



## **GEMEINDE WEICHERING**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **Bebauungsplan "Weingasse" - 1. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 10.07.2023

Projekt-Nr.: 3045.036

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Weichering**

Landsberger Straße 15  
86947 Weil

Telefon: 08454 / 94 97 0

Fax: 08454 / 94 97 22

E-Mail: [info@weichering.de](mailto:info@weichering.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanverfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
4.2	Regionalplan .....	5
4.3	Flächennutzungsplan .....	6
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Artenschutzes</b> .....	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Belange des Klimaschutzes</b> .....	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Bebauungsplanumgriffs, o.M. ....	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. ....	6

## 1 Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Weichering hat in seiner Sitzung vom 10.07.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Weingasse" gefasst.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist der dringende Bedarf an Wohnraum. Durch Nachverdichtung des Baugebietes „Weingasse“ soll zusätzlicher Wohnraum am Hauptort geschaffen werden.

## 2 Bauleitplanverfahren

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Davon unberücksichtigt bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Ermittlung des Schwellenwertes nicht relevant.

Wohnbaufläche	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
WA: 11.785 m <sup>2</sup>	0,35	= ca. 4.125 m <sup>2</sup>
WA: 1.425 m <sup>2</sup>	0,40	= ca. 570 m <sup>2</sup>
WA: 3.590 m <sup>2</sup>	0,45	= ca. 1.615 m <sup>2</sup>
<b>Summe (gerundet)</b>		<b>= ca. 6.310 m<sup>2</sup></b>

Unter Heranziehen der gemäß Planzeichnung festgesetzten Wohnbauflächen und der jeweils zulässigen Grundflächenzahl kann nachgewiesen werden, dass die ermittelte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter dem vorgegebenen Schwellenwert liegt.

Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Baugebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und

Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

### 3 Beschreibung des Plangebiets

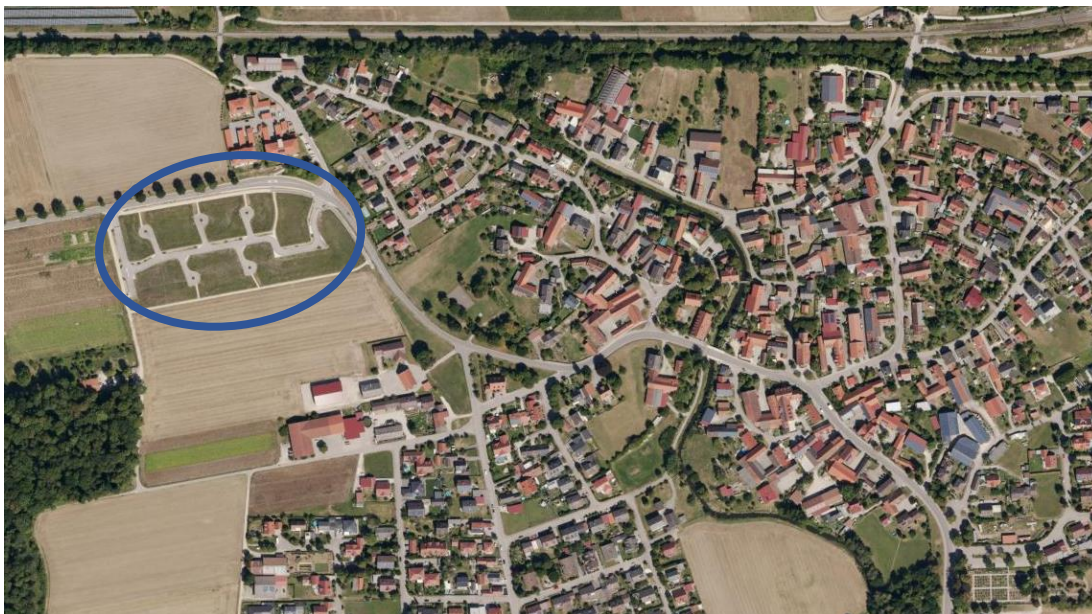


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Bebauungsplanumgriffs, o.M.<sup>1</sup>

#### Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Weichering liegt im Osten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Ingolstadt an. Die Gemeinde Weichering ist über die Bundesstraße B16 Manching-Donauwörth an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Große Kreisstadt Neuburg ist in rund 12 km Entfernung und das Oberzentrum Ingolstadt in rund 20 km Entfernung erreichbar. An die Bundesautobahn A9 München-Nürnberg ist Weichering in ca. 10 km Entfernung (Ausfahrt Manching) angebunden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhaltepunkt in Weichering. Verbindungen nach München und Nürnberg sind über die Zwischenstation Hbf. Ingolstadt möglich. Über Linienbusse besteht zudem eine direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Das Baugebiet selbst befindet sich im Nordwesten des Hauptortes und wird über die Kreisstraße ND18 (Neuburger Straße) erschlossen.

#### Beschaffenheit

Das Baugebiet schließt an die bestehende Ortsbebauung an und wird im Norden und Osten von der Neuburger Straße begrenzt. Im Nordwesten, Westen und Süden folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand August 2023

Die Erschließung des Baugebiets ist bereits hergestellt. Im Übrigen ist das Gebiet teilweise schon bebaut.

## **4 Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der aktuell gültigen Fassung) wird das Gemeindegebiet Weichering als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Weichering grenzt im Osten direkt an den Verdichtungsraum Ingolstadt an.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und trägt so den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

### **4.2 Regionalplan**

In der aktuell gültigen Fassung des Regionalplans Ingolstadt (RP10, Karte 1 „Raumstruktur“) wird die Gemeinde Weichering dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

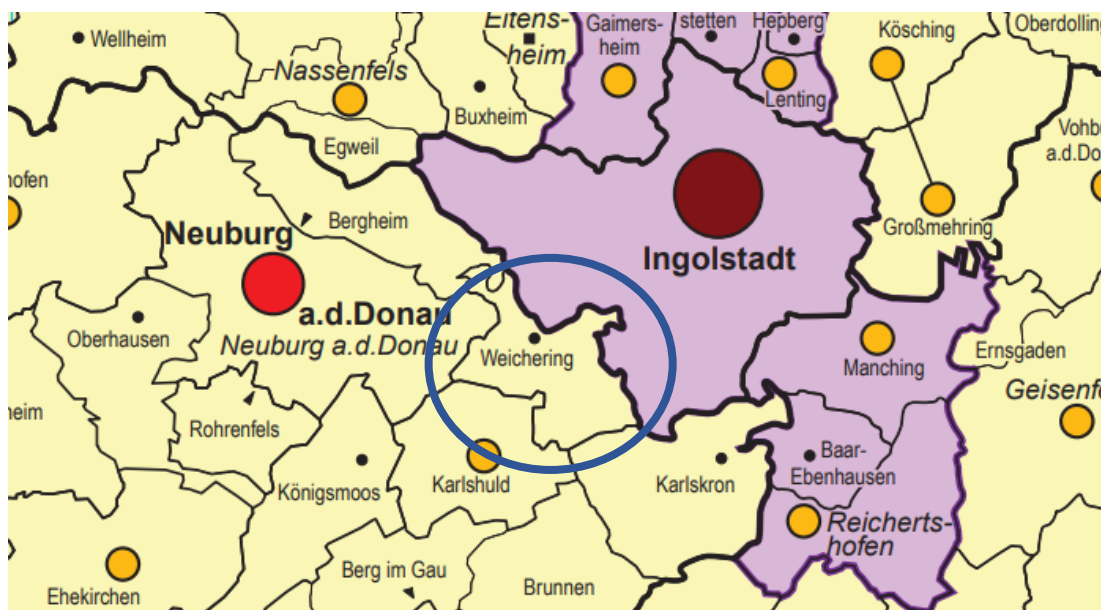


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.<sup>2</sup>

Folgende Ziele und Grundsätze nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Durch die geplante Nachverdichtung von Flächen innerhalb der Ortslage wird die Inanspruchnahme freier Flächen für die Siedlungsentwicklung reduziert. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für den Planumgriff keine Aussagen.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering stellt für den Planumgriff eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet eine Wohnbaufläche dar. Der für das Gebiet derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wurde gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt daher im Wege der Berichtigung.

2 Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 „Raumstruktur“ 19. Dezember 2022

#### **4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Die vorliegende Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Weingasse“ vollinhaltlich. Etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

### **5 Ziele und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung. Von der Planung betroffen sind ausschließlich die Bauparzellen 13 und 14 im Osten des Baugebietes „Weingasse“. Hier ermöglicht der Ursprungsbebauungsplan bereits die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu den zulässigen Ein- bis Zweifamilienhäusern im restlichen Baugebiet. Durch die gezielte Nachverdichtung soll das Ortsbild nicht wesentlich verändert und weiterhin ein vielseitiges Angebot an Wohnformen und Wohnungsgrößen im Baugebiet bereitgestellt werden.

Anhand eines Baukonzeptes wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens das Nachverdichtungspotenzial der beiden Bauparzellen untersucht sowie die Errichtung und Dimensionierung von Tiefgaragen geprüft.

### **6 Planerisches Konzept und Festsetzungen**

Die vorgenommenen und im Folgenden erläuternden Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Bauparzellen 13 und 14. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten unverändert fort.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Um eine höhere Baudichte zu erzielen, entfällt für die Bauparzellen 13 und 14 die Festsetzung über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Es ist nun ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ohne Beschränkung der Zahl der Wohnungen, zulässig. Die Begrenzung erfolgt über den Stellplatznachweis und der zur Verfügung stehenden Stellplatzfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Auch werden die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen angepasst. Bisher waren drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden war. Mit Änderung des Bebauungsplans wird auf der Parzelle 14 die Zahl der Vollgeschosse beibehalten, jedoch auf die Ausbildung eines Staffelgeschosses verzichtet. Damit soll eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung erzielt werden. Gleiches gilt für die Parzelle 13. Hier wird eine Staffelung der Gebäudehöhe festgesetzt. So ist im südlichen Bereich eine dreigeschossige und im nördlichen Bereich eine viergeschossige Bebauung zulässig. Die mögliche Aufstockung um ein Vollgeschoss, als Kopfbau orientiert zur Neuburger Straße, wird an dieser Stelle für städtebaulich vertretbar angesehen. Zumal das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Durch den Versatz

und die reduzierte Grundfläche des Staffelgeschosses gegenüber dem darunterliegenden Geschoss wird ein massiver Baukörper verhindert.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die Angabe von Wand- und Firsthöhe definiert. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan zur Regelung des dritten Vollgeschosses bleiben aufrechterhalten und werden um Regelungen zum vierten Vollgeschoss ergänzt. Bei vier Vollgeschossen wird eine maximale Wandhöhe von 12,60 m und eine maximale Firsthöhe von 13,80 m festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe als Gesamthöhe anzusetzen.

### **Bauweise, Baugrenzen**

Zugunsten von mehr Bauraum werden die im Ursprungsbebauungsplan bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Die bisher ausgewiesenen Bauräume für Carports (überdachte Stellplätze) entfallen. Stattdessen wird der Großteil der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Hierfür werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Bauräume für Tiefgaragen festgesetzt.

### **Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen**

Weiter entfällt die planerische Festsetzung „zu begrünender Grundstücksanteil“. Diese Festsetzung diente ausschließlich der Eingrünung der ehemals geplanten Carportflächen und ist mit der neuen Planung nicht mehr vereinbar.

### **Auf Landesrecht beruhende Regelungen**

Der Ursprungsbebauungsplan trifft Regelungen zur Dachform und -neigung abhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Bisher sind auf den Parzellen 13 und 14 dreigeschossige Gebäude mit Flach- und Pultdach zulässig. Die Dachneigung wird auf maximal 15 Grad begrenzt. Diese Regelungen zur Dachgestaltung finden nun auch auf Gebäude mit vier Vollgeschossen Anwendung. Ein Flachdach bzw. ein flach geneigtes Dach reduzieren optisch die Gebäudehöhe im Vergleich zu einem stark geneigten Dach, bei welchen die Dachschrägen zum Tragen kommen.

Die Festsetzungen zu den Geländeänderungen sowie zur Höhenlage baulicher Anlagen werden um Regelungen zum Bau von Tiefgaragen ergänzt.

## **7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Durch die geplante Nachverdichtung werden innerörtliche Flächenpotenziale optimal ausgenutzt und so die Inanspruchnahme freier Flächen für bauliche Nutzungen verringert.



## 8 Belange des Umweltschutzes

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Weingasse“ erfolgt im beschleunigten Verfahren.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 9 Belange des Artenschutzes

Durch die vorgenommenen Änderungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Das Baugebiet bleibt in seinem Umgriff unverändert.

## 10 Belange des Klimaschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Das Baugebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kW/m<sup>2</sup>.<sup>3</sup> Daraus ergibt sich eine gute Eignung für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden begünstigt die Nutzung solarer Energie. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

## 11 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Anlass der Bauleitplanung ist dringende Bedarf an neuem Wohnraum. Daher ist mit einer zeitnahen Umsetzung der Nachverdichtung des Baugebietes „Weingasse“ zu rechnen. Nachbarschützende Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

---

<sup>3</sup> Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Stand August 2023