
**Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Gemeinde Weichering**

**3. Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“**

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

1. Bürgermeister der Gemeinde Weichering

.....
(Th. Mack)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH

.....
(A. Rieder)

Stand: Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.07.2022
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 21.11.2022

**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.	Verfahren	2
2.	Gegenstand der Planänderung	2
2.1	Bebauungsplan „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“	2
2.2	1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“	4
2.3	2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“	4
3.	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme	4
4.	Meldung im Ökoflächenkataster	5
5.	Bauleitplanung „Paketzentrum Weichering“	6
6.	Verlegung der Ausgleichsfläche	7
7.	Denkmalpflegerische Belange	9
8.	Ergebnis der Prüfung der Schutzgüter nach UVPG	10

Abbildungen

Abb. 1.	Auszug Umweltbericht BP „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“	3
Abb. 2.	Ausgleichsfläche Flurnummer 243/1, Juni 2021	4
Abb. 3.	Auszug Ökoflächenkataster für Flurnummer 243/1 Gemarkung Weichering	5
Abb. 4.	Flurnummer 243/1 – Vorhaben- und Erschließungsplan zum Paketzentrum Weichering (IGK Meschede vom April 2022)	6
Abb. 5.	Flurnummer 922 im Landschaftsschutzgebiet „Brucker Forst“ (blau)	7
Abb. 6.	Bestandsfoto 21.02.2022	8
Abb. 7.	Bestandsfoto 26.04.2022	8
Abb. 8.	Bodendenkmäler im Umfeld	9

Anhang

- Lageplan Ausgleichsfläche Flurnummer 922, Gemarkung Weichering M = 1 : 1.000

1. Verfahren

Die Deutsche Post AG beabsichtigt auf einem arrondierten Gelände zwischen der Bundesstraße 16 und der Bahnlinie 5381 Ingolstadt-Neuoffingen ein Paketzentrum zu errichten. Auf Antrag der Deutschen Post AG als Vorhabenträgerin betreibt die Gemeinde Weichering daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die 4. Flächennutzungsplanänderung zur Ausweisung eines „Sondergebietes Paketzentrum Weichering“ und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Paketzentrum Weichering“.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Paketzentrum Weichering“ liegt die Flurnummer 243/1 der Gemarkung Weichering und ist dort als Fläche für Versickerungsanlagen festgesetzt. Da Flurnummer 243/1 gleichzeitig für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“ als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche dient, muss der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“ mit einer 3. Änderung geändert und dabei die Ausgleichsfläche auf ein anderes Grundstück verlegt werden.

Die Größe der zu ändernden Ausgleichsfläche beträgt 3.709 m² (0,37 ha)

Da die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Weiherstraße/Pfarranger“ ausschließlich die Lage der planerisch erforderlichen Ausgleichsfläche umfasst, sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Daher wird der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert.

Der Gemeinderat von Weichering hat daher in der Sitzung vom 25.07.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger' im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

In dieser Begründung zur 3. Änderung wird nur auf die für die Änderung relevanten Sachverhalte eingegangen. Die Festsetzungen und weiteren Hinweise gelten weiterhin unverändert und können der Planzeichnung und Begründung zur bisherigen rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger' (25.01.2012) entnommen werden.

2. Gegenstand der Planänderung

2.1 Bebauungsplan „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“

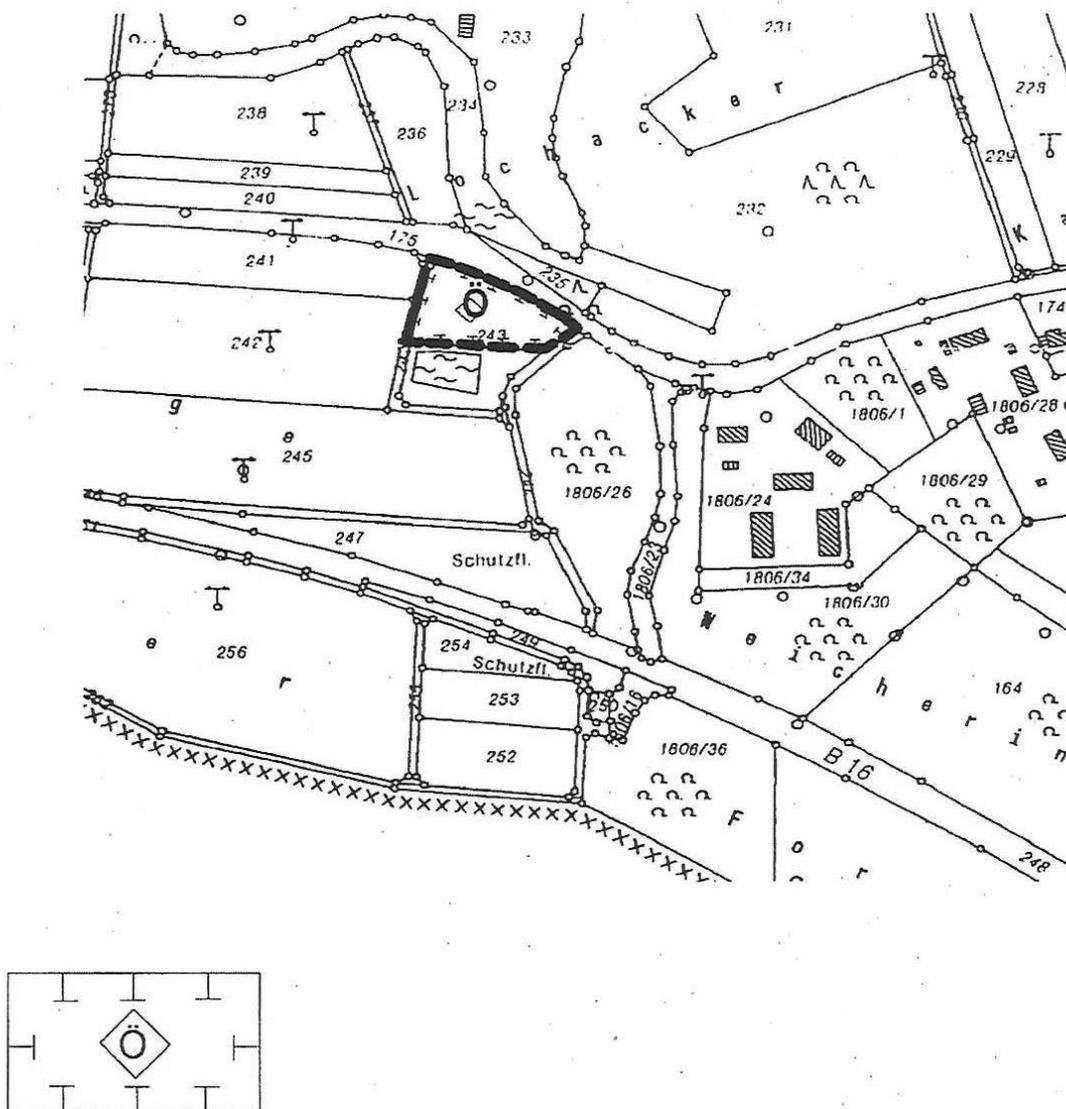
Der ursprüngliche Bebauungsplan „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“ (Planfertiger: Bayerische Landessiedlung GmbH) setzt in der Fassung vom 10.09.2001 ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO im Südwesten des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches von Weichering fest.

Aus der Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich für den Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf von 8.050 m². Neben einzelnen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auch eine Teilfläche von 3.709 m² aus der Flurnummer 243 (Gesamtfläche 6.400 m²) westlich von Weichering (Maisacker im Anschluss an einen Fischweiher am Rand des Weicheringer Forstes) als Ausgleich festgelegt. Im Maßnahmenziel ist die Fläche als Laubwald zu bepflanzen. Die Fläche und das Maßnahmenziel sind in der „Anlage – Teil Grünordnung“ zur Begründung des Bebauungsplanes dargestellt und beschrieben:

Im Satzungsplan befindet sich in den textlichen Festsetzungen unter B.7. Grünordnung – 7.5 Ausgleichs- und Ersatzfläche kein direkter Verweis auf die betroffene Flurnummer, sondern nur ein allgemeiner Hinweis: *Die Ausgleichs- und Ersatzfläche außerhalb des Baugebietes ist in der Anlage dargestellt.*

Eine Zuordnungsfestsetzung mit Nennung der Flurnummer existiert nicht.

Bebauungsplan Pfarranger/Weierstrasse Anlage Teil Grünordnung



Ausgleichsfläche Flur 243 (Teilfläche) ; Gemarkung Weichering
Teilfläche mit Acker 3709 m²; Ziel ist die Aufforstung mit standortgerechten Laubbäumen; Pflanzabstand in Reihen 1,5 Meter, Pflanzen 3-5 jährig, Höhe 80-120 cm

Abb. 1. Auszug Umweltbericht BP „Erweiterung Weierstraße / Pfarranger“

2.2 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“ (Planfertiger: Bayerische Landessiedlung GmbH) in der Fassung vom 02.12.2009 wurden einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung angepasst (Zahl der Vollgeschosse, Dachformen, Firsthöhen etc.) ohne die Grundzüge der Planung zu ändern. Das Bauleitplanverfahren für die 1. Änderung wurde nach § 13 BauGB durchgeführt; eine Anpassung des Umweltberichtes erfolgte demnach nicht. Die Festlegung und Darstellung der Ausgleichsflächen blieben unverändert.

2.3 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“ (Planfertiger: Bayerische Landessiedlung GmbH) in der Fassung vom 18.07.2012 wurde *„ausschließlich die Bauweise bei den Parzellen 25 bis 36 wahlweise als Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen und die Einführung einer Mindestgröße von 500m² für Grundstücke mit Einzelhausbebauung festgeschrieben. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert und gelten weiterhin.“* (Begründung zur 2. Änderung vom 18.07.2012)

Eine Anpassung des Umweltberichtes erfolgte demnach nicht. Die Festlegung und Darstellung der Ausgleichsflächen blieben unverändert.

3. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsfläche wurde von der Gemeinde Weichering als flächige Bepflanzung umgesetzt. Aufgrund zahlreicher Ausfälle der Pflanzware entwickelte sich kein Laubwaldbestand, sondern eine extensive Grünlandfläche mit wenigen Einzelgehölzen.



Abb. 2. Ausgleichsfläche Flurnummer 243/1, Juni 2021

Die Untere Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen hat die Entwicklung der Ausgleichsfläche vor Ort eingesehen und die Fläche anerkannt.

4. Meldung im Ökoflächenkataster

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).

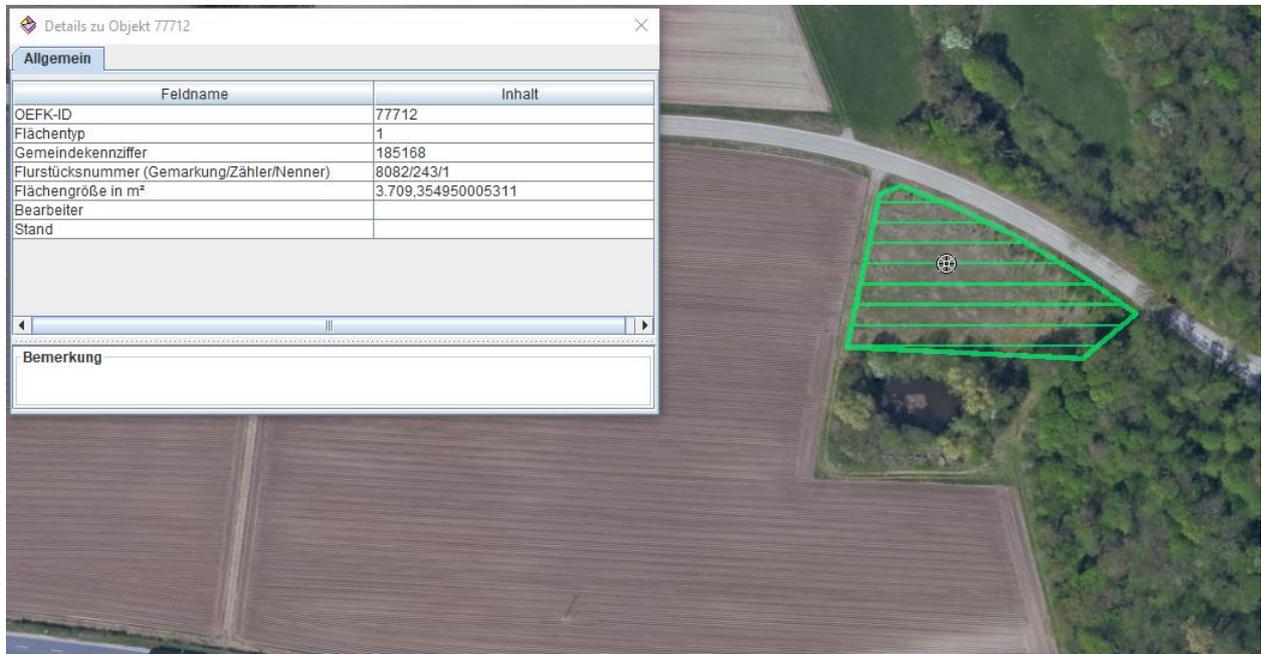


Abb. 3. Auszug Ökoflächenkataster für Flurnummer 243/1 Gemarkung Weichering

5. Bauleitplanung „Paketzentrum Weichering“

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

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.

Der Gemeinderat Weichering hat am 10.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Flächennutzungsplanänderung und den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gefasst und die Vorentwurfsunterlagen der Planfassungen vom 10.05.2022 zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die Flurnummer 243/1 liegt nunmehr 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 Weiherstraße / Pfarranger“ kann damit nicht aufrechterhalten werden.

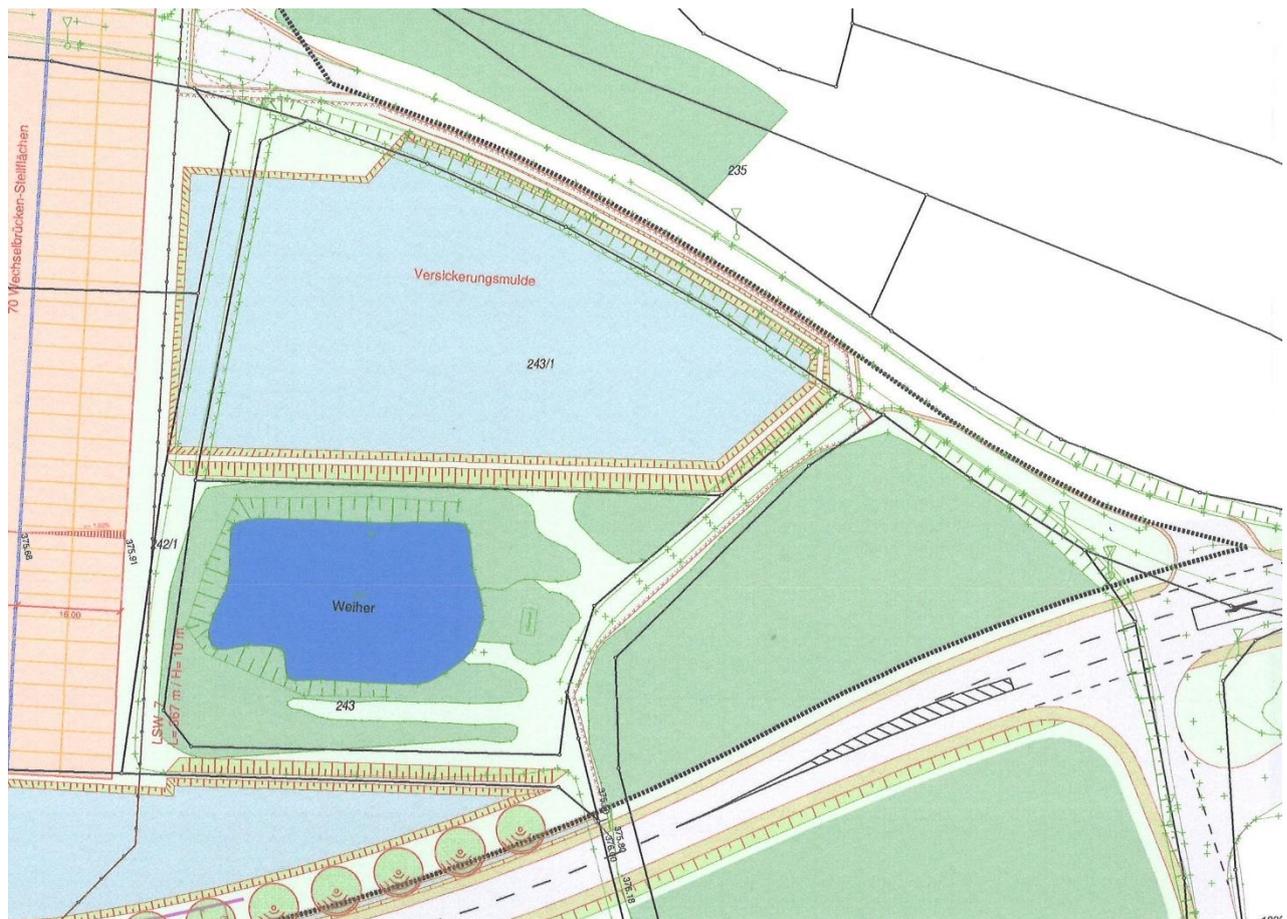


Abb. 4. Flurnummer 243/1 – Vorhaben- und Erschließungsplan zum Paketzentrum Weichering (IGK Meschede vom April 2022)

6. Verlegung der Ausgleichsfläche

Die auf 3.709 m² festgelegte Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“ wird von Flurnummer 243/1 Gemarkung Weichering auf Flurnummer 922 Gemarkung Lichtenau verschoben. Die Flurnummer 922, Gemarkung Lichtenau befindet sich im Grundbesitz der Gemeinde Weichering. Die Gemeinde Weichering wird die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung der Ausgleichsfläche sicherstellen und die Fläche im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) melden.

Um die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes vergangene Entwicklungszeit der Ausgleichsfläche zu berücksichtigen, werden in Anlehnung an die Empfehlungen zum Ökokonto zusätzlich 3 % ökologische Verzinsung / Jahr auf 10 Jahre veranschlagt (3.709 m² x 1,3 = 4.822 m²).

Aus der Gesamtfläche der Flurnummer 922 von 5.840m² verbleibt eine Restfläche vom 658 m² für das Ökokonto der Gemeinde Weichering.

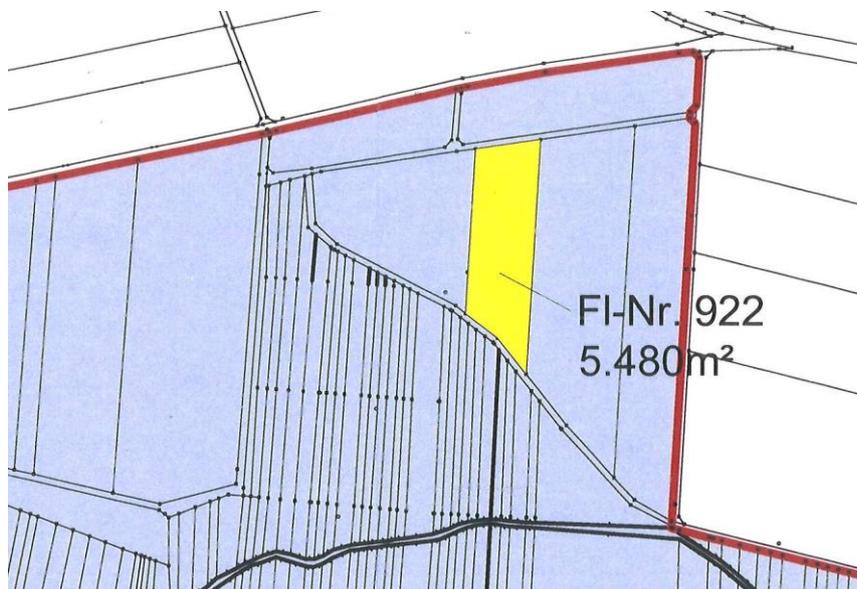


Abb. 5. Flurnummer 922 im Landschaftsschutzgebiet „Brucker Forst“ (blau)

Als Maßnahmenziel wird aufgrund der Lage des Grundstückes zwischen ehemaligen Nassauskiesungen die Entwicklung eines Brennenstandortes innerhalb des Brucker Forstes angestrebt und bei einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen am 21.06.2022 die dazu auf der Fläche erforderlichen Gestaltungsmaßnahmen festgelegt.

Konkret sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Aufforstung mit standortgerechtem Laubwald / Waldrand
- Entwicklung basenreicher Magerrasen (Brenne), durch Abtrag Oberboden, Ansaat
- Entwicklung von Extensivgrünland durch Ansaat
- Anlage nasser Mulden
- Pflanzung einzelner Hute-Eichen
- Pflege durch jährliche Mahd oder Beweidung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzend festgelegt, dass dabei der Oberbodenabtrag nur in geringer Schichtdicke (Pflugtiefe 10-30 cm) zur Ausmagerung des Grünlandstandortes und Herstellung seichter Geländemulden durchgeführt wird, so dass im Sinne des Bodenschutzes keine tiefgreifenden Bodeneingriffe unter die Kulturschicht erfolgen.

Der abzutragende Oberboden kann direkt innerhalb der Ausgleichsfläche in den Pflanzbereichen zur Wald- und Waldrandentwicklung wieder eingebracht werden, so dass keine umfangreiche Bodenumlagerung erforderlich wird.



Abb. 6. Bestandsfoto 21.02.2022



Abb. 7. Bestandsfoto 26.04.2022

Mit vorliegendem Änderungsverfahren erfolgt die baurechtliche Entwidmung der Flurnummer 243/1 Gemarkung Weichering als Ausgleich für den Bebauungsplan „Erweiterung Weiherstraße / Pfarranger“ und die Sicherung der Verlegung des Ausgleichs auf Flurnummer 922 Gemarkung Lichtenau mit einer Größe von 4.822 m².

7. Denkmalpflegerische Belange

Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich in unmittelbarer Nähe zur neuen Ausgleichsfläche FINr. 922, Gemarkung Lichtenau folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7234-0844 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-1-7234-0823 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-1-7234-0814 Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung und Brandgrab der Spätantike.

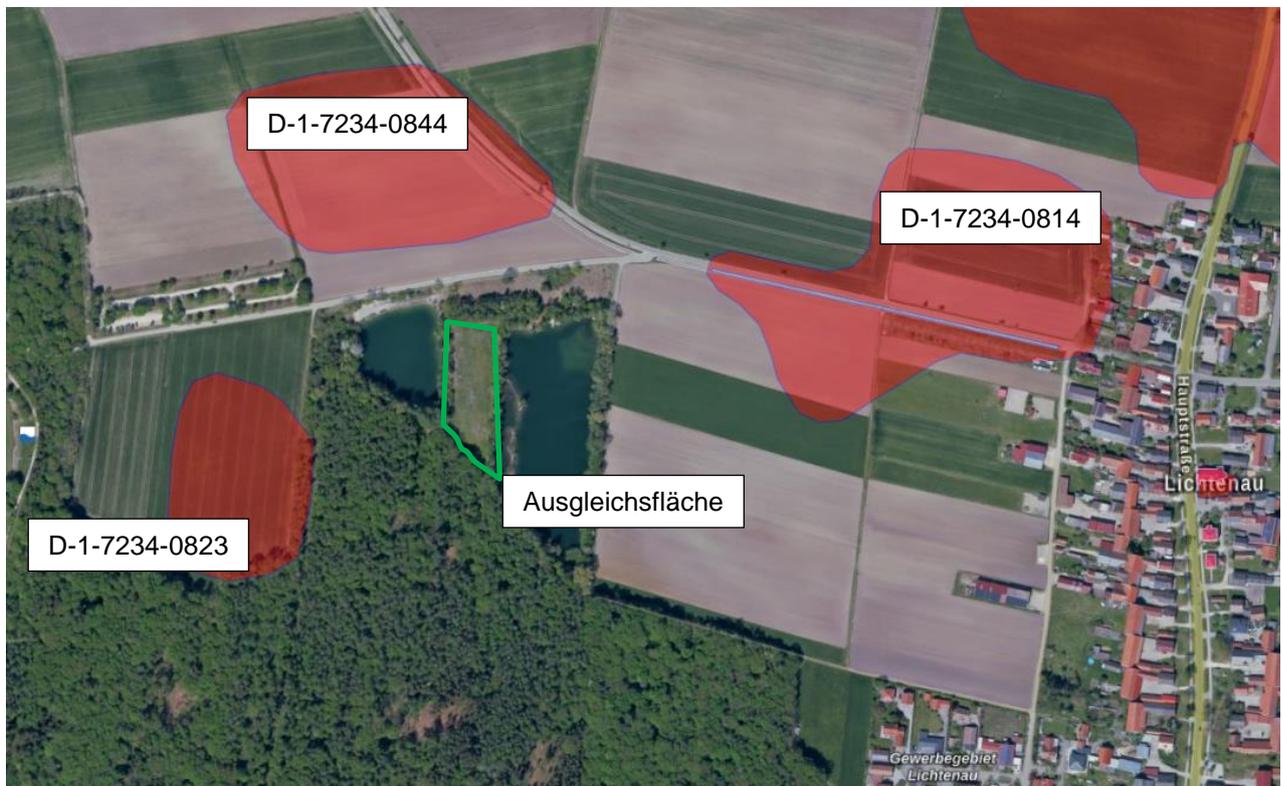


Abb. 8. Bodendenkmäler im Umfeld

Wegen der hohen Denkmaldichte in der Umgebung, der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes und da der Nasskiesabbau in der Umgebung scheinbar nicht auf das betreffende Flurstück eingegriffen hat, sind nach Mitteilung des BayLfD im Vorhabenbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten, so dass insbesondere der geplante flächige Oberbodenabtrag im Hinblick auf die Bodendenkmäler von Belang ist.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt daher der Oberbodenabtrag nur in geringer Schichtdicke (Pflugtiefe 10-30 cm) zur Ausmagerung des Grünlandstandortes und Herstellung seichter Geländemulden, so dass keine tiefergreifenden Bodeneingriffe unter die Kulturschicht und damit keine Beeinträchtigungen möglicher Bodendenkmäler entstehen.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG beim Auftreten von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

8. Ergebnis der Prüfung der Schutzgüter nach UVPG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach UVPG verbunden (Menschen, menschliche Gesundheit; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Boden, Fläche; Wasser; Klima, Luft; Landschaft; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter), da bauleitplanerisch nur die Verlegung der erforderlichen Ausgleichsfläche von Flurnummer 243/1 Gemarkung Weichering auf Flurnummer 922 Gemarkung Lichtenau zu behandeln ist und der Bebauungsplan in allen übrigen Festsetzungen und Darstellungen unverändert bleibt.

Da der Bebauungsplan somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13 (3) von der Umweltprüfung abgesehen; die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung, sowie der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 sind somit entbehrlich.

Ingolstadt, 25.07.2022, 21.11.2022

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A0562_PZ Weichering\Text\Berichte\Begründung BP\20221121_Begründung BP_Pfarranger_Satzung.docx