

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA „Wohnen am Josephen-  
burger Weiher“

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde am westlichen Randbereich des Ortsteils Josephenburg in Karlskron, direkt am Josephenburger Weiher eine Fläche in einer Größe von ca. 0,4 ha als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Nachdem ein Investor vorhat auf der Fläche eine Wohneinrichtung mit barrierefreien Wohnungen zu entwickeln, will die Gemeinde Karlskron mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine rechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Vorhabens schaffen.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3 und § 4 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, zum Schluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen (§ 10 Abs. 4 BauGB).

### **1. Umweltbelange**

- Belange der Umwelt	wurden in dem Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt. Dies waren insbesondere folgende Punkte: <ul style="list-style-type: none"><li>○ Eingrünungsmaßnahmen</li><li>○ Erhalt von bestehenden Gehölzstrukuren</li><li>○ gezielte Wahl des Standortes im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung und bestehende Erschließungsstraße</li><li>○ Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser</li></ul>
----------------------	---

### **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde 3mal beteiligt, einmal nach dem § 3 Abs.1 und zweimal nach § 3 Abs. 2 BauGB. Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **3. Behördenbeteiligung**

Die Behörden wurden 3mal beteiligt, einmal nach dem § 4 Abs.1, und zweimal nach § 4 Abs. 2 BauGB.

<b>Stellungnahmen TÖB</b>	<b>Kurzzusammenfassung</b>
1. Deutsche Bahn AG	Keine Bedenken
2. Gemeinde Brunnen	Keine Bedenken
3. IHK für München und Oberbayern	Keine Bedenken
4. Amt für Digitalisierung,	Keine Bedenken

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA „Wohnen am Josephen-  
 burger Weiher“**

Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
Breitband und Vermes- sung	
5. Markt Manching	Keine Bedenken
6. Gemeinde Karlshud	Keine Bedenken
7. Regierung von Oberbayern	Keine Bedenken
8. WWA Ingolstadt	Hinweise zu Bodenschutz und Altlasten, nachrichtliche Übernahme dieser in den Bebau- ungsplan, Kenntnisnahme der Hinweise zum Auffüllmaterial und zum Einbau von Recycling-Bauschutt Aussagen zur Versickerung des Niederschlags- wassers, Umformulierung der Festsetzung auf dem Bebauungsplan und Ergänzung der Festset- zung zur Grund- und Schichtwasserableitung, Anregung zur Einhaltung eines ausreichende Ab- standes zum Weiher Um den Weiher verbleibt fast umlaufend der Gewässerrand mit angrenzender Grünfläche im Besitz der Gemeinde. Nur punktuell an einer Stelle schließen Stellplätze an den Gewässerrand an. Somit ist die Gewässerunterhaltung und Ge- wässerentwicklung sichergestellt.
9. Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweis zu bestehenden Telekommunikationsli- nien und Merkblatt zu Baumstandorten, nach- richtliche Übernahme der Telekommunikationsli- nien
10. Bayernwerk AG	Hinweis zur Freihaltung von Trassen und dazu- gehörigem Deckblatt sowie zur Erschließungs- planung, Hinweis zu bestehendem 20 kV-Kabel nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan
11. Bayerischer Bauernver- band	Hinweise zu Grenzabständen bei Bepflanzungen und Pflege von Bepflanzungen; Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen und ungehinderten Zufahren zu den landwirtschaftli- chen Flächen; Kenntnisnahme der Hinweise und Ergänzung auf dem Bebauungsplan, das landwirtschaftliche Wegenetz wird erhalten
12. Stadt Ingolstadt	Keine Bedenken

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA „Wohnen am Josephen-  
 burger Weiher“**

<b>Stellungnahmen TÖB</b>	<b>Kurzzusammenfassung</b>
13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Ergänzende Aussagen zu Bodendenkmälern, Übernahme in Bebauungsplan und Begründung
14. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH	Hinweise für die Erschließungsplanung
15. Gemeinde Weichering	Keine Äußerung
16. Staatliches Bauamt Ingolstadt	Keine Bedenken
17. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Gesundheitsamt	Keine Bedenken
18. Planungsverband Region Ingolstadt	Hinweise zum Klimawandel, Klimaschutz und Klimaanpassung, ergänzenden Aussagen in die Begründung aufgenommen
19. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen	<p>Vorschlag zur Festsetzung eines reinen Wohngebietes vorgebracht, von der Gemeinde zurückgewiesen, da dann eine Aufweitung der möglichen Nutzungen im Durchführungsvertrag nicht mehr möglich wäre, Korrektur der Nutzungsschablone um die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Kritik an der Kubatur und Höhe des Gebäudes, Vorschlag zur Reduzierung um 1 Stockwerk und Splittung in 3 kleinere Baukörper</p> <p>Auf Grund der ebenen Topographie und des bestehenden Baumbestandes ist von keiner starken Fernwirkung des Gebäudes, trotz der 4 Vollgeschosse auszugehen. Auf Grund der bestehenden Eingrünung und des Abstandes zu den angrenzenden Wohngebäuden mit einer maximalen Geschossentwicklung von II+D erscheint diese Nachverdichtung unter der Beachtung des wichtigen Grundsatzes des Sparsamen Umganges mit Grund und Boden städtebaulich gerade noch gerechtfertigt. Somit wurde an den Festsetzung festgehalten.</p> <p>Anregung zur Errichtung unterirdischer Stellplätze, Auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers ist der Bau einer Tiefgarage mit so viel Mehrkosten verbunden, dass aus wirtschaftlichen Gründen und aus Gründen des Grundwasserschutzes davon abgesehen wird,</p> <p>Anregung zur Überplanung der an die Straße</p>

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA „Wohnen am Josephen-  
 burger Weiher“**

Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
	<p>angrenzenden Grundstücke,            Nachdem momentan kein Zugriff auf diese Flächen besteht, ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Überplanung der Flächen mit einer verbindlichen Bauleitplanung nicht sinnvoll.            Anregung zur Auflösung der durch das Grundstück verlaufenden Grenze (Darstellung im BPlan), dieser Vorschlag wurde in den Bebauungsplan übernommen            Anregungen zum Stellplatzschlüssel (Erhöhung), wurde zurückgewiesen aufgrund des entsprechenden Käuferklientel und der vorrangigen Nutzung            Anregung zur Verringerung von Aufschüttungen und Abgrabungen und Verbot von Stützmauern, Nachdem im Gelände mit kleinen Unebenheiten zu rechnen ist und das Gebäude einheitlich auf eine Höhe gesetzt werden muss, ist ein gewisser Spielraum bei den Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Dabei ist die Festsetzung von einem halben Meter auf oder ab ausgehend von der bestehenden Geländehöhe nicht zu hoch angesetzt. Die Errichtung von Stützmauern wurde ausgeschlossen.            Anregung zur Prüfung der Kriterien der Personenrettung aus dem 3.OG,            Die Feuerwehr Reichertshofen verfügt über eine Drehleiter. Somit kann eine rechtzeitige Personenrettung über Gerätschaften der Feuerwehr Reichertshofen sichergestellt werden.</p>
20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Einwendungen
21. Gemeinde Baar-Ebenhausen	Keine Einwendungen
22. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Naturschutz	<p>Einwände aufgrund der Funktion des Josephenburger Weihers als Trittstein im Biotopverbund Amphibien und Libellen, ergänzende Vorgaben (saP erforderlich, Änderungen bezüglich der Eingrünungsmaßnahmen, Erhöhung des Kompensationsfaktors für das Schutzgott Wasser, schützende Maßnahmen für den zu erhalten Gehölzbestand)            Die beschriebenen Maßnahmen aus der arten-</p>

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA „Wohnen am Josephen-**  
**burger Weiher“**

Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
	<p>schutzrechtlichen Beurteilung wurden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. Eine saP ist nicht erforderlich. Die Änderungen bezüglich der Eingrünungsmaßnahmen wurden übernommen. Der Kompensationsfaktor von 1,0 für das Schutzgut Wasser wurde als ausreichend angesehen. (im Umweltbericht bereits Einstufung als Gebiet hoher Bedeutung  Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme ist, dass das Bauvorhaben so am Josephenburger Weiher platziert wurde, dass die unkritischste Stelle des Weihers vom Bauvorhaben betroffen wird. Das Fachbüro kam zudem in der artenschutzrechtliche Beurteilung zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i. V. n. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffe bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) einschlägig sind. Schützende Maßnahmen für den zu erhalten Gehölzbestand wurden als Festsetzung aufgenommen.</p>
23. Markt Hohenwart	keine Einwendungen
24. VG Reichersthofen	keine Einwendungen
25. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	<p>Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen;  Hinweis dazu, dass Feldwege und Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen nicht durch parkende Autos verstellt werden dürfen, hierzu Nachwies auf dem Grundstück erbracht  Hinweis zu Mindestabstände beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,  Der Forderung die notwendigen Abstandsflächen, die der Landwirt durch seine Bewirtschaftung einhalten muss, auf angrenzende Nachbarflächen zu verlagern, wurde zurückgewiesen.</p>
26. Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen	keine Einwendungen
27. Landesbund für Vogelschutz	<p>Ablehnung des Bebauungsplanes  Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalskron ist die südlich vom Planungsgebiet liegende Fläche, zur Kirchstraße hin, derzeit als Acker genutzt, und ist als Spielplatz und Wohnbaufläche vorgesehen. In dieser Fläche wäre aus Sicht des Landesbundes die Planung für alters-</p>

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA „Wohnen am Josephen-**  
**burger Weiher“**

Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
	<p>gerechtes Wohnen in der gleichen Größe akzeptabel.</p> <p>Unter Abwägung aller Belange hielt die Gemeinde die Planung aufrecht. Durch den Gehölzbestand wird das Vorhaben eingebunden, für die älteren Menschen in den geplanten barrierefreien Wohnungen ist eine großzügige öffentliche Grünfläche unmittelbar erreichbar und durch die Wohnanlage wird nur ein geringer Teil der öffentlichen Fläche überbaut. Für die Erholungsnutzung bleibt der wesentliche Teil mit Spielplatz, Weiher, Liegewiese etc. erhalten.</p> <p>Die vom Vogelschutzbund vorgeschlagene südliche Fläche soll als Wohnbaufläche für alle Altersgruppen vorgesehen werden.</p> <p>Hinweis zur Lage im grundwassersensiblen Bereich, Versickerung kann bei Strakregen nicht gewährt werden;  ordnungsgemäße Versickerung wird durch Fachgutachter und der Einhaltung der Vorgaben vom Wasserwirtschaftsamt sichergestellt</p> <p>Verfälschte Aussage zur artenschutzrechtlichen Beurteilung, da Rodung von Hecken bereits 2016 erfolgt;</p> <p>Der Artenschutz wurde ausreichend berücksichtigt. Die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde erfüllt.</p> <p>Durch den Erhalt des Weihers mit dem Großteil des ihn umgebenden Schilf- und Gehölzsaum und dem Erhalt eines Großteils des Baumbestandes ist noch ausreichen Brut- und Nahrungsgebiet für die genannten Arten gegeben.  Hinweis zur Lage der Ausgleichfläche</p>
28. Bund Naturschutz	<p>Ablehnung der Bebauung auf den Flurstücken 23 und 23/3</p> <p>Trotz des Eingriffes in die Wiesenfläche und in einen kleinen Teil der am Weiher vorhandenen Gehölze und unter Abwägung aller Belange hielt die Gemeinde die Planung aufrecht.</p> <p>Durch die Wohnanlage wird nur ein geringer Teil der öffentlichen Fläche des Josephenburger Weihers überbaut. Der Großteil der Gehölze, des Röhrlichtes und die Wasserfläche bleiben erhalten. Somit ist diese verbleibende unberührte Fläche als sehr bedeutsames Rückzugsgebiet für die Tierwelt nach wie vor vorhanden. Gerade weil der Gemeinde die Bedeutung des Weihers</p>

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA „Wohnen am Josephen-  
burger Weiher“

Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
	mit seinen Lebensraumstrukturen für die Tierwelt der Gemeinde bekannt ist, wird nur ein kleiner Teilbereich der Fläche überplant und der größte Teil bleibt erhalten. Damit wird diesen Belangen des Artenschutzes eine große Gewichtung beigemessen und der Belang entsprechend berücksichtigt

Vom Gemeinderat Karlskron wurde in den entsprechenden Sitzungen jede Stellungnahme behandelt, die Belange abgewogen und die überarbeiteten Fassungen jeweils entsprechend geändert.

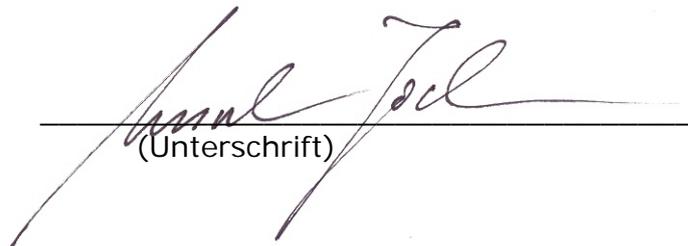
#### **4. Gründe für die Plandurchführung**

Nachdem auf Grund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung der Anteil an älteren Menschen deutlich zunimmt, sah die Gemeinde auf dieser Fläche die Möglichkeit ein Angebot u.a. für ältere Menschen an barrierefreien Wohnungen zu schaffen.

Da gerade für die noch mobilen älteren Menschen die Lage der Einrichtung, an möglichst zentraler Stelle in der Ortschaft von entscheidender Bedeutung ist, ist die Fläche besonders geeignet für diese Art von Einrichtung. Auf sehr kurzläufigen Wege sind die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Friedhof, Güter des täglichen Bedarfs etc.) erreichbar. Ebenso bietet der Weiher mit seinen umgebenden Freiflächen einen idealen Erholungsraum für die Bewohner in unmittelbarer Umgebung.

Aufgestellt:

Iggensbach, \_\_\_\_.

  
(Unterschrift)