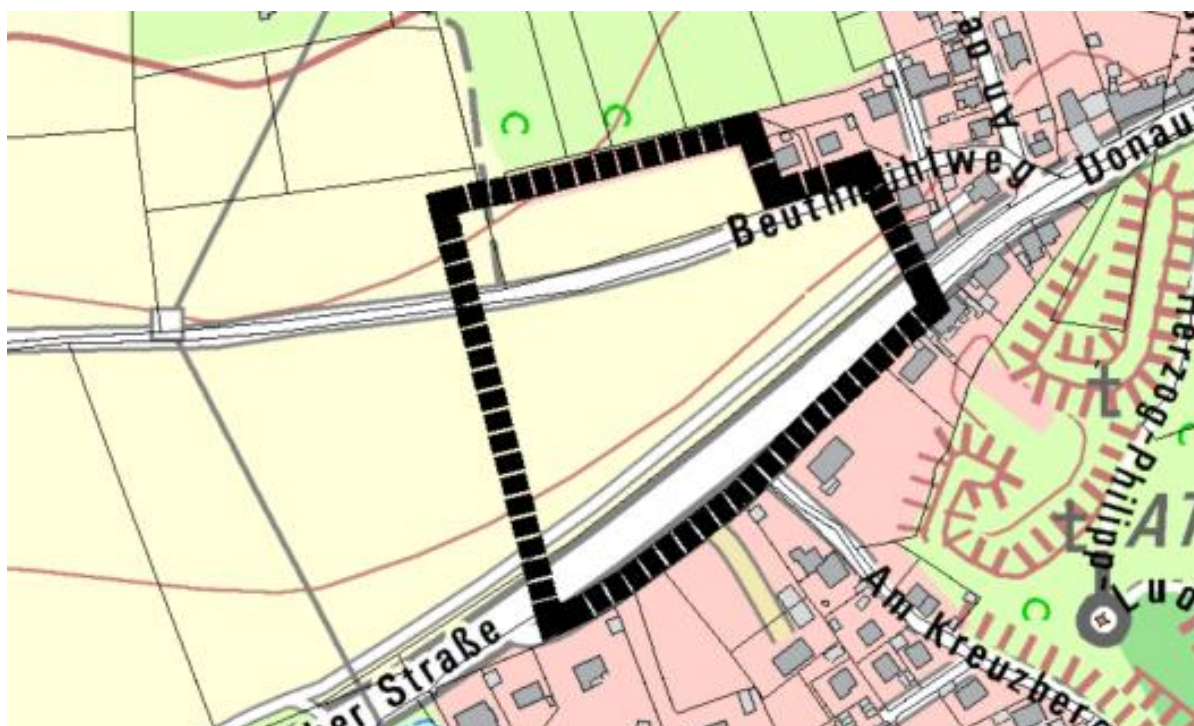


Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau

Flächennutzungsplan, Änderung

im Parallelverfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplans „Nr. 1-79 „Beuthmühlweg“

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 06.07.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Große Kreisstadt Neuburg a.d.Donau
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Gerhard Schoder

Karlsplatz a 12
86633 Neuburg a.d.Donau

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**, Stadtplaner SRL, AKH, ByAK

Matthias Braun, LL.M., Dipl. Verwaltungswirt

Sophie Maierhofer, B.A. Kulturgeographie/Ökonomie

Rainer Brahm, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

Ralph Nitzl, B. Sc. Physische Geographie

Planstand Vorentwurf vom 06.07.2026

Nürnberg, 06.07.2026
TB|MARKERT

Neuburg a.d.Donau, _____
Große Kreisstadt Neuburg a.d.D.

Matthias Fleischhauer

Gerhard Schoder

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	4
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	4
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
A.5.3	Natur- und Artenschutzrecht	8
A.5.4	Wasserhaushalt	9
A.5.5	Denkmalschutz	9
A.6	Immissionsschutz	9
A.7	Änderung des Flächennutzungsplans	9
A.7.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
A.7.2	Nutzungsänderung	9
A.7.3	Flächenbilanz	10
B	Umweltbericht	11
C	Rechtsgrundlagen	12
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	13

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Neuburg a.d.Donau besteht eine Nachfrage an Wohnraum. Die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Der bestehende Wohnbaulandbedarf der Stadt Neuburg a.d.Donau soll daher auch durch die parallele Aufstellung Bebauungsplans gedeckt werden. Im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a.d.Donau ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild (Flächen zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge) dargestellt.

Damit lässt sich der Bebauungsplan „Beuthmühlweg“ der parallel aufgestellt wird und Bau-recht für Wohnbebauung ermöglichen soll, nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a.d.Donau entwickeln, sodass seine Änderung erforderlich wird. Die momentane Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft soll dabei in Wohnbaufläche geändert werden.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Beuthmühlweg“ wird die Siedlungsentwicklung der Stadt Neuburg a.d.Donau gewährleistet. Dabei wird die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Mehrparteienhäusern ermöglicht. Die Wohnbebauung entlang des „Beuthmühlwegs“ im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt dabei mehrgeschossig, im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt Einzelhausbebauung. Zielsetzung der Planung ist es, im nördlichen Teil in Art und Maß der Nutzung an die angrenzende Bebauung anzupassen, im südlichen Teil eine Art abschirmenden Effekt für den nördlichen Teil zu erreichen. Damit soll eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen sowie eine verträgliche Steuerung der Siedlungsentwicklung erreicht werden. Durch geeignet gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Im Zuge der Planung sollen die naturschutzfachlichen Belange miteinbezogen werden. Darunter zählen geeignete Vorhaben zur Klimaanpassung und die Gewährleistung einer Anpassung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

A.3 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Beuthmühlweg“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) erfolgen im Regelverfahren (§§ 2 ff. BauGB).

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang der Stadt Neuburg a.d.Donau, nördlich der Donauwörter Straße im Bereich des Beuthmühlwegs. Bestandteil des Planumgriffs sind die Flurstücke der Nummern 1419 (Teilfläche), 1341 (Teilfläche), 1421/2 (Teilfläche), 1413 1393.

Große Kreisstadt Neuburg a.d.Donau

Flächennutzungsplan, Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 1-79 „Beuthmühlweg“ vom 06.07.2026 - Begründung mit Umweltbericht

1421/2 (Teilfläche), alle Gemarkung Neuburg a.d.Donau. Alle im Geltungsbereich gelegenen Flurstücken stehen in Privateigentum.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet ist frei von baulichen Anlagen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt bzw. ist nördlich des Beuthmühlwegs eine brachliegende Grünfläche.

Im Osten grenzt es an bestehende Wohnbebauung an, welche über den Beuthmühlweg erschlossen wird. Südlich der Donauwörther Straße befindet sich ebenfalls eine Wohnbausiedlung.

A.4.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den „Beuthmühlweg“. Dieser mündet in die Donauwörther Straße, welche wiederum zur Bundesstraße B 16 führt. Über die B16 besteht Anschluss an die A9 (Auffahrt 63 Manching), etwa 30 km entfernt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Am Kreuzberg, Neuburg (Donau)“ liegt etwa 500m südlich des Plangebiets und wird durch den Verkehrsverbund Großraum Ingolstadt bedient.

A.4.2.2 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet wird als Wiese sowie landwirtschaftliche Fläche genutzt; Baum- oder Strauchbestand liegt nicht vor.

Es sind keine amtlich kartierten Biotope im Geltungsbereich.

A.4.2.3 Kampfmittel und Altlasten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Im LEP Bayern mit Stand vom 01.06.2023 ist die Große Kreisstadt Neuburg a.d.Donau als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

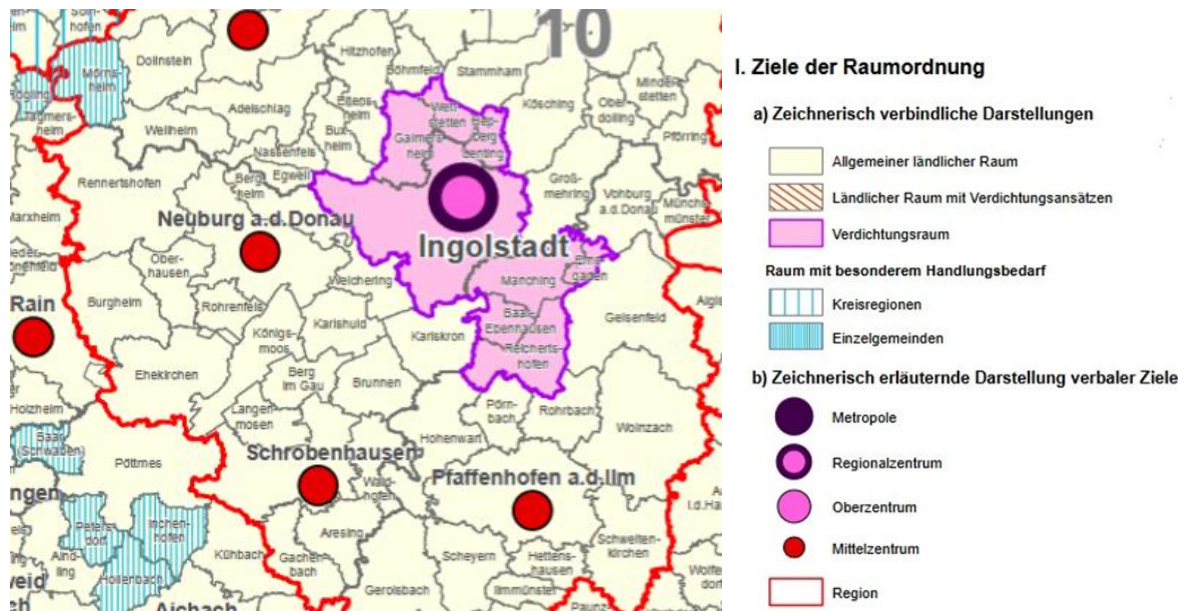


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP (Stand 01.03.2018)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP (Stand 01.06.2023) einschlägig:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1].
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden [G 1.1.1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2].
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen [G 1.1.3].
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten [Z 1.2.1].

Raumstruktur

- Die als Mittelzentrum eingestufteten Gemeinden, [...] sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird [G 2.1.7]

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (...) [G 2.2.5]

Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden [G 3.1.1]
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [G 3.1.1]
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird [G 3.1.1]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [Z 3.2].
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G 3.3].
- Neue Siedlungsfläche sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] [Z 3.3]

A.5.1.2 Regionalplan Region Ingolstadt

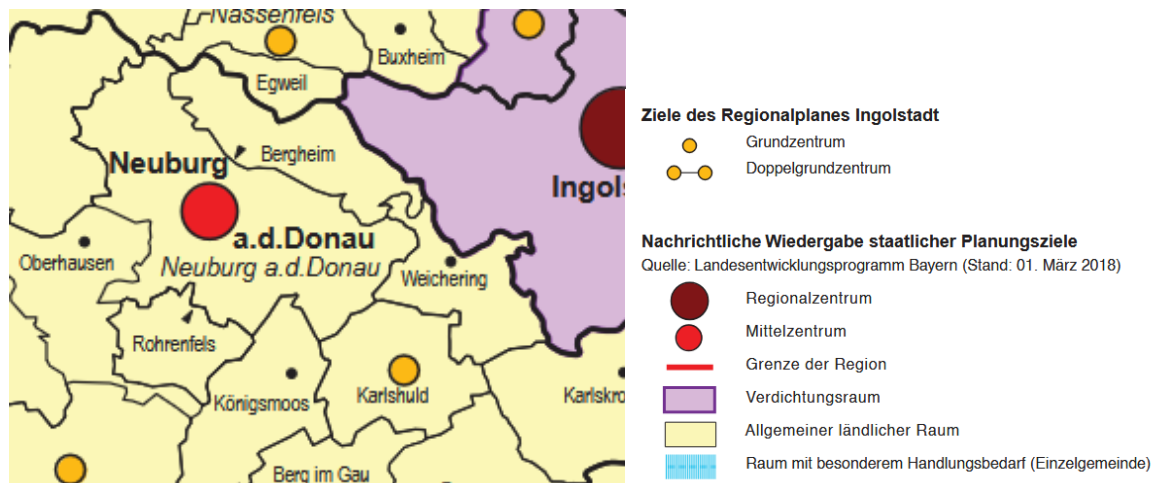


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (Stand Januar 2015)

1 Herausforderungen der regionalen Entwicklung

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
 - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird [...]
 [G 1.4.1]

Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau

Flächennutzungsplan, Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 1-79 „Beuthmühlweg“ vom 06.07.2026 - Begründung mit Umweltbericht

3 Siedlungsstruktur

- 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. [G 3.1.1]
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. [Z 3.2.1]
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen [G 3.4.1]

Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden [Z 3.4.4]

A.5.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d.Donau verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild (Flächen zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge) aus.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

A.5.3 Natur- und Artenschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Östlich des Plangebiets, in etwa 300 m Entfernung, liegt das amtlich kartierte Biotop „Hang bei Wasserwerk (Wacholderhang am Saliterweg)“ (Biotophauptnummer 7233-0165), südöstlich des Plangebiets, in etwa 200 m Entfernung, liegt das amtlich kartierte Biotop (§ 30 BNatSchG) „Hohe Schanz“ westlich Neuburg/Do. (Biotophauptnummer 7233-0160). Andere Schutzgebiete sind nicht kartiert.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitendem Bauleitplan sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Durch die geplante Bebauung eines Teils der Fläche wird dieser versiegelt, somit ergibt sich eine Veränderung gegenüber dem Status quo der Fläche. Eine

detaillierte Betrachtung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in den Planunterlagen des Bebauungsplans.

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Westlich und nördlich grenzt das Plangebiet an ein Trinkwasserschutzgebiet an (Gebietskennzahl 2210723200030).

A.5.5 Denkmalschutz

Östlich des Plangebietes, in etwa 250 m Entfernung, liegen zwei Bodendenkmäler „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Stadterweiterung von Neuburg einschließlich Elisenbrücke und Leopoldineninsel“ (Aktenzeichen D-1-7233-0301) sowie „Frühzeitliche Stadtbefestigung von Neuburg“ (Aktenzeichen D-1-7233-0302).

Weitere Denkmäler sind nicht angezeigt.

A.6 Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.7 Änderung des Flächennutzungsplans

A.7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang der Stadt Neuburg a.d.Donau, nördlich der Donauwörter Straße im Bereich des Beuthmühlwegs. Bestandteil des Planumgriffs sind die Flurstücke der Nummern 1419 (Teilfläche), 1341 (Teilfläche), 1421/2 (Teilfläche), folgende Flst.Nrn. 1341 (Teilfläche), 1393, 1413, 1419 (Teilfläche), 1421/2 (Teilfläche), alle Gemarkung Neuburg a.d.Donau.

A.7.2 Nutzungsänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Änderung von Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche, private sowie öffentliche Grünfläche, öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg).

A.7.3 Flächenbilanz

Flächennutzung	Darstellung wirksamer FNP	Darstellung nach ## . Än- derung
Flächen für Landwirtschaft	27.083 m ²	-, - m ²
Wohnbaufläche	-, - m ²	14.791 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	-, - m ²	6315 m ²
Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	-, - m ²	152 m ²
öffentliche Grünfläche	-, - m ²	4594 m ²
private Grünfläche	-, - m ²	542 m ²
Fläche gesamt	27.083 m²	

Tabelle 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs

B Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen vermieden, d. h. die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird daher ausschließlich auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Beuthmühlweg“ verwiesen, der als Bestandteil von dessen Begründung zeitgleich im Verfahren und damit zugänglich/einsehbar ist. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 129).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch §15 26.03.2026 (GVBl. S. 75)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem LEP (Stand 01.03.2018)	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (Stand Januar 2015)	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs	10
---	----