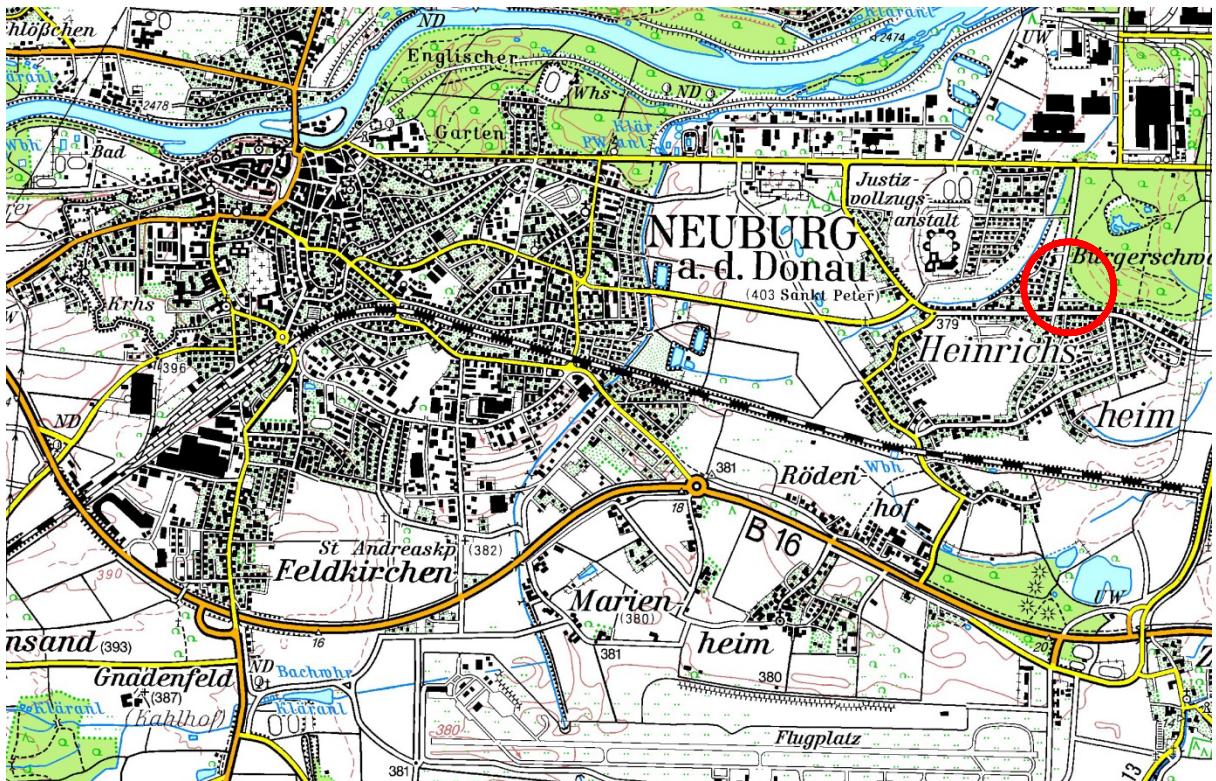


Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung

Nr. 6-02.1

„Bürgerschwaige Ost“

Begründung



Stand: Februar 2023

Planung:

Stadt Neuburg a.d. Donau
David Riek (Landschaftsarchitekt)

Begründung

1. **Verfahren / Vorgeschichte**
2. **Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs**
3. **Vorgaben übergeordneter oder sonstiger zu berücksichtigender Planungen/
Erfassungen**
4. **Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung**
5. **Erschließung**
6. **Grünordnung**
7. **Hinweise**

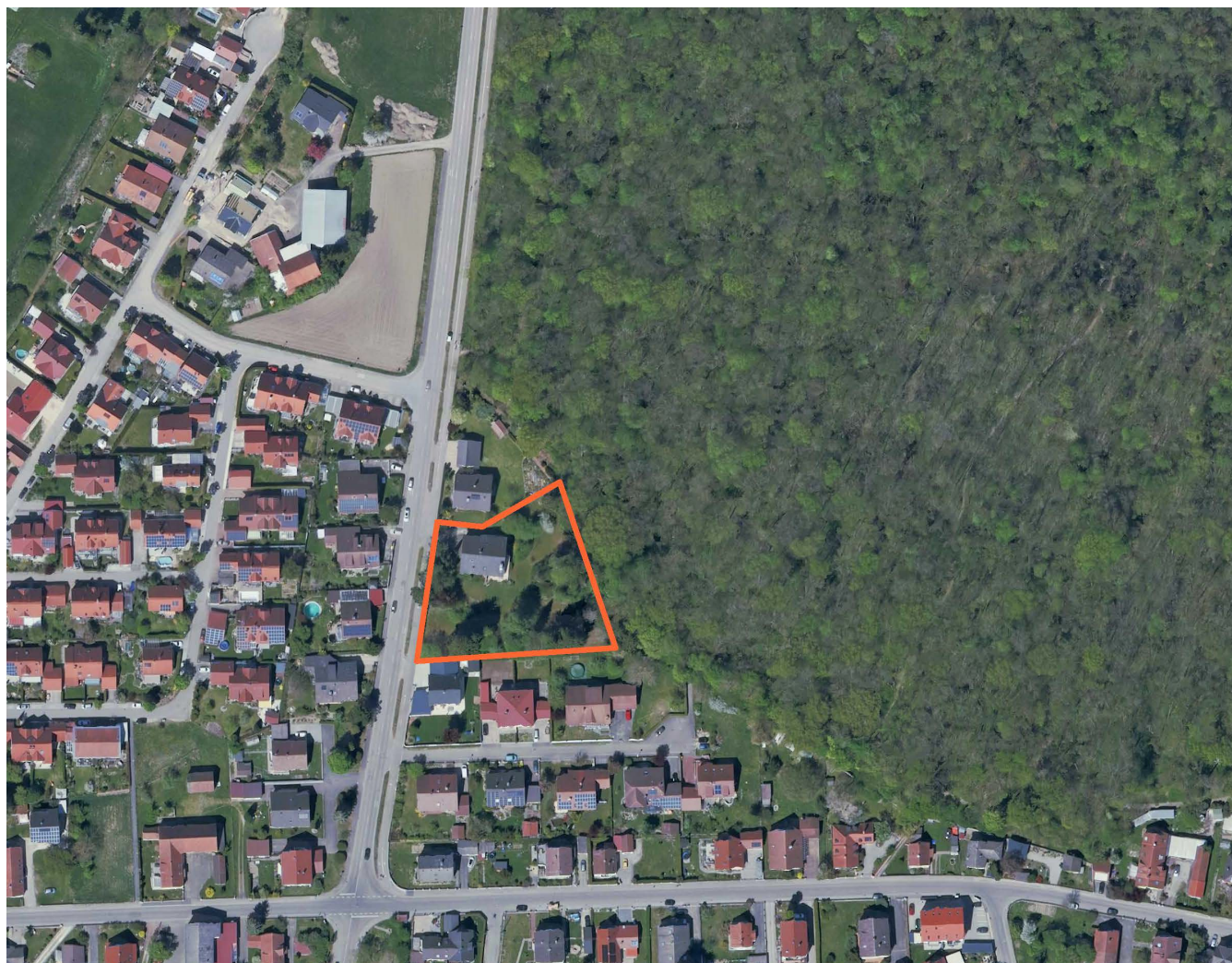
Begründung

1. Verfahren / Vorgeschichte

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6-02 „Bürgerschwaige Ost“ nach § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung für den dargestellten Geltungsbereich zu ändern und die dieser Begründung zu Grunde liegende Planung gebilligt und die Verwaltung beauftragt, für die Bebauungsplanänderung die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen; sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuholen.

In der Sitzung am 30.11.2022 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt. Die daraus resultierenden Änderungen und Ergänzungen wurden in der aktuellen, dieser Begründung zu Grunde liegenden, Planung berücksichtigt.

2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

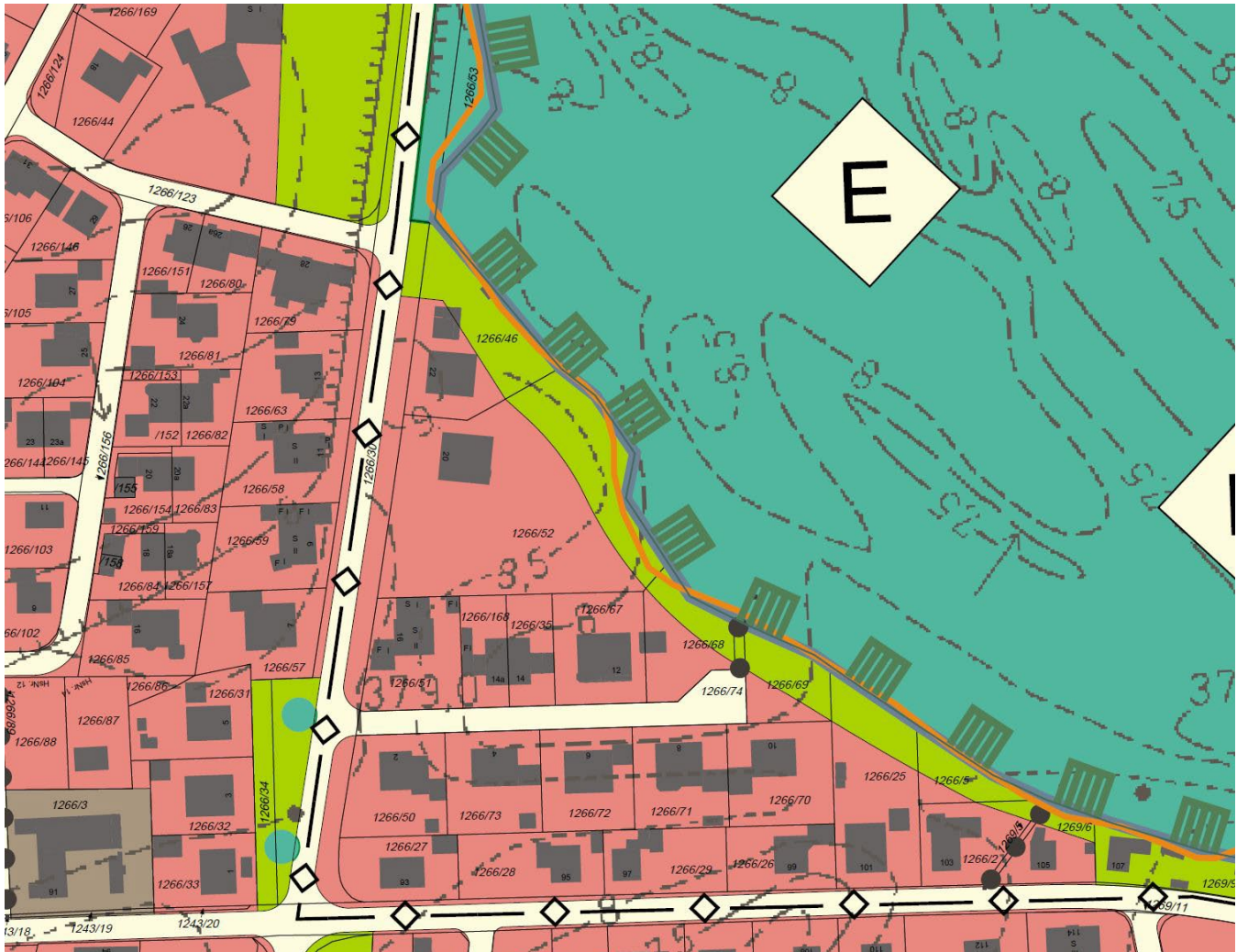


Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Fl. Nr. 1266/52. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.120 m².

3. Vorgaben übergeordneter oder sonstiger zu berücksichtigender Planungen/ Erfassungen

Flächennutzungsplan:

Im momentan rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem aktuell rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Bodendenkmäler:

Laut Bayern Atlas (Stand 04.10.2022) befinden sich keine Bodendenkmäler im Plangebiet.

Baudenkmäler:

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

Altlasten:

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung

4.1 Anlass zur Planänderung

Für das Plangebiet liegt eine Anfrage zur Bebauung mit 2 Doppelhäusern inklusive privater Zufahrt vor. Der bestehende Bebauungsplan weist im östlichen Teil des Grundstücks private Grünfläche aus. Das Grundstück grenzt nach Osten an bestehenden Wald an. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan legt eine 25 Meter breite Schutzzone gemessen vom östlichen Waldrand als Baumfallbereich fest. Die beiden geplanten Doppelhäuser liegen außerhalb des Fallbereichs der Bäume.

Allerdings weicht die geplante Bebauung deutlich von der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellten Baugrenze ab. Die beiden Doppelhäuser erweitern die Baugrenze nach Westen und nach Osten und nach Süden deutlich. Daher soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden um einerseits die Baugrenzen anzupassen und andererseits auch Geschossigkeit mit den entsprechenden Höhen für die geplanten Doppelhäuser festzulegen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 6-02 „Bürgerschwaige Ost“ werden folgende Festsetzungen für den südlichen Bereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet WA, Geschossigkeit: II, GRZ 0,45, Maximale Wandhöhe = 6,5 Meter, Maximale Firsthöhe = 8,9 Meter, Dachformen: Sattel- und Walmdach mit einer möglichen Dachneigung von 18 – 28°.

Bauweise:

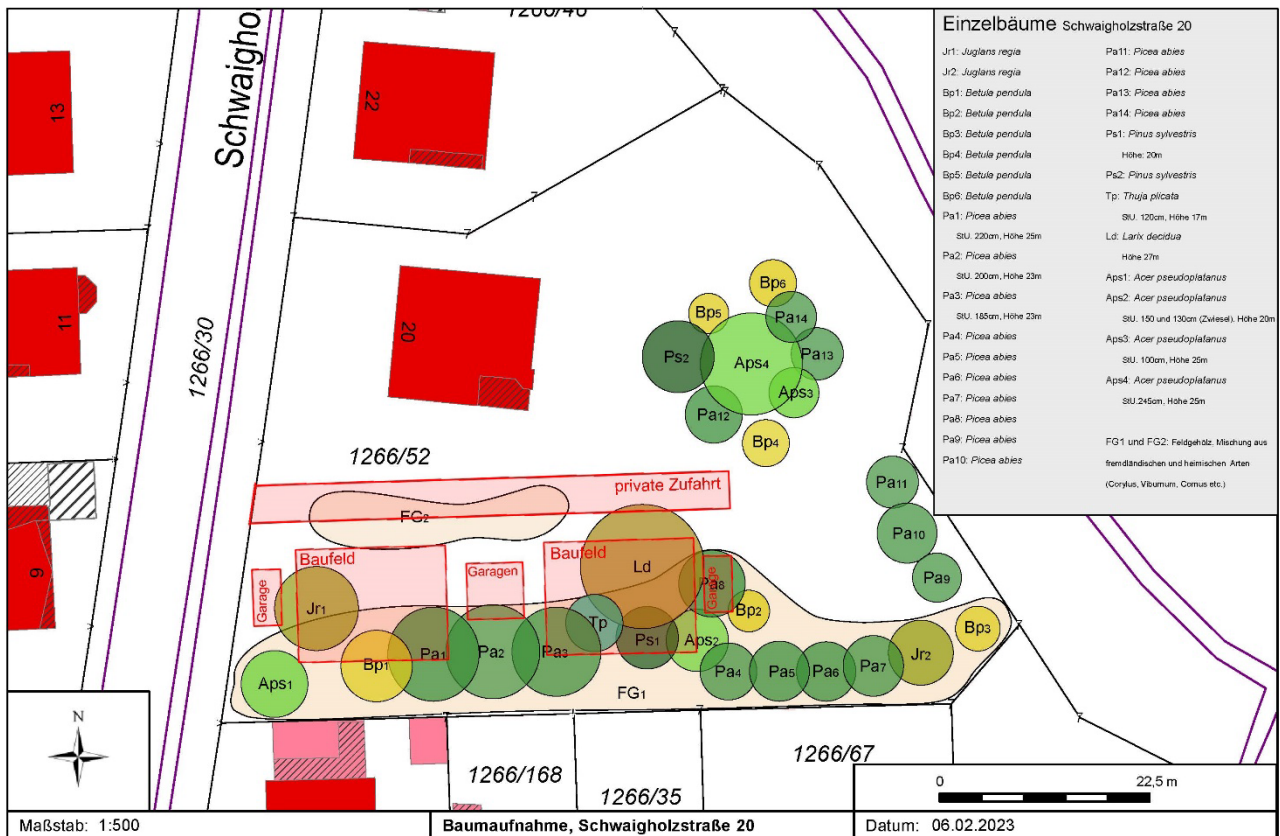
Im südlichen Bereich der Bebauungsplanänderung (siehe Nutzungsschablone im Plan) sind nur Doppelhäuser zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

5. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Schwaigholzstraße über eine private Zufahrtsstraße.

6. Grünordnung

Wie in nachfolgendem Plan zu sehen, befindet sich innerhalb des Planungsgebietes zahlreicher Baumbestand und Gehölzstrukturen. Durch die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen kann ein Teil dieses Bestandes nicht erhalten bleiben.



Bestandsaufnahme vom 06.02.2023

Daher wird Folgendes festgesetzt:

Der Baumbestand und die Gehölzstrukturen innerhalb der privaten Grünfläche (im Bereich der Bebauungsplanänderung) sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase entsprechend zu schützen und zu sichern. Die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen mit Verbindung zum Waldrand sind dauerhaft zu erhalten und bei gegebenenfalls entstandenen Lücken wiederherzustellen. Arten siehe Artenauswahlliste im Anhang des Bebauungsplans.

Für die Eingrünung der zukünftigen Bauflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher eine angemessene Kompensation für die notwendigen Rodungen von Gehölzen beinhalten muss.

Bevor Fällungen vorgenommen werden dürfen, ist zwingend eine artenschutzrechtliche Prüfung auf mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durchführen zu lassen!

7. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG .

Abfallsammelstelle

Abfallgefäße müssen an einer geeigneten Sammelstelle an der Schwaigholzstraße bereitgestellt werden.

Telekommunikation

Entlang der Schwaigholzstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

**Neuburg an der Donau,
Stadt Neuburg a.d. Donau**

**Dr. Gmehling
Oberbürgermeister**