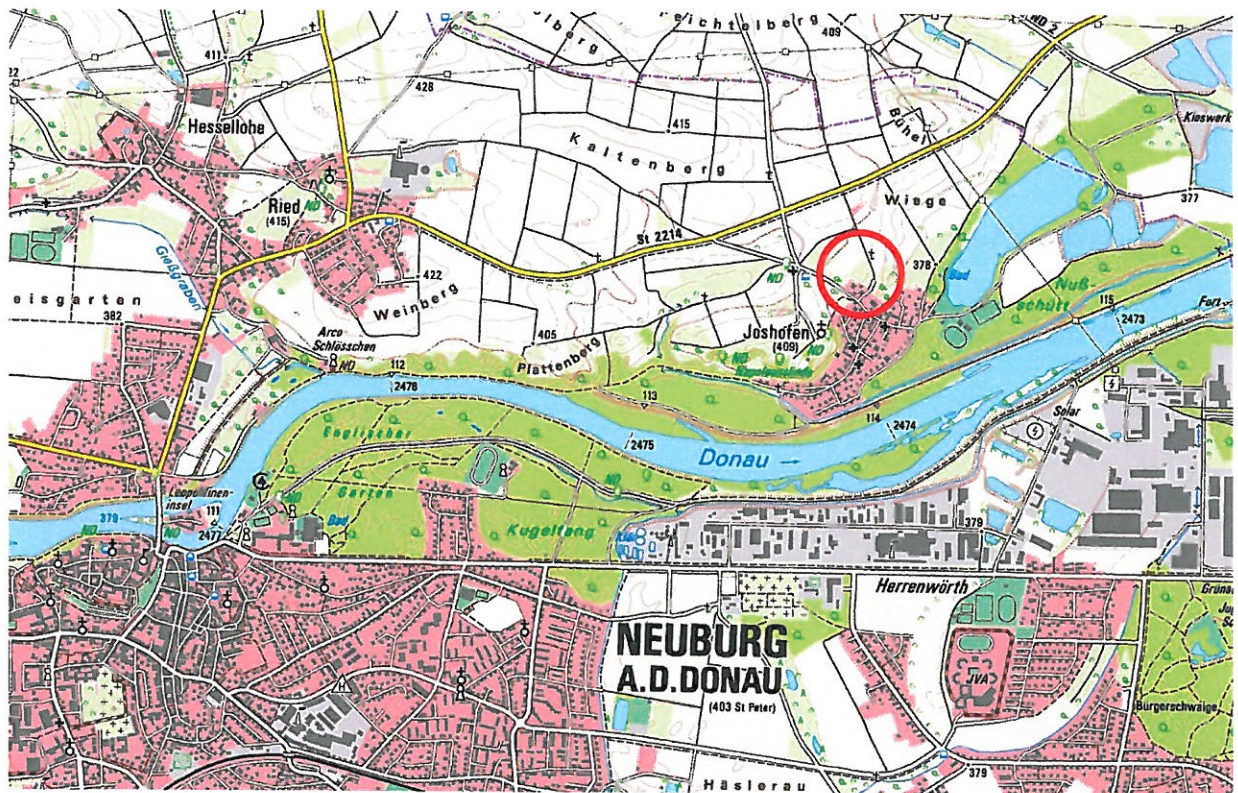


Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7-06

„Kreppe“ (Joshofen)

Begründung



Stand: Juni 2021

Ergänzt Oktober 2021

Planung:

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

Begründung

1. Verfahren
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsvorgaben/ übergeordnete Planung
4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung
5. Erschließung
6. Grünordnung
7. Dachformen
8. Geländegestaltung
9. Grundwasserschutz
10. Hinweise
11. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Begründung

1. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat, aufgrund zweier Anfragen betreffend die Flurstücke Fl. Nr. 49 und 50 zur Ausweisung eines Wohngebiets mit 2 Bauplätzen, in seiner Sitzung am 28.10.2020 beschlossen für den Geltungsbereich, wie in der dieser Begründung zu Grunde liegenden Planung zu sehen, eine Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen und die Verwaltung zu beauftragen, einen Planentwurf samt Satzung und Begründung zu erarbeiten.

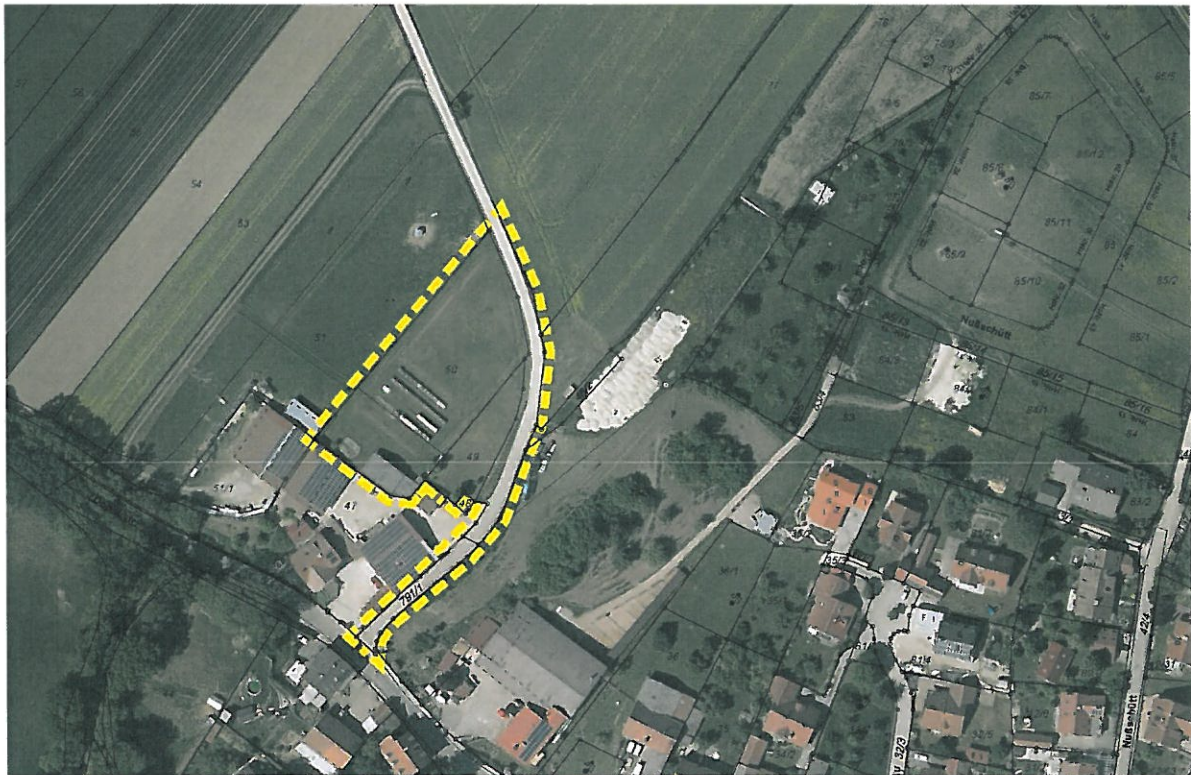
In seiner Sitzung am 26.11.2020 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die hier vorliegende Planung gebilligt und die Verwaltung beauftragt für die Satzung die öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In seiner Sitzung am 14.04.2021 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Abwägung der Stellungnahmen durchgeführt. Daraus resultierten Änderungen und Ergänzungen die eine erneute öffentliche Auslegung erfordern. Diese aktuelle Planung liegt dieser ergänzten Begründung zugrunde.

In seiner Sitzung am 06.10.2021 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7-06 befindet sich im Stadtteil Joshofen der Stadt Neuburg an der Donau. Im Ort Joshofen liegt das Planungsgebiet am nordöstlichen Ortsrand ca. 250 m vom Ortskern entfernt. Wie auf dem Luftbild zu sehen liegt das Planungsgebiet unweit des weiter westlich liegenden Wohngebiets Joshofen Nußschütt.

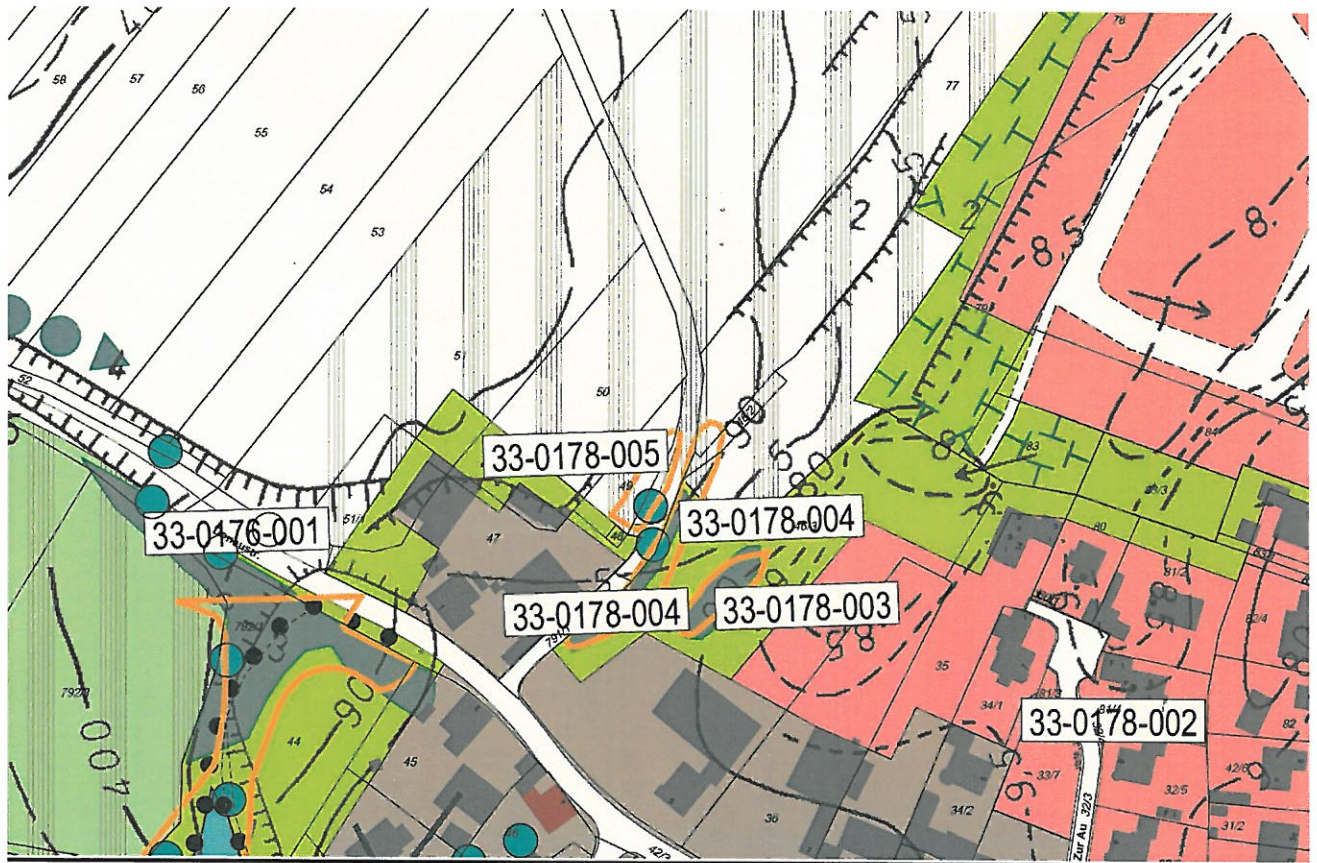


Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs in gelb

3. Planungsvorgaben/ übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan:

Im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Planungsgebiet als Grünfläche bzw. als Flächen zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dargestellt. Dies wird durch die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung in Dorfgebiet (MD) bzw. private und öffentliche Grünfläche geändert. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan

Bodendenkmäler:

Das Planungsgebiet befindet sich zu einem großen Teil auf dem Bodendenkmal D-1-7233-0235 (Siedlungen des Neolithikums, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der späten Hallstattzeit, Siedlung und Verhüttungsplatz der Latènezeit sowie Siedlung (villa rustica) der mittleren römischen Kaiserzeit.)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Ausschnitt aus Bayernatlas, 2021

Baudenkmäler:

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

Luftfahrt:

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Bauhöhenbeschränkungszone des Nato-Flugplatzes.

Altlasten:

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

4. Ziel, Zweck und Inhalte der Erweiterung

Anlass zur Erweiterung und Zweck

Für die derzeit unbebauten Gebiete liegen Anträge vor für zwei Bauplätze. Das Planungsgebiet grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und ist eine sinnvolle Ergänzung für eine Ortsrandbebauung bzw. Ortsrandabrundung.

Diese Satzung ersetzt keine Baugenehmigung bzw. bildet die Grundlage für Genehmigungsfreistellungen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird Dorfgebiet MD ausgewiesen.

Maximale Wandhöhe:

Als Bezugspunkt zur Messung der Wandhöhe wird 395 m ü. NN für das nördliche Baufeld auf Fl. Nr. 50 Gemarkung Joshofen festgelegt, für das südliche Baufeld auf Fl.Nr. 49 wird 394 m ü. NN festgelegt. Die Lage des Bezugspunktes und die Höhenangabe sind im Bebauungsplan dargestellt.

Maximale Wandhöhe = 4,30 m

Maximale Firsthöhe:

Als Bezugspunkt zur Messung der Firsthöhe wird 395 m ü. NN für das nördliche Baufeld auf Fl. Nr. 50 Gemarkung Joshofen festgelegt, für das südliche Baufeld auf Fl.Nr. 49 wird 394 m ü. NN festgelegt. Die Lage des Bezugspunktes und die Höhenangabe sind im Bebauungsplan dargestellt.

Maximale Firsthöhe 9,30 m

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Süden über den bestehenden öffentlich gewidmeten, ausgebauten Feldweg. Die Sparten werden im Bereich dieses bestehenden Feldweges gelegt. Die private Stichstraße im Nordosten, abzweigend von dem öffentliche gewidmeten Feldweg, stellt die Zufahrt zu den Baugrundstücken dar.

In den privaten Grünflächen sind befestigte Wege unter 10 m² Wegefläche je Grundstück zulässig.

Nach Rücksprache mit den Bauwerbern / Grundstückeigentümern, werden die Abfallgefäße an geeigneter Stelle am Gehweg der Donaustraße bereitgestellt.

6. Grünordnung

Die Randbereiche sind wie folgt einzugrünen:

Eingrünung öffentliche Grünfläche:

Als Ersatz für das entfernte Biotop und zur Durchgrünung des Straßenraums ist hier auf 50 % der Länge im südlichen Teil eine zweireihige Strauchpflanzung und auf 50 % der Länge im nördlichen Teil eine einreihige Strauchpflanzung, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, zu pflanzen und dauerhaft als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Im südlichen Bereich ist, wie im Plan ersichtlich, ein Baum zu pflanzen. Siehe Artenliste im Anhang.

Eingrünung private Grünfläche

Es sind entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze alle 10 bis 15 m ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum und auf mind. 60 % der Länge zweireihige Strauchpflanzungen, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, zu pflanzen und dauerhaft als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Siehe Artenliste im Anhang. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

7. Dachformen

Als Dachformen sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) erlaubt bei einer Dachneigung von 25°-45°. Dachaufbauten sind nur für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 38° als Schlep- oder Giebelgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Dachform der Garagen ist frei. Bei einem Flachdach bei den Garagen wird festgelegt, dass dies zulässig ist, unter der Voraussetzung der Dachbegrünung.

8. Geländegestaltung

Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann. Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken muss das Gelände an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand das ursprüngliche Gelände erreicht haben. Geländeabgrabungen dürfen nur bis maximal auf Höhe der nächstgelegenen Straßenoberkante erfolgen und nur

zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den zur Straße nächstgelegenen Wohngebäudeseiten. Stützmauern werden bis 1,00 m Höhe zugelassen.

9. Grundwasserschutz

Sämtliche Bodenbefestigungen – auch Stellplatzflächen - sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen. Das auf Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

10. Hinweise

Bodendenkmalpflege: Das Planungsgebiet befindet sich zu einem großen Teil auf dem Bodendenkmal D-1-7233-0235 (Siedlungen des Neolithikums, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der späten Hallstattzeit, Siedlung und Verhüttungsplatz der Latènezeit sowie Siedlung (villa rustica) der mittleren römischen Kaiserzeit.)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hangwasser: Durch Hangwasserabfluss aus dem nördlichen Bereich kann es zu Überflutungen kommen. Tiefliegende Gebäudeteile und Öffnungen sind entsprechend zu schützen. Der Hangwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Grenzabstände:

Es sind die erforderlichen Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 48 ABGB einzuhalten.

Immissionen:

Benachbart zum Planungsgebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es wird auf die üblichen Emissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes hingewiesen. Dies gilt auch besonders für den öffentlich gewidmeten, ausgebauten Feldweg, welcher auch als Zufahrt zum Planungsgebiet dient. Hier ist mit landwirtschaftlichem Verkehr mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

11. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

11.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wurde nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003)“ vorgenommen.

Ermittlung der Kompensationsfaktoren		
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung): - Ackerflächen - Intensiv genutztes Grünland / Grünflächen - Verrohrte Gewässer - Ausgeräumte Agrarlandschaften	A I 0,3 – 0,6	B I 0,2 – 0,5 Gewährt: 0,3
Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung): - Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder - Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege - Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland - Auenstandorte - Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen	A II 0,8 – 1,0	B II 0,5 – 0,8
Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung): - Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten - Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder - Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte - Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche - Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen	A III 1,0 – 3,0	B III 1,0 – 3,0

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbaufläche ergibt sich eine GRZ von ca. 0,35 handelt es sich um ein Vorhaben mit mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Das Gebiet in die Kategorie B I eingeteilt.

Die im Bebauungsplan aufgezeigten Nutzungsänderungen ergeben den folgenden Kompensationsbedarf:

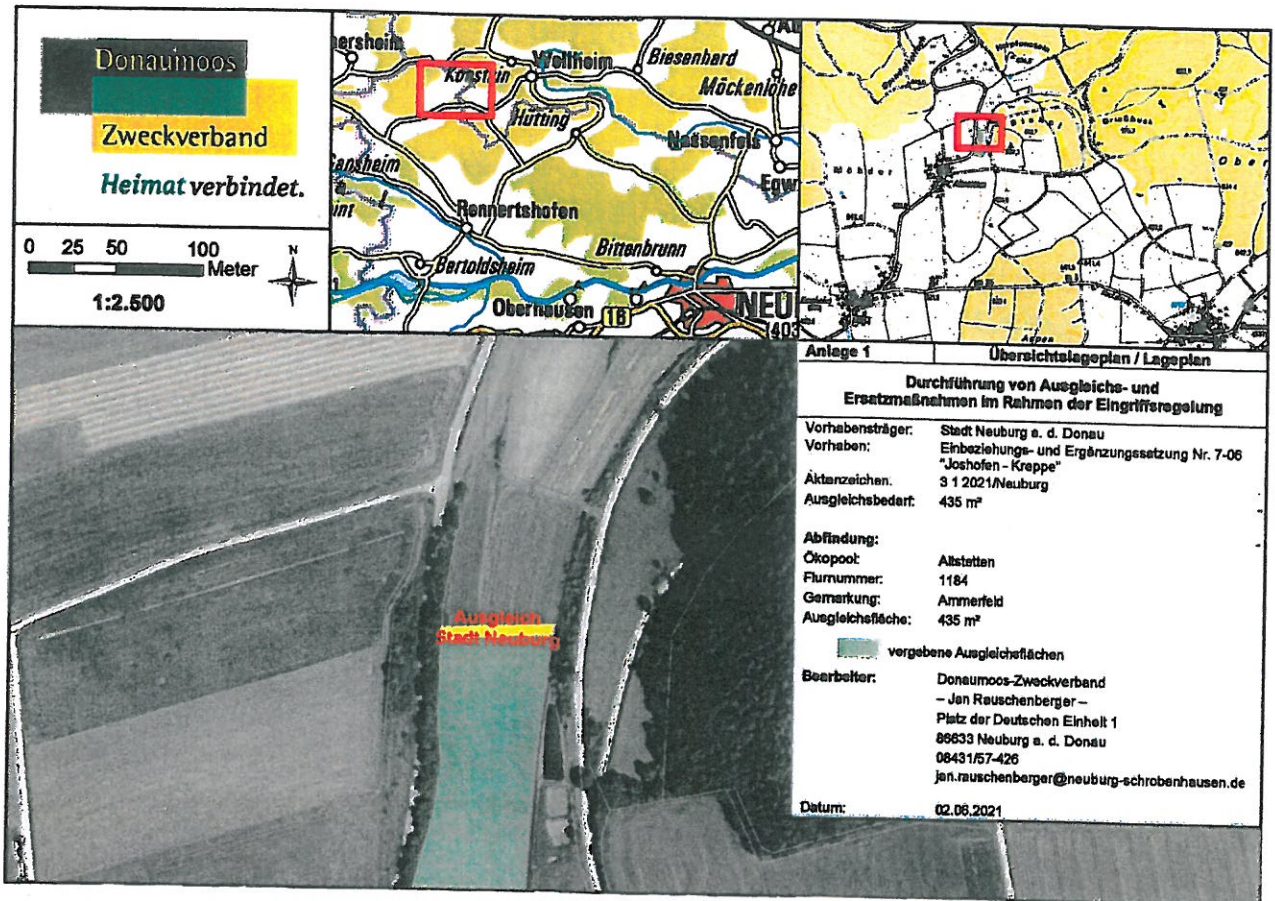
Eingriffsbilanzierung			
Eingriffstyp	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Dorfgebietsfläche	1.196 m ²	0,3 – B I	385 m ²
Straßenfläche private Zufahrtstraße	169 m ²	0,3 – B I	50 m ²
Eingriff gesamt			<u>435 m²</u>

Ausgleichsbilanzierung				
Ausgleichsmaßnahme	Größe	Ausgangszustand	Kompensationsfaktor	Kompensationswert
Ökopool Altstetten Donaumoos- Zweckverband	435 m ²	Ackerland	1,0	<u>435 m²</u>

11.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf von ca. 435 m² kann nicht im Planungsgebiet erbracht werden. Auch stehen seitens der Bauwerber bzw. Grundstückeigentümer keine eigenen Fläche für die nachhaltige Verwendung als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 435 m² muss außerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebietes auf den Flächen des Donaumoos Zweckverbandes, Gemarkung Ammerfeld, Fl.Nr. 1184 auf der Fläche wie auf folgenden Plan ersichtlich, erbracht werden.



Lageplan Ausgleichsflächen – Donaumoos Zweckverband

Neuburg an der Donau, -7. 10. 21
Stadt Neuburg a.d. Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

