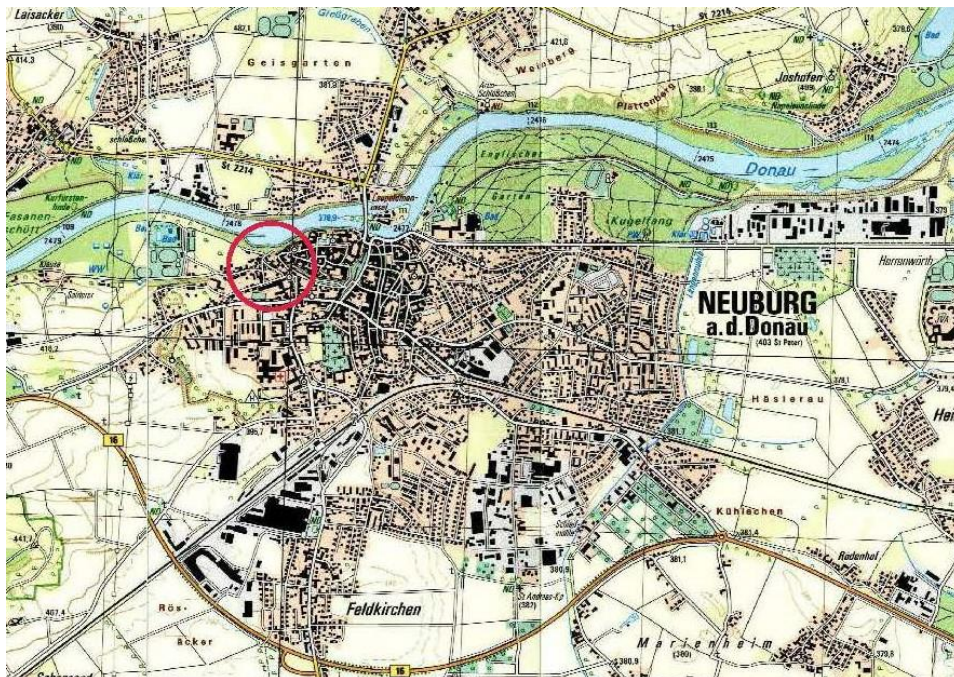


1. ÄNDERUNG des BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLANS „Am Stadtgraben“ Nr. 1-69.1

(gemäß § 13a BauGB: Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung)

Begründung



Planung: Stadt Neuburg a.d. Donau

SG 603 Bauleitplanung Gertrud Huis (Dipl.-Geogr.) November 2023

Inhalt

BEGRÜNDUNG

1. Anlass zur Änderung/ Vorgeschichte der Bebauung
2. Übergeordnete Planungen und Belange/ Schutzgüter
 - 2.1 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 2.2 Denkmalschutz
 - 2.2.1 Bodendenkmäler
 - 2.2.2 Baudenkmäler
 - 2.3 Natur- und Artenschutz
 - 2.4 Sonstige Schutzgüter
 - 2.5 Luftfahrt
 - 2.6 Altlasten
3. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung
4. Erschließung

1. Anlass zur Änderung/ Vorgeschichte der Bebauung

Am 20.03.2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 1-69 „Am Stadtgraben“ rechtsverbindlich (Planzeichnung siehe S. 4), der den gesamten Hang des westlichen Altstadtbergs bis zum Weg ‚Am Stadtgraben‘ umfasst. Es wurde damals im südlichen Bereich des Stadtgrabens ein Wohnhausbau anstelle eines großen Stadelgebäudes (im folgenden Luftbild als große Dachfläche zwischen den Bäumen sichtbar) ermöglicht.



Um die Bebauung des grünen Stadtgrabens aber in Grenzen zu halten, insbesondere zum Schutz der historischen Altstadtansicht, wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der nur für dieses Stadelgebäude ein Ersatzgebäude als Wohnhaus ermöglichen sollte. Die restlichen bebauten Grundstücke im Stadtgraben erhielten kein Baufenster, lediglich der Bestand wurde anerkannt und so in den Bebauungsplan übernommen, wie auch das alte, kleine Wohngebäude auf Fl.-Nr. 143 im Norden (helles Satteldachgebäude am mittleren linken Bildrand) am Stadtgraben, das von der Eigentümerin selbst bewohnt wurde.

Das alte Wohngebäude wurde zwischenzeitlich auf die jüngere Erbgeneration übertragen, die in Anbetracht des ausgesprochenen Bestandsschutzes zunächst versuchte, das Gebäude zu sanieren, um eine Wohnnutzung für die junge Familie zu ermöglichen. Die anschließenden eingehenden Untersuchungen der Bausubstanz legten allerdings offen, dass das Gebäude in einem sehr schlechten Zustand war und u.a. auch an sämtlichen Außenwänden Schimmelbildung in den starken Außenmauern (teils Ziegel, teils Naturstein) vorzufinden war (siehe Fotos nächste Seite). Genaue Bestandsaufnahmen und intensive Expertenberatungen bzgl. Sanierungsmöglichkeiten führten zu dem Ergebnis, dass die Sanierung rein technisch kaum mehr zu bewältigen und wirtschaftlich nicht mehr vertretbar gewesen wäre. Aus diesem Grund beantragten die neuen Eigentümer hier letztlich den Abriss des alten Gebäudes und die Genehmigung für einen Neubau an der Stelle, was allerdings nur über die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (siehe nächste Seite) möglich war.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1-69 „Am Stadtgraben“



Das alte Gebäude Oberer Brandl B9 (= An der Lände B9), am Rand des Stadtgrabens, das gemäß Häuserbuch von Roland Thiele (siehe unten) mit dem Jahr 1728 erstmals urkundlich erfasst wurde ...

Hausnummer (Stadtviertelnummern, bzw. neu Straße und Hausnummer): B 9 An der Lände	Hausnummern 1882 - 1910, vor 1882: 11 - 9	Flurnummer: 143 Gemarkung Neuburg an der Donau
Name (Bezeichnung) des Gebäudes: Haus beim Braun Kaspar		
Beschreibung aus Denkmalliste: Nicht in der Denkmalliste enthalten.		
Beschreibung aus Kunstdenkmälerband: Kein Eintrag.		
Sonstige Angaben:		
Beschreibung bei Breitenbach: <u>Steuerbuch von 1728:</u> Josef Braun, Maurergesell. Besitzt ein oberes halbes Häusl, iegt auf der Gemeinde am Nachtberg aller Orten frei, vorne an der Donau, hinten am Stadtgraben. Franz Kugler, Branntweinbrenner besitzt das untere halbe Häusl samt einem Gärtl, 1/8 Tagwerk haltend.		
Eigentümer laut Häuserbuch von Karl Adam:		
	Unteres halbes Haus samt Garten:	
1728	Franz Kugler, Branntweinbrenner	
dann	Johann Hiemer	
	Oberes halbes Haus:	
um 1727	Josef Braun, Maurergeselle (besitzt den oberen Teil des Hauses)	
dann	Georg Manhardt, Maurergeselle	
1781	Kaspar Kössler, Maurergeselle	
	Ganzes Haus:	
dann	Alois Breiter	
1807	Kaspar Kössler, Maurer (kauft von Alois Breiter das ganze Haus)	
dann	Anna Maria Kössler	
1817	Johann Daiser (Schwiegersohn des Vorbesitzers)	
1872	Margaretha Daiser	
1875	Simon Weinzierl	
1879	Maria Weinzierl	
1901 ¹ , 1921 ²	Josef Scheidl, Schreinermeister	
1935 ³ , 1949 ⁴	Jakob Schmidmeier sen., Maurer	
1954 ⁵	Jakob Schmidmeier, Rentner	
1960 ⁶ , 1977 ⁷	Emma Schmidmeier	

¹ Gebäudeverzeichnis der Stadt Neuburg a. d. Donau, Juni 1901, S. 7

² Gebäudeverzeichnis der Stadt Neuburg a. d. Donau, 1. Mai 1921, S. 7.

³ Adressbuch 1935 für die unmittelbare Stadt Neuburg a. d. Donau, S. 54.

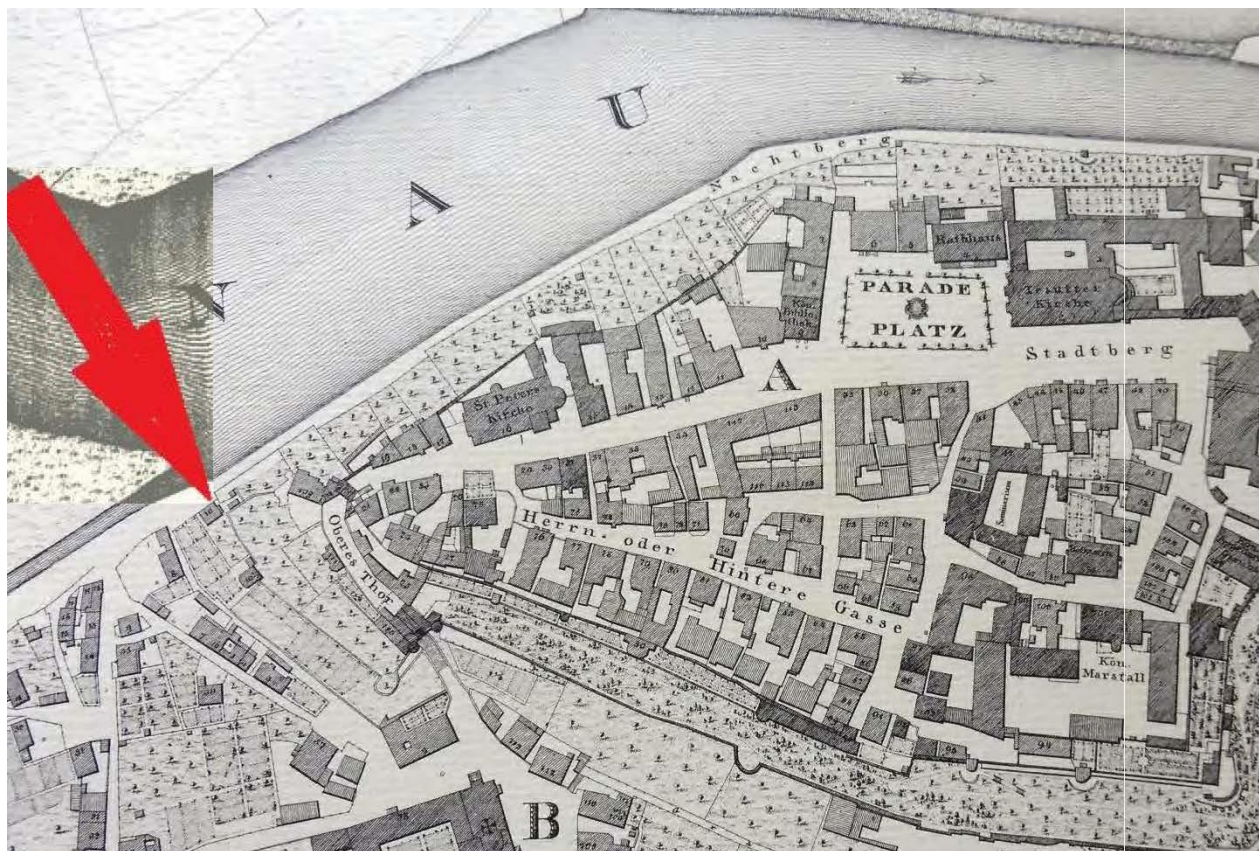
⁴ Adressbuch der Stadt Neuburg a. d. Donau, nach dem Stande vom 1. März 1949, S. 136.

⁵ Neuburger Adressbuch, Ausgabe 1954, S. 68

⁶ Einwohnerbuch 1960 für Stadt und Kreis Neuburg/Donau, S. 95

⁷ Einwohnerbuch 1976/77, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, S.94

..... und auch auf dem Katasterplan von 1817 (s.u.) erfasst ist,



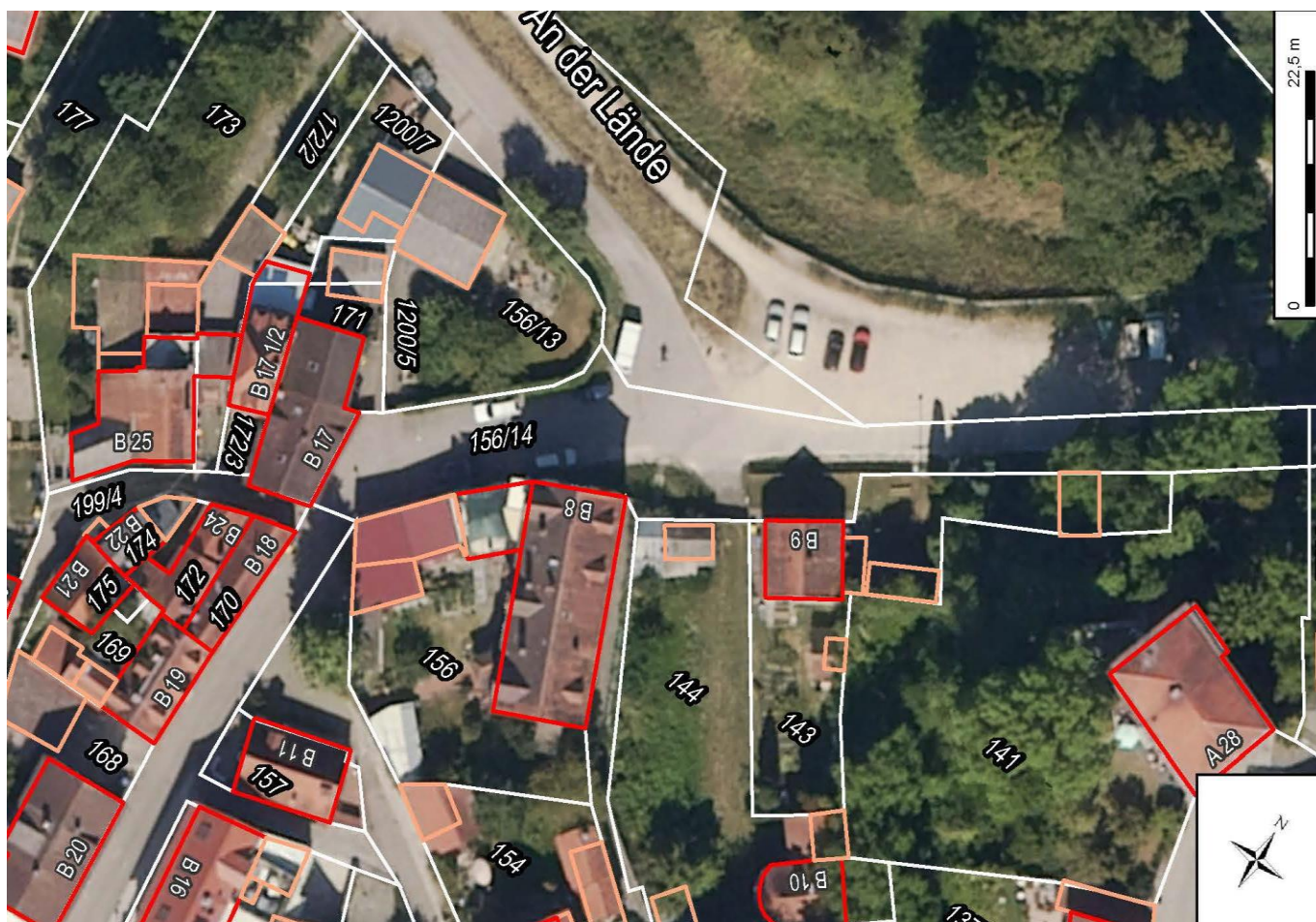
stellt momentan in dieser denkmalpflegerisch gehegten Umgebung, insbesondere der Altstadtansicht, einen starken optischen Mangel dar.



Bestandsgebäude Oberer Brandl B9 (Foto 07/ 2023)

Dem Abriss-/ Neubau-Antrag wurde grundsätzlich mit dem Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans am 29.03.2023 im Bereich der Fl.-Nr. 143 zugestimmt.

Geändert werden sollen nun die Festsetzungen für das Grundstück Oberer Brandl B 9 (Fl.-Nr. 143) mit 500 m² Fläche und eines Teils, der dem Gebäude direkt vorgelagerten städtischen Fläche (öffentlicher Verkehrsraum, Tfl. aus Fl.-Nr. 156/14, Gmkg. Neuburg) mit rd. 50 m², die hier mit einer privaten Einfriedung abgetrennt (siehe folgendes Luftbild) schon jahrzehntelang als Garten genutzt wurde. Der Bauherr und Eigentümer der Fl.-Nr. 143 wird den Anteil am öffentlichen Verkehrsraum, der zur Verwirklichung des Neubaus erforderlich und im Bebauungsplan erfasst ist, von der Stadt noch erwerben.

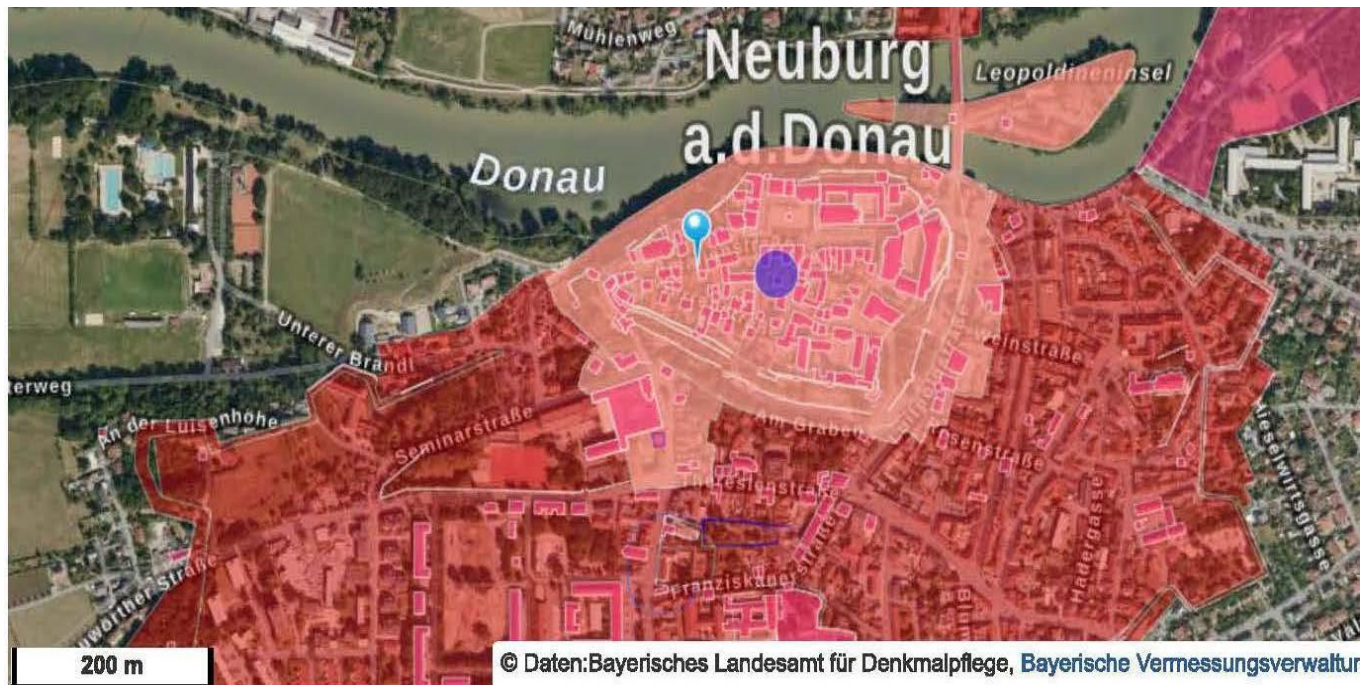


Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst daher einen Bereich von rd. 550 m².

Planung) soll den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden. Eine völlig unverbaute Stadtgrabenanlage, wie sie von einigen Seiten als wünschenswert erachtet wird, gab es hier allerdings seit mindestens 1728 nicht mehr (siehe S.5, Auszug aus dem Häuserbuch). Das als Graben bezeichnete Gelände läuft zu den anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Oberer Brandl, An der Lände) eben aus durch die dort erfolgten Auffüllungen in den letzten Jahrhunderten.

2.2.1 Bodendenkmäler

Im Änderungsgebiet wird nach kartographischer Darstellung der Bodendenkmäler im Bayern-Atlas folgendes Bodendenkmal tangiert:



Aktennummer	D-1-7233-0525
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Neuburg-Schrobenhausen Neuburg a.d. Donau
Beschreibung	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der seit dem frühen 15. Jh. vollständig besiedelten und befestigten westlichen Oberstadt von Neuburg a.d. Donau.

2.2.2 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich selbst ist kein Baudenkmal erfasst.

Das Vorhaben liegt im Ensemble-Bereich der Oberen Altstadt und in Denkmalnähe (25 m Entfernung) zu folgendem Türmchen und der angrenzenden Stadtmauer (mit Blickbeziehung zum Denkmal Amalienstraße A 28):

Baudenkmal

Aktennummer	D-1-85-149-167
Adresse	Oberer Brandl B 10
Funktion	Wohnturm

Bilder



Bilder © BLfD

Beschreibung

Ehem. Wehrturm, Wohnturm, zweigeschossig, westlich mit gerundetem Abschluß, frühes 16. Jh. Siehe auch Listeneintrag Stadtbefestigung.

Baudenkmal

Aktennummer	D-1-85-149-270
Adresse	Amalienstraße-Schlagbrückechen
Funktion	Stadtbefestigung

Bilder



Beschreibung

•Stadtbefestigung, Bering der Altstadt Neuburg, nach 1392 und später (15. Jh.), noch weitgehend unverbaut erhaltener Befestigungsring um die Altstadt

Baudenkmal

Aktennummer	D-1-85-149-12
Adresse	Amalienstraße A 28
Funktion	Villa
Bilder	
Beschreibung	Villa, zweigeschossiger freistehender Bau mit Walmdach, spätes 19. Jh. Mit Teilen der Stadtbefestigung auf dem Flurstück. Siehe Eintrag Stadtbefestigung.

2.3 Natur- und Artenschutz

Eine erste Begehung der abzubrechenden Gebäude (altes Wohnhaus Oberer Brandl B9 und nördlicher Holzschuppen an der Stadtmauer) durch die Untere Naturschutzbehörde ergab, dass durch die geplanten Abriss-/ Baumaßnahmen keine Eingriffe in Habitate (insbesondere von Fledermäusen) zu erwarten sind.

Ein etwaiges Restrisiko soll vermieden werden, wenn **der Schuppen an der Stadtmauer erst zur Aktivitätszeit der Fledermäuse abgebrochen wird**. Wenn sich hierbei (und auch beim Abriss des Wohngebäudes) Anhaltspunkte für Fledermausbesatz ergeben sollten, muss eine ökologische Baubegleitung (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) hinzugezogen werden.

Die Bestandsaufnahmen durch das Büro Logo Verde (2016) ergaben im Bereich der Bebauungsplanänderung Flugbeobachtungen der (noch häufigen, nach aktueller RL Bayern von 2017 als ‚nicht gefährdet‘ eingestuft) Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Da aber auch hier die Bestände rückläufig sind, ist besonderes Augenmerk auf den Erhalt **freier Felswände mit tiefen Spalten**, wie auch hier direkt an den Änderungsbereich grenzend, als Fledermaus-Habitate zu legen.

Im nördlichen Teil des Gartens der Fl.-Nr. 143 wurde von Logo Verde eine Blindschleichen-Beobachtung (*Anguis fragilis*) erfasst. Durch die entsprechenden Festsetzungen, u.a. die Oberflächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken, dürfte die Bebauungsplan-Änderung dieser -ebenfalls nicht gefährdeten- Art keine Nachteile bringen.

Die bestehenden Bäume im Bereich der Fl.-Nr. 143 (Nummern nach Logo-Verde-Kartierung 2017; Höhenangaben aktualisiert)

-im nördlichen Bereich des Gartens-

295: Walnuss: Reifephase, ca. 12 m Höhe, schrägwüchsig, Krone über Garage hängend (in 2023 Fällgenehmigung erteilt)

297: Lebensbaum (Thuja): Reifephase, ca. 7-8 m Höhe, geringer Totholzanteil, aufrechter Wuchs

298: Gemeiner Wacholder: Reifephase, ca. 4-5 m Höhe

299: Säulen-Lebensbaum: Reifephase ca. 8- 9 m Höhe

können, auch wenn sie keine naturraumtypischen Arten sind, erhalten bleiben wegen ihrer Größe.

Von den 2016 kartierten Bäumen im

-im südlichen Bereich des Gartens-

310: Walnuss (Altersphase/ Reifephase, ca. 12-15 m Höhe, untypischer Habitus durch mehrmaliges Kappen, hoher Totholzanteil) nicht mehr vorhanden

311: Säulen-Lebensbaum: Hauptwuchs ca. 7 m Höhe

312: Kultur-Pflaume: Reifephase ca. 7 m Höhe, mehrstämmig, hoher Totholzanteil, starker Efeubewuchs

313: Säulen-Wacholder: Reife-/ Altersphase, ca. 8 m Höhe

kartierten Bäumen wurde der Walnussbaum (Nr. 310) bereits entfernt.

Falls Fällungen (wegen Sicherheitsproblemen oder Umgestaltung des Gartens in einen naturraumadäquaten Garten) erfolgen sollen, ist für Neupflanzungen im Bebauungsplan eine Artenauswahlliste vorgegeben. Außer der Pflaume (Nr. 312) im südlichen Gartenteil und der zur Fällung genehmigten Walnuss (Nr. 295) im Nordosten existieren nur noch naturraumfremde Nadelgehölze auf dem Grundstück.

2.4 Sonstige Schutzgüter

Die sonstigen Schutzgüter (Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Mensch und Erholungseignung, Klima und Luft, Landschaft) ... sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.5 Luftfahrt

Das Planungsgebiet befindet sich in der **Bauhöhenbeschränkungszone 1a** des Nato-Flugplatzes. In diesem Bereich greift die Bauhöhenbeschränkung ab einer Höhe von etwa 25 m. Für den privaten Hausbau sind aufgrund dieser Festsetzungen keine Einschränkungen zu erwarten. Auch Kräne für den privaten Hausbau im Planungsgebiet werden kaum die erlaubte Höhe überschreiten. Ansonsten ist eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

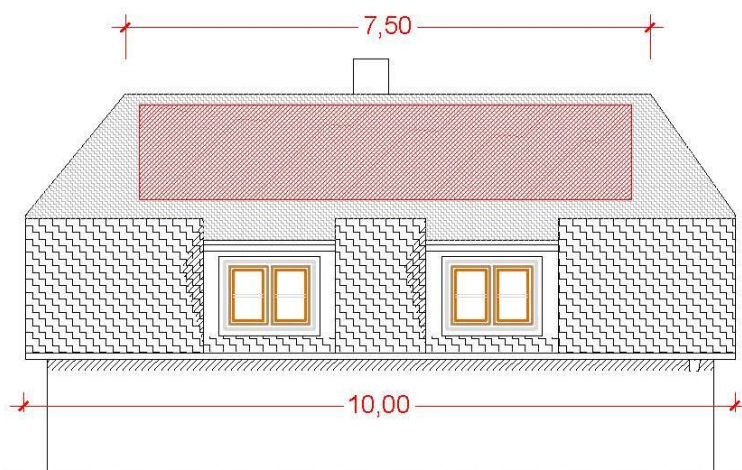
2.6 Altlasten

Im Baugebiet sind nach Auskunft der zuständigen Behörde im Landratsamt bis dato (Stand: 13.12.2023) keine Altlasten bekannt.

3. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, in diesem ortsbildsensiblen Bereich unter Berücksichtigung der umgebenden historischen Bebauung und angelehnt an diese Gebäude-Elemente einen optisch angepassten Ersatzbau eines maroden Bestandsgebäudes weitestgehend an identischer Stelle zu ermöglichen, der die Wohnnutzung für eine Familie zulässt. Mit den Planinhalten sollen hier insbesondere die Belange des Natur- und Umweltschutzes und des Denkmalschutzes aus dem Blickwinkel des Erhalts einer historisch geprägten, aber auch belebten und bewohnbaren Altstadt umgesetzt werden.

Zur **optischen Eingliederung des Neubaus in das historische Umfeld** wurde die Gebäudehöhe begrenzt (First ca. 20 cm höher als der Altbestand) und ein - aus den denkmalgeschützten Gebäuden der Umgebung abgeleitetes- Mansarddach mit Krüppelwalm festgesetzt, das im OG mehr Nutzfläche bietet, aber dennoch die Gebäudehöhe optisch reduziert. Eine für den heutigen Gebäudestandard übliche PV-Anlage wurde als Indach-Konstruktion auf einer Fläche von max. 17 m² zugelassen.



**Fläche für PVA-Module
Westen: ca. 17m²**

Zum **Schutz der Altstadtansicht** wurden fernmeldetechnische Anlagen ausgeschlossen und die unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen festgesetzt. Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig. Auch Firmenschilder sind nur sehr eingeschränkt (siehe textliche Festsetzungen) am Gebäude erlaubt.

Um das **angrenzende Baudenkmal „Stadtbefestigung“ wieder mehr wahrnehmbar** zu machen, wurde der Neubau etwas von der Stadtmauer abgerückt, ohne sich, für den Betrachter von der Lände aus, zu sehr in den Vordergrund zu schieben. Eine längliche Holzhütte, die auf Flur-Nr. 143 die gesamte nördliche Stadtmauer verbaute, wird abgerissen und die Stadtmauer hier freigelegt. Auch künftige Pflanzungen oder Einfriedungen, die die Sicht auf die Mauer beeinträchtigen könnten, wurden ausgeschlossen.

Die folgende Fotomontage zeigt den geplanten Neubau Oberer Brandl B9 mit Gestaltungsdetails in seiner Umgebung:



Die Fassade wurde im Farbton auf einen milchigen Brauntönen und zur optischen Gliederung der Fassade mit farblich abgesetzten Strukturen festgelegt. Weiß abgesetzte Faschen um Fenster und Tür sind noch zusätzlich möglich. Die Holzbauweise mit heimischen Holzarten bei Türen und Fenstern (mit Sprossenunterteilung), wie im Denkmalschutzensemble üblicherweise verlangt, wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Zum Graben-Relikt (Fotomontage, rechte Seite) hält das neue Gebäude 1,5 m mehr Abstand ein als das Altgebäude.

Durch den Verzicht auf einen Keller und die Übernahme des jetzigen Geländes als 0-Niveau für das Wohnhaus wird **der Eingriff in den Untergrund und damit in das Bodendenkmal minimiert**.

Eine Genehmigung für Erdarbeiten ist im Änderungsbereich gemäß Art. 7 DSchG darüber hinaus erforderlich.

Zwei **bestehende Nebengebäude** (Fertigarage am Nordost-Ende des Grundstücks und Holzhütte südlich des Wohnhauses) dürfen zunächst so bleiben:

- Die bestehende Flachdachgarage im (größtenteils durch den Baumbestand des Nachberrands verdeckt) ist allerdings mit einem **Satteldach** zu überdecken, das noch einen Carportstellplatz in Holzbauweise auf der W-Seite umfassen soll. Bei Abriss und Ersatz der Fertigarage ist ein Mauerwerks- oder Holzbau mit Satteldach mit den im Plan fixierten Maximalmaßen zu errichten, um dort die erforderlichen zwei Stellplätze unterzubringen. Die offene Seite des Carports soll mit Rankgewächsen (auch Spaliergehölze) dauerhaft begrünt werden, um den Übergang zum bewaldeten Nachberrand zu verbessern.
- Die Holzhütte südlich des Wohnhauses (siehe folgendes Foto) kann bei Bedarf durch einen Holzbau (Schwarz-, Braun – oder Naturholztönen) mit roter Ziegeldacheindeckung in gleicher Größe und Form ersetzt werden.



Die **straßenseitigen Einfriedungen** sind im Zuge des Neubaus einheitlich als Holzzaun (Senkrechtlatten/-stäbe), durchlässig, mit max. 1,20 m Höhe in Brauntönen oder im natürlichen Holzton zu errichten. Der bestehende Maschendrahtzaun auf den **straßenabgewandten Grundstücksgrenzen** ist bei Abriss entsprechend dem straßenseitigen Holzlattenzaun zu errichten.

Die **bestehenden Betonsockel mit Betonpfosten** sind im Falle größerer (> 50% des Bestands) Sanierungserfordernis ganz abzureißen. Aus Artenschutzgründen sind danach lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten zulässig. Entlang der Straße darf wegen der Funktion des Sockels als Geländestütze ein Natursteinsockel oder ein natursteinverblendeter Sockel in der gleichen Höhe wieder errichtet werden.

Zur **Minimierung der Flächenversiegelung** und des Eingriffs in das Stadtbild wurde nur ein eng begrenzter Bauraum für das neue Wohnhaus mit Terrasse und einen Carportstellplatz dargestellt. Weitere Befestigungen auf dem Grundstück sind auf Wege beschränkt und nur in wasserdurchlässiger Weise (Rasengitter, lockere Mineralschüttungen, Fugenpflaster, ...) zulässig.

Sogenannte **Schottergärten** (flächige Kies- oder Schottererschüttungen) **sind untersagt**. Alle nicht überbauten oder für Wege befestigte Flächen müssen begrünt werden.

4. Erschließung

Sämtliche öffentlichen Erschließungsanlagen sind bereits im Gebiet vorhanden. Die bestehende Zufahrt im Nordosten des Grundstücks zur dortigen Garage wird für einen zweiten Pkw auf eine Breite von 6,6m verbreitert.

Neuburg an der Donau, den

Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmehling

Oberbürgermeister

Quellenangabe:

- Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH und Percas-Fauna (2016): Gesamtkonzept Altstadtberg- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; 56 S., Landshut/ Schönsee
- Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH und SEP (2017): Baumpflegeplan, Landshut/ München
- SEP und Logo verde Ralph Kulak (2012): Obere Altstadt und Lassigny-Kaserne; Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem Konzept; 162 S., München/ Landshut
- Thiele, Roland (laufende Aktualisierungen): Häuserbuch der Altstadt von Neuburg a.d. Donau