

# Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

## Flächennutzungsplanänderung Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Bruck

„Obere Stockäcker“

Nr. 4-06

Erläuterung und  
Begründung

<b>Inhalt</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Anlass zur Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.2</b>	<b>Plangrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>3.3</b>	<b>Grundzüge der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Geplante Maßnahmen</b>	<b>4</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Ressourcenschutz</b>	<b>4</b>
<b>4.2.2</b>	<b>Schutz des Kleinklimas</b>	<b>4</b>
<b>4.2.3</b>	<b>Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume</b>	<b>4</b>
<b>4.2.4</b>	<b>Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung</b>	<b>4</b>
<b>4.2.5</b>	<b>Ökologische Ausgleichsfläche</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>5</b>

## 1. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neuburg hat in seiner Sitzung vom 18.06.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Da für diesen Bereich auch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist, hat der Stadtrat am 18.06.2002 ein paralleles Flächennutzungsplanänderungsverfahren beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die Grundstücke Fl.Nrn. 412 , 413 Teilfl. und 418 Teilfl. der Gemarkung Bruck.

## 3. Ziele und Zweck der Planung

### 3.1 Anlass zur Planung

Die Stadt Neuburg an der Donau hat im Jahr 1996 das Grundstück Fl.Nr.412 erworben. Nach Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen, insbesondere auch durch Nachfragen aus dem Ortsteil Bruck selbst und Klärung der Ver- und Entsorgungsanlagen soll es nun bebaubar gemacht werden. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Ortsstraße. Die derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich in Lärmschutzzone B und Ci des Natoflugplatzes Neuburg-Zell. Eine Ausnahmegenehmigung (Verbindlicherklärung) von den Nutzungsbeschränkungen gemäß Ziel B XII 3.3.2.2 des Regionalplanes (Fluglärmschutz) wurde zum 1.09.1994 rechtskräftig, sodaß im Geltungsbereich Wohnbebauung möglich ist. Das Grundstück ist im Wesentlichen eben und schließt direkt an ein bestehendes Baugebiet mit Wohnbebauung an. Die Grundstücksfläche beträgt 20.997 m<sup>2</sup> . In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden noch die öffentlichen Straßen- bzw Wegeflächen auf der Nordwest-, Nordost- und Südostseite mit einbezogen .

### 3.2 Plangrundlagen

- Flächennutzungsplan: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 412 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund läuft parallel ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist die betroffene Fläche als Wohnbaufläche gekennzeichnet .

### 3.3 Grundzüge der Planung

Das Baugebiet wird über eine Anliegerstraße durch den Ortsteil Bruck verkehrsmäßig von Nordwesten erschlossen. Diese Straße schließt im Südosten an einen bestehenden Feldweg an, dessen Ausbau aber derzeit nicht vorgesehen und somit auch keine Durchfahrtmöglichkeit gegeben ist. In der südlichen Hälfte des Baugebietes wird deshalb eine Wendemöglichkeit geschaffen, die auch für Müllfahrzeuge ausreichend groß ist. Die entstehenden Hinterliegergrundstücke werden durch Stichstraßen, die Bauparzellen 15 und 16 direkt von der Ortsstraße erschlossen.

Die Anordnung der Wohngebäude erfolgt 3-reihig, da bei einer 2-reihigen Bebauung viele nach heutigen Verhältnissen übergroße Grundstücke entstünden. Insgesamt werden 26 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen. Entlang der bestehenden Bebauung nach Südwesten wird eine verdichtete Bebauung mit 2-geschossige Gebäude in Form von Doppel- und Einzelhäusern zugelassen, die anderen Parzellen sind mit Einzelhäusern E+D zu

bebauen. Die Gebäude auf den Parzellen 2 – 10 sollen durch ihre vorgegebene Staffelung die leicht geschwungene Form der Anliegerstraße aufnehmen. Auf der Parzelle Nr.1 ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, wobei ein Teilbereich der Fläche bei Bedarf auch zur Errichtung eines Blockheizkraftwerkes genutzt werden kann .

Bei der Geschossigkeit der Gebäude wurde darauf geachtet, dass zur bestehenden Bebauung 2 geschossige und zum Ortsrand selbst nur niedrige Gebäude E+D möglich sind .

#### **4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung**

##### **4.1 Ausgangssituation**

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bisher landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt .

##### **4.2 Geplante Maßnahmen**

###### **4.2.1 Ressourcenschutz**

- Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über sickerfähige Schächte bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

###### **4.2.2 Schutz des Kleinklimas: Durchgrünung/ Durchlüftung/ Verdunstungsflächen**

- Die festgesetzte Durchlässigkeit der Einfriedungen unterstützt die lokale Durchlüftung und lässt auch eine optische Verbindung der Grünbereiche allgemein zu.
- Die satzungsgemäße Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen trägt ebenfalls zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und der Sauerstoffproduktion bei.
- Sämtliche Bodenbefestigungen haben mit sickerfähigem Material (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) zu erfolgen. Dadurch entstehen - neben einer Anreicherung des Grundwassers - auch weitere Verdunstungsflächen.

###### **4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume**

- In der Satzung werden durchgehende Betonsockel untersagt, damit keine Barrieren den Lebensraum von flugunfähigen Insekten (-stadien) oder Kleintieren einengen.
- Auch die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Zäune an sich verhindert stärkere Zäsuren zwischen den Lebensräumen bzw. Grünflächen.
- Die Einfriedungshöhe wurde auf 1,20 m begrenzt.

###### **4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung**

- Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wurde ein Durchgrünungsfaktor festgelegt: je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

#### 4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Da im Baugebiet nur Flächen liegen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaftsschutz haben (landwirtschaftliche Nutzfläche), die festgesetzte GRZ  $\leq 0,3$  ist und auf einen Eingriff ins Grundwasser verzichtet wird, lässt sich die vorgeschlagene Bebauung mit den Vermeidungsaufgaben des vereinfachten Verfahrens zur Eingriffsregelung (Ortsrandeingrünung, Durchgrünung des Baugebiets) ohne eigentliche Ausgleichsflächen umsetzen .


Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung zwingend vorgegeben. Entlang des Feldweges auf der Nordostseite ist deshalb ein 8 Meter breiter Pflanzstreifen vorgesehen, auf dem je Baugrundstück 3 standortgerechte heimische Laubbäume und 2 Stück heimische Laubsträucher pro Laufmeter Abschnittsfläche zu pflanzen sind . Da es sich hierbei um Flächen auf Privatgrundstücken handelt wird die Ortsrandeingrünung bei der Beurkundung der Grundstücke sichergestellt .

### 5. Umweltbericht

Da der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan am 18.06.2002 gefasst wurde und die Bekanntmachung hierzu am 31.07.2002 erfolgte, wurde das Bebauungsplan-Verfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet.

Nach der Übergangsvorschrift zur BauGB-Novelle 2004 ist somit kein Umweltbericht erforderlich.

Neuburg an der Donau, den 01.02.2006  
Stadt Neuburg an der Donau

  
Dr. Gmeuling  
Oberbürgermeister

