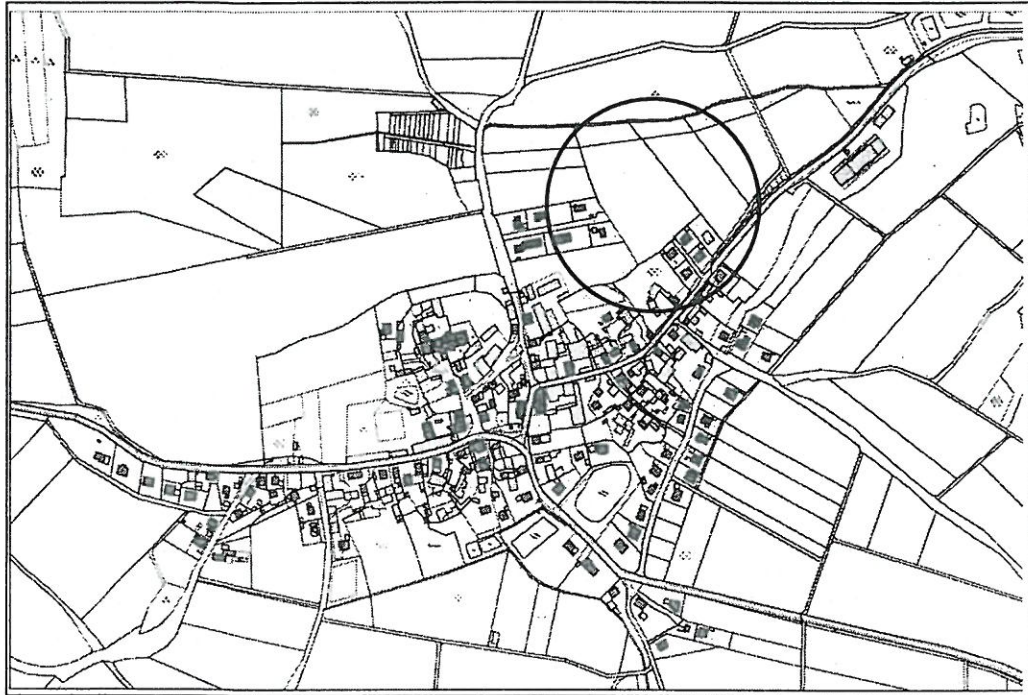


# Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan Bergen

## Flächennutzungsplanänderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

### „Am Kleinfeld“

Nr. 2-02

Erläuterung und  
Begründung

## Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>1. Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3. Lage</b>	<b>3</b>
<b>4. Ziele und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.1 Anlass zur Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.2 Plangrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>4.3 Grundzüge der Planung</b>	<b>3</b>
<b>5. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung</b>	<b>5</b>
<b>5.1 Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
<b>5.2 Geplante Maßnahmen</b>	<b>5</b>
<b>5.2.1 Ressourcenschutz</b>	<b>5</b>
<b>5.2.2 Schutz des Kleinklimas</b>	<b>5</b>
<b>5.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume</b>	<b>5</b>
<b>5.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung</b>	<b>5</b>
<b>5.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche</b>	<b>5</b>
<b>5.3 Berechnung der Ausgleichsfläche</b>	<b>6</b>
<b>5.3.1 Vegetationsbestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
<b>5.3.2 Berechnung</b>	<b>6</b>
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>7</b>

## 1. Verfahren

Bereits im November 1989 wurde durch den Stadtrat beschlossen, für den Bereich „Am Kleinfeld“ einen Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren dazu den Flächennutzungsplan zu ändern.

Nach mehreren umfangreichen Lösungen wurde 1996 beschlossen, das Gebiet „Am Kleinfeld“ mit dem nun vorliegenden Umgriff zu überplanen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Bergen: Fl.Nrn. 659/1, 659/2, 659/3, 659/4, 659/5, 659/6, 659/7, 657, 74/7, Tfl. 74/6 und Tfl. 100/1.

## 3. Lage

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Osten der Ortschaft Bergen im Bereich der Schutterstraße.

## 4. Ziele und Zweck der Planung

### 4.1 Anlass zur Planung

Auf Antrag mehrerer Grundstückseigentümer zur Ausweisung von Bauland ausschließlich für den Eigenbedarf war bereits im November 1989 eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans am nordöstlichen Ortsrand zur Ortsabrundung begonnen, jedoch nicht weitergeführt worden.

Auf Antrag der Ortsvertretung und weiterer Grundstückseigentümer wurde Ende 1992 ein weit über die oben genannte Fläche hinausgehendes Baugebiet („Am Kleinfeld“) mit ca. 34 Bauparzellen überplant, das seitdem mehrfach in der Diskussion stand.

In der BAS-Sitzung vom 07.02.1996 wurde beschlossen, diesen Bebauungsplan weiterzubetreiben.

Da aber die Grundstücksverhandlungen mit einem Eigentümer keinen Erfolg hatten, wurde von dieser großen Lösung abgesehen und statt dessen zwei kleinere Baugebiete als Ortsabrundung beschlossen: das Gebiet „An der Klostermauer“ mit 11 Bauparzellen und das Gebiet „Am Kleinfeld“ mit etwa 10 Bauparzellen für Wohnbebauung.

### 4.2 Plangrundlagen

- Flächennutzungsplan: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 659/1 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass eine Flächennutzungsplan-Änderung nötig ist. Die übrigen Flächen im Planungsgebiet sind bereits als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

### 4.3 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit 10 Bauparzellen vor. Die an der Stichstraße anliegenden bestehenden Wohnhäuser sind im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) dargestellt und sollen so in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen werden.

Besonders die im Planungsgebiet schon im Landschaftsplan erwähnte unbefriedigende Ortsrandsituation („landschaftlich schlecht eingebundener Ortsrand“) wird durch die Abrundung

der Bebauung und deren landschaftliche Einbindung durch eine Streuobstwiese und Ortsrandeingrünung wesentlich verbessert. Durch die Ortsrandeingrünung soll gleichzeitig einer weiteren Ausbreitung der Bebauung vorgebeugt werden.

Die im Planungsgebiet unvermittelt endende Stichstraße, die von der Schutterstraße ausgehend nur vier Gebäude erschließt, legt die Erweiterung der Bebauung an dieser Stelle nahe. Mit 6 m Breite wurde die schon bestehende Straße so ausgelegt, dass eine weitergehende Bebauung, die durch eine Verlängerung dieser Straße erschlossen wird, ohne Probleme möglich ist.

Der wohnverträgliche Betrieb auf der Fl.Nr. 659/7 wurde mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Er wurde mit in das Dorfgebiet (MD) einbezogen, da er einerseits in Verbindung mit Fl.Nr. 659/2 zu sehen ist, dessen Besitzer den Betrieb errichtet hatte und andererseits mit etwas höheren Emissionen behaftet ist als ein Wohnhaus. Zum Schutz der angrenzenden neuen Wohnbebauung wurde im Bebauungsplan an der nördlichen Seite des Betriebes ein 8 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Die Ausweisung des südöstlichen Planungsbereiches als MD wird – außer durch die Darstellung im Flächennutzungsplan – noch bekräftigt durch die sich im Südwesten anschließende Hofstelle und die Lage an einer (Haupt-) Einfallstraße von Bergen (Schutterstraße).

Der neu zu bebauende nordwestliche Teil soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Er liegt abgeschirmt durch das MD von der Hauptstraße entfernt und orientiert sich zur Landschaft hin. An der nördlichen Bebauungsgrenze wurde versucht, durch die Abstufung der Bauparzellen eine Verzahnung mit dem anschließenden Grünbereich (Streuobstwiese) zu erreichen.

Auch die Gestaltung der Gebäude soll dem dörflichen Charakter entsprechen:

Es sind nur Einzelhäuser zulässig, Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, Dachneigung 38°-45°, Dacheindeckung kleinformatige, rote Dachziegel bzw. Dachsteine.

Als Eingrünung des Baugebietes soll am nordöstlichen Ortsrand von den Grundstückseigentümern ein 8 m breiter Grünstreifen mit Obstbäumen angelegt werden. Nordwestlich an die Baugrundstücke anschließend ist auf Wunsch der Antragsteller eine nicht eingefriedete Streuobstwiese vorgesehen, die im Eigentum der Erbgemeinschaft Stemmer bleiben soll. Neben ihrer landschaftsprägenden Funktion erfüllt sie auch eine ökologische Ausgleichsfunktion. Weiterhin sollen als ökologische Ausgleichsmaßnahmen (in Verbindung mit der Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet „An der Klostermauer“), die der gesamten Bevölkerung zugute kommen, nördlich des Baugebietes in der Senke, auf einem 10 m breiten, parallel zum dortigen Graben verlaufenden Streifen, Renaturierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Ein kleiner Fußweg soll das Planungsgebiet mit dem westlich gelegenen Lohweg verbinden. Zur Erschließung der Streuobstwiese für nötige Pflegearbeiten und Anbindung der Nahwärmeversorgungsanlage wurde im Bebauungsplan ein Wirtschaftsweg vorgesehen.

Der Ausschluss von gewerblichen Nebenanlagen, die von außen als technische Anlagen erkennbar sind wurde aufgrund deren möglichen gewerblichen Nutzungen und den daraus resultierenden Bodenwertspannungen in einer kleinen Ortschaft wie Bergen mit aufgenommen. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung von Funk- und Sendeanlagen am Ortseingang mit deren prägender Wirkung auf das Ortsbild nicht wünschenswert.

## 5. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

### 5.1 Ausgangssituation

Das Grundstück Fl.Nr. 659/1 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, die übrigen Flächen sind bereits bebaut.

### 5.2 Geplante Maßnahmen

#### 5.2.1 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.

#### 5.2.2 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.

#### 5.2.3 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.

#### 5.2.4 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.

#### 5.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Folgende Bepflanzungen und Pflegemaßnahmen sind für die zukünftigen Ausgleichsflächen vorgesehen:

##### Streuobstwiese

Eine Einfriedung ist nur auf der südöstlichen Seite der Fläche (zur Bebauung hin) zulässig. Es sind hochstämmige Bäume standortgerechter Obstsorten mit einem Mindest-Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Die Wiese ist im gesamten Bereich extensiv zu bewirtschaften.

Öffentliche Grünfläche mit Graben

- unregelmäßige Aufweitung des vorhandenen Grabens
- Böschungsabflachung mit Still-/Flachgewässerzonen und Pflanzung/Aussaat naturnaher Ufer-/Flachwasservegetation
- Gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen (standortgerechte, autochthone Gehölze)
- Anlage eines schmalen Gehweges mit wassergebundener Decke

**5.3 Berechnung der Ausgleichsfläche**

**5.3.1 Vegetationsbestandsaufnahme**

Plan Anhang 1

Bezeichnung	Beschreibung	Bewertung Kategorie
A	Ackerfläche	I
B	Biotopfläche	III
C	Gewässer mit mittlerer Gewässergüte	II

Die, im Planungsgebiet vorhandene Biotopfläche (Fläche B) ist von der Planung nicht beeinflusst. Sie wird auch im Bebauungsplan als Biotopfläche festgesetzt. Somit erfolgt für diesen Bereich auch keine Ausgleichsflächenberechnung.

**5.3.2 Berechnung**

Als Eingriffsfläche werden die zu versiegelnden Straßenflächen, die neu geschaffenen Bauparzellen, sowie die Versorgungsfläche für eine Nahwärmeversorgungsanlage als Ganzes gerechnet. Die Bereiche des Dorfgbietes werden nicht mit berechnet, da es sich um eine bestehende Bebauung handelt.

**Wohnbauflächen**

(Eingriffsschwere Typ B)

Vegetationsfläche	Kategorie	Eingriffsfläche (in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	erforderliche Ausgleichsfläche (gerundeter Wert in m <sup>2</sup> )
Ackerfläche	I	8.178	0,3	2.453

**Verkehrsflächen**

(Eingriffsschwere Typ A)

Vegetationsfläche	Kategorie	Eingriffsfläche (in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	erforderliche Ausgleichsfläche (gerundeter Wert in m <sup>2</sup> )
Ackerfläche	I	2.204	0,6	1.322

**Versorgungsflächen (Nahwärmeversorgung)**

(Eingriffsschwere Typ A)

Vegetationsfläche	Kategorie	Eingriffsfläche (in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	erforderliche Ausgleichsfläche (gerundeter Wert in m <sup>2</sup> )
Ackerfläche	I	1.003	0,6	602

**Gesamtsumme der erforderlichen Ausgleichsflächen (in m<sup>2</sup>)****4.377**

Die Größe der ökologischen Ausgleichsfläche beläuft sich auf 4.734 m<sup>2</sup>. Der Eingriff ist demnach ausgeglichen.

## 6. Umweltbericht

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wurde durch Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung vor dem 20.07.2004 eingeleitet.

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

Neuburg an der Donau, den 21.06.2006  
Stadt Neuburg an der Donau

  
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister





Vegetationsbestandsaufnahme  
 - Flächenanteile -

SG 603, Bauleitplanung  
 Neuburg an der Donau, 06.10.2004

M 1 : 1.500

N