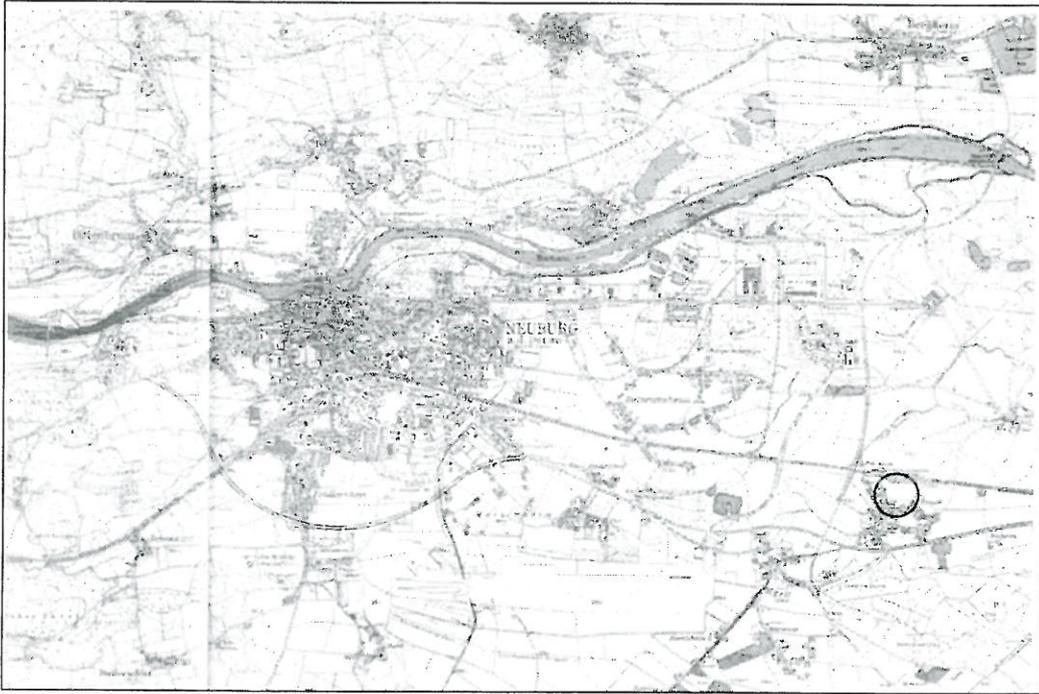


Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Ortsrand Bruck“

Nr. 4-08

B e g r ü n d u n g

Planung: Stadt Neuburg an der Donau
Bau- und Planungsamt
Dipl.-Ing. (FH) Regine Bernt

Inhalt

	Seite
1. Verfahren und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Lage	3
3. Ziele und Zweck der Planung	3
3.1 Anlass zur Planung	3
3.2 Plangrundlagen	3
3.3 Grundzüge der Planung	4
4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/Grünordnung	4
4.1 Ausgangssituation	4
4.2 Geplante Maßnahmen	4
4.3 Ökologische Ausgleichsflächen	5
4.4 Berechnung der Ausgleichsflächen	6

1. Verfahren und räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.12.2008 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nrn. 409 Tfl., 411 Tfl., 411/1, 411/2 und 411/3 der Gemarkung Bruck eine Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Die überplanten Grundstücke liegen am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Bruck zwischen Gestüt- und Angerstraße. Die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung schließt an die seit 1978 bestehende Innenbereichssatzung Bruck an.

2. Lage

Die überplanten Grundstücke liegen am nördlichen Ortsrand von Bruck zwischen Gestüt- und Angerstraße.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1 Anlass zur Planung

Die betreffenden Flächen befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Da die Stadt Neuburg für diesen Bereich vermehrt Anfragen und Anträge hinsichtlich einer Bebauung erhalten hat und diese Flächen unmittelbar an den mit Satzung festgelegten Innenbereich von Bruck anschließen, ist es nach Auffassung der Stadt Neuburg städtebaulich sinnvoll, diese Grundstücke durch eine Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung zu Bauland aufzuwerten.

3.2 Plangrundlagen

Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Flugplatzes Neuburg/Zell. Daher wurden entsprechende Auflagen hinsichtlich der Schallschutzanforderungen bei Gebäuden in die Satzung mit aufgenommen.

Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Flächen als Mischgebiet dargestellt. Dieser wird geringfügig überschritten. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und die vorliegende Planung die Darstellungen im Flächennutzungsplan nur geringfügig überschreitet, ist eine Änderung nicht erforderlich.

Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich der Satzung sind folgende Bodendenkmäler kartiert:

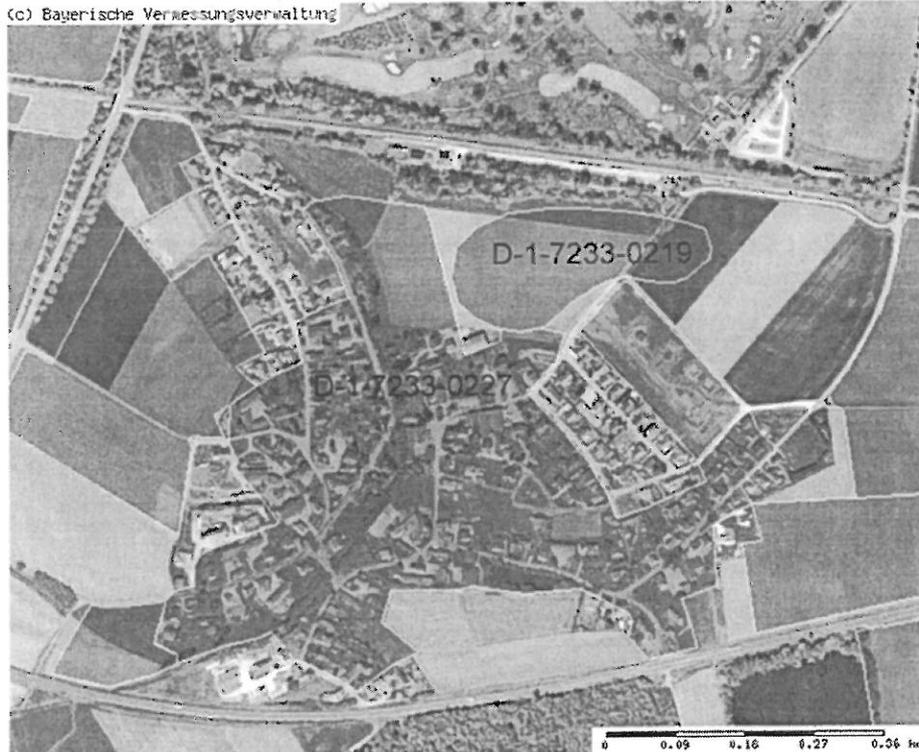
Denkmal-Nr. D-1-7233-0219

„Vermutliche Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild“

Denkmal-Nr. D-1-7233-0227

„Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich des Altortes von Bruck“

Diese Denkmäler sind entsprechend dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege besitzt dies Priorität. Bei weiteren Planungsschritten bzw. Baumaßnahmen sollte dies entsprechend berücksichtigt werden. Zur weiteren Vorgehensweise im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern wurden im Textteil des Planes unter B ein entsprechender Hinweis auf die Art. 7 und 8 DSchG aufgenommen.



3.3 Grundzüge der Planung

Durch die vorliegende Planung soll der jetzige Innenbereichsverlauf begradigt werden. Außerdem wird durch die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich durch die Festlegung einer Ortsrandeingrünung mit Baum-, Strauchpflanzungen und einer Streuobstwiese noch verbessert und die Bebauung qualifiziert abgeschlossen.

Die Erschließung der Fl.Nrn. 411/1 und 411/2 erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die bereits durch eine Grundbucheintragung gesichert ist. Die private Erschließung der Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 409 erfolgt über den Zeller Kanal. Um den Wasserabfluss nicht zu beeinträchtigen darf die Überquerung nur durch eine Deckelbrücke geschaffen werden.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

4.2 Geplante Maßnahmen

Zur Wahl des Kompensationsfaktors bei der Berechnung der ökologischen Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen zu beachten, die Beeinträchtigungen von vornherein vermeiden sollen:

- Die satzungsgemäße Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen trägt ebenfalls zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und der Sauerstoffproduktion bei.
- Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wurde ein Durchgrünungsfaktor

festgelegt: je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.3 Ökologische Ausgleichsfläche

Die Schwere des Eingriffs ist an der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche zu messen. Auf die bisherige Nutzung soll z.T. verzichtet werden. Dafür soll ein Teil des Grundstücks der wohnbaulichen Nutzung und ein Teil als ökologische Ausgleichsfläche bzw. Ortsrandeingrünung fixiert werden.

Folgende Bepflanzung ist für die künftige Ausgleichsfläche vorgesehen:

Streuobstanlage:

Obstsorten:

- 10 Äpfel: Brettacher, Baumanns Renette, Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterrambour, Roter Boskoop, Gelber Edelapfel, Jonathan, Ontario
 3 Birnen: Alexander Lucas, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne
 5 Zwetschgen: Hauszwetschge, Bühlers, Ortenauer

Qualität:

Hochstammbäume (H. 2 x v. o.B. StU. 8 – 10 cm)

Wildverbißspiralen anbringen

Baum-, Strauchbepflanzung:

Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Plandarstellung.

Bäume:

- 2 Quercus robur (H. 3 x v.m. o.B. StU. 12 – 14 cm)
 1 Fraxinus excelsior “
 1 Juglans regia “

Sträucher: Raster 1,5 x 1,5 m, Stückzahl: 50 Sträucher

- | | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------|
| 10 Ligustrum vulgare ‚Atrovierens‘ | v. Str. 6 Tr. o.B. | 60 – 100 cm |
| 3 Viburnum opulus | v. Str. o.B. | 60 – 100 cm |
| 3 Taxus baccata | 3 x v.m.B. | 50 – 60 cm |
| 5 Cornus sanguinea | v. Str. 4 Tr. o.B. | 60 – 100 cm |
| 5 Cornus maas | v. Str. 3 Tr. o.B. | 60 – 100 cm |
| 5 Corylus avellana | v. Str. 5 Tr. o.B. | 100 – 150 cm |
| 4 Rosa canina | v. Str. 4 Tr. o.B. | 100 – 150 cm |
| 3 Rhamnus catharticus | v. Str. 4 Tr. o.B. | 100 – 150 cm |
| 5 Prunus spinosa | v. Str. 3 Tr. o.B. | 60 – 100 cm |
| 3 Crataegus monogyna | v. Str. 3 Tr. o.B. | 60 – 100 cm |
| 2 Sambucus nigra | v. Str. 3 Tr. o.B. | 60 – 100 cm |
| 2 Salix purpurea | v. Str. 4 Tr. o.B. | 100 – 150 cm |

Pflegeplan:

1. Obstgehölzschnitt alle 2 Jahre in der vegetationslosen Zeit, Schnittgut auf Haufen in der Anlage belassen (Winterfutter Wild, Unterschlupf für Vögel und Tiere).
2. Nur biologischer Pflanzenschutz erlaubt.
Ausnahmen sind mit der Stadtverwaltung zu klären.

3. Wiesenmäh nicht vor dem 15 Juli des jeweiligen Jahres. Mähgut vor Abfuhr mindestens eine Woche auf Fläche belassen. Aufbringen des Mähgutes auf Baumscheiben möglich, Mähtechnik: Sensenschnitt, Messerbalken.
4. Nicht geerntetes Obst als Tierfutter in Anlage belassen.
5. Hecken bei Bedarf auf Stock setzen (etwa alle 7 – 10 Jahre)

Die ökologische Ausgleichsfläche soll gleichzeitig als Ortsrandeingrünung dienen, um einen Abschluss des Ortsteils zur umgebenden Natur zu sichern.

4.4.1 Berechnung der Ausgleichsfläche

Wohnbaufläche
(Eingriffsschwere Typ B)

Vegetationsfläche	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ B	Eingriffsfläche (m ²)	Erforderliche Ausgleichsfläche (m ² ; gerundeter Wert)
Landw. Fläche	I	0,3	2.955	887

Erschließungsflächen
(Eingriffsschwere Typ B)

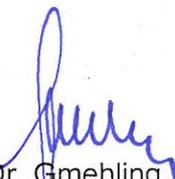
Vegetationsfläche	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ B	Eingriffsfläche (m ²)	Erforderliche Ausgleichsfläche (m ² ; gerundeter Wert)
Landw. Fläche	I	0,6	253	152

Erforderlichen Ausgleichsfläche	1.039 m²
--	----------------------------

Die Größe der ökologischen Ausgleichsfläche beläuft sich auf 2.039 m². Der Eingriff ist demnach ausgeglichen.

Neuburg an der Donau 12. 3. 09

Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

