

Alois Strohmayr  
Architekt B D A  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

Be-Bau 12/79

Stadtbergen, den 16.6.1980  
Ma/as

geändert, den 09.12.1981 x  
geändert, den 10.11.1982

Begründung zum Bebauungsplan Nr. D 19  
für das Gebiet: Deuringen Nordwest Teil I und Teil II  
der Gemeinde Stadtbergen, Landkreis Augsburg

---

## 1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Gemeinderat von Stadtbergen hat am 27.6.1979 beschlossen, für obengenanntes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Da hierbei auch Flächen der Bundesvermögensstelle einbezogen waren, wurde durch Beschluß vom 15.06.1980.. der Geltungsbereich geändert und zugleich um Altbaugebiete erweitert.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000 (des Architekten BDA Alois Strohmayr, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen) vom 6.11.1979 (in der Fassung vom 15.09.1980..) und dem Satzungstext, wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf nach erfolgter Bürgerbeteiligung den Trägern öffentl. Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG vorzulegen.

- 1.1 Mit vorliegendem Plan soll eine zum Teil inmitten des Ortes liegende, zusammenhängende Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

- 1.2 Die Gemeinde Deuringen ist seit dem 1.5.1978 ein Gemeindeteil von Stadtbergen. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.  
Der Flächennutzungsplan von Deuringen wurde am 26.02.1975 von der Regierung von Schwaben unter Nr. 420-XX 2376/74 genehmigt.  
Die Ausweisung im Südosten als Mischgebiet ist identisch mit den Festsetzungen im Flächennutzungsplan.  
Die Art der Ausweisung erfolgte mit unter dem Gesichtspunkt Ortszentrum und langfristige Ansiedlung von Geschäften.  
In der unmittelbaren Umgebung befindet sich der Bauhof und eine Metzgerei.
- 1.4 Die Aufstellung des Planes war erforderlich, um für den Gemeindeteil Deuringen Wohnraum zu schaffen, und zwar für den örtlichen Bedarf.

## 2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Das Baugebiet wird von folgenden äußeren Faktoren bestimmt:

- Die bestehende anschließende Bebauung.
- Die teilweise Ortsrandlage.
- Die ruhige und bevorzugte Wohnlage von Deuringen.
- Die Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen von Stadtbergen (Stadtrandlage).

Diese Bedingungen bestimmen die Art und das Maß der Nutzung.

### a) Erschließung

Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein gehobenes, in sich abgeschlossenes Wohngebiet mit tangierenden Durchgangsstraßen geschaffen.

Die Straßenführungen waren durch die bestehende Bebauung größtenteils vorgegeben.

### b) Bauweise

Die erdgeschossige Bauweise am Rande soll den Übergang zur freien Landschaft gewährleisten.

Die im mittleren Bereich festgesetzte II-gesch. Bauweise wurde der bestehenden Bebauung angeglichen. Damit ist zugleich im Bereich der Hauptstraße eine dichtere Bauweise vorgegeben. Die festgesetzte Dachneigung und Dachform sollen dem bestehenden Baustil Rechnung tragen und somit dem Ortsbild.

### 3. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Das Gebiet liegt nordwestlich vom Ortskern.

3.1 Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von der Sandbergstraße aus über die Schnurbeinstraße und Donnersberger Straße. Von diesen Straßen aus erfolgt die innere Erschließung durch eine Ringstraße bzw. Stichstraßen.

3.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an das bestehende Kanalnetz ist gesichert und möglich. Teilweise sind die Kanäle schon vorhanden. Deuringen gehört zum Abwasserverband Mittlere Schmuttertalgruppe. Die Abwasser werden über Steppach der Verbandskläranlage in Hirblingen/Batzenhofen zugeleitet.

#### Hangwasser

Bedingt durch die Hanglage des Baugebietes könnte unter Umständen während der Baumaßnahmen Hangdruckwasser anfallen. Dieses Wasser wäre in getrennten Leitungen abzuführen; es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

3.3 Der Gemeindeteil Deuringen, Gemeinde Stadtbergen, wird über eine eigene Anlage mit einem Druckbehälterpumpwerk (mit Wasserbezug von der Stadt Augsburg) versorgt. Diese Anlage wurde im Jahre 1977 umgebaut, sodaß auch die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung für das hier geplante umfangreiche Wohngebiet gesichert ist.

3.4 Die Versorgung mit elektr. Energie erfolgt durch die LEW. Lt. Satzung ist Verkabelung festgesetzt, ebenso müssen die Telefonleitungen verkabelt werden.

Die durch die Verkabelung anfallenden Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Ausgenommen hiervon sind Baulücken, die noch mit Dachständer versorgt werden können. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß in diesem Bereich für die Versorgung Kabelverteilerschränke (Länge 1,0 m, Breite 0,35 m, Höhe 1,2 m) erforderlich werden, die auf Privatgrund montiert werden.

### 4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

4.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen notwendig. Diese Anlagen werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

a)	Grunderwerb (fällt nicht an);				
b)	ca. 400 lfdm Straße	mit 6,0 m á	DM 350	=	DM 140.000,--
c)	ca. 635 lfdm Straße	mit 5,5 m á	DM 320	=	DM 203.000,--
d)	ca. 75 lfdm Straße	mit 4,0 m á	DM 235	=	DM 17.625,--
e)	ca. 140 lfdm Gehweg	mit 3,5 m á	DM 180	=	DM 25.200,--
f)	ca. 170 lfdm Gehweg	mit 2,5 m á	DM 150	=	DM 25.500,--
g)	ca. 1.150 lfdm Gehweg	mit 1,5 m á	DM 110,--	=	DM 126.500,--
h)	ca. 410 lfdm Sicherh. Streifen	mit 0,3 m á	DM 20,	=	DM 8.200,--
i)	ca. 80 lfdm Parkstr.	mit 3,0 m á	DM 180	=	DM 14.400,--
k)	ca. 900 lfdm Wasserleitung	á	DM 325	=	DM 292.500,--
l)	ca. 18 Brennstellen	á	DM 4000	=	DM 72.000,--
	Erschließungskosten				DM 925.125,--
m)	ca. 900 lfdm Kanal	á	DM 900	=	DM 810.000,--
	Ges. Herstellungskosten				DM 1.735.125,--

=====

Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BBauG gelten die gemeindl. Satzungen.

#### 4.2 Vorgesehene Finanzierung

Durch die Anliegerkosten und aus dem laufenden Haushalt.

#### 5. BAUFLÄCHEN

5.1	Größe des Geltungsbereiches	7,45 ha = 100 %
5.2	Nettobauland	6,33 ha = 85 %
5.3	Verkehrsflächen	1,02 ha = 13,7 %
5.4	Öffentl. Grünflächen	0,10 ha = 1,3 %

#### 6. EINWOHNER

Haushaltsgröße 3,1

##### 6.1 Bestehende Wohngebäude

18 Gebäude I gesch. = 18 WE = 54 Einwohner

5 Gebäude II gesch. = 10 WE = 30 Einwohner

28 WE = 84 Einwohner

=====

##### 6.2 Zu erwartende Einwohner

35 Gebäude I gesch. = 35 WE = 108 Einwohner

17 Gebäude II Gesch. = 34 WE = 102 Einwohner

69 WE = 210 Einwohner

=====

7. WOHNUNGEN/EINWOHNER JE HEKTAR

7.1 Bruttowohngebiet 7,45 ha

Dichte 97 WE/7,45 ha = 13,02 WE/ha = 40,36 EW/ha

7.2 Nettowohngebiet 6,33 ha

Dichte 97 WE/6,33 ha = 15,32 WE/ha = 47,49 EW/ha.

8. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

8.1 Im Geltungsbereich wurde zentral an der Grenze zum Altort ein Kinderspielplatz mit 780 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

8.2 Die der Versorgung dienenden Geschäfte liegen teilweise in unmittelbarer Umgebung. Desweiteren ist im Hauptort Stadtbergen ein Supermarkt in ca. 1,6 km Entfernung.

8.3 Die Infrastruktureinrichtungen - Schule, Kindergarten, Apotheke, Schwimmbad - sind ebenfalls im Hauptort Stadtbergen.

8.4 Unmittelbar am Rand des Baugebietes ist eine Haltestelle der öffentl. Nahverkehrslinie der VG Augsburg.

9. IMMISSIONSSITUATION - IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

9.1 Das Gebiet liegt z.Zt. weit abseits von überörtlichen Verkehrswegen in ruhiger Lage. Umwelteinflüsse wie Gas- und Staub- oder Geruchsemissionen wirken ebenfalls derzeit nicht ein (durch Gewerbebetriebe usw.).

Gemäß Planskizze des Straßenbauamtes wird jedoch in Zukunft die neue Trasse der B 10/300 (Umgehung von Steppach) in einer Entfernung von ca. 360 m am nördlichen Rand vorbeiführen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist aus der Frequentierung der B 10/300 eine Pegelüberschreitung bei Nacht von 5 d B (A) zu prognostizieren (bei freier Schallausbreitung).

9.2 Durch die Bewirtschaftung der im Norden angrenzenden Landwirtschaftsflächen können zeitweise Geruchsbelästigungen auftreten.

9.3 Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch den im Westen und Norden unmittelbar angrenzenden Truppenübungsplatz zeitweise erhebliche Lärm- und Staubimmissionen auftreten können.

Wegen dieser Belästigungen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Gemeinde Stadtbergen erhoben werden.

10. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

10.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

10.2 Für die Verwirklichung der Planung wird mit einem Zeitraum von 5 - 7 Jahren gerechnet.

Geändert gemäß Schreiben des Landratsamtes Augsburg vom 22.10.1982 Nr. 301-610-18/202.

Stadtbergen, den 10.11.1982

Alois Strohmayer  
Architekt, HD  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen



A. Strohmayer

Genehmigte Fassung