



# **Stadt Stadtbergen**

Landkreis Augsburg

## BEBAUUNGSPLAN

**D 66 „Nördlich Deuringen - Teil 1“**

## BEGRÜNDUNG

Stadtbergen, 19.09.2006  
Geändert: 14.12.2006  
01.03.2007

**nusser architektur büro**

föhrenkegel 2 86391 stadtbergen|deuringen tel 0821 | 43 34 44 fax 0821 | 24 36 028

## 1. Anlass der Planung

Der Markt Stadtbergen hat nördlich von Deuringen vom Bund in größerem Umfang Grundstücke aus dem ehemaligen Standortübungsplatz erworben. Der überwiegende Teil dieser Flächen wird für ökologische Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Zu diesem Zweck wurden in Teilbereichen Modellierungen vorgenommen, die eine Entwicklung zu wechselfeuchten, hochwertigen Flächen fördern.

Angrenzend an die vorhandene Bebauung ist ein Teilbereich als Bauland vorgesehen. Damit soll langfristig eine homogene und angemessene Entwicklung des Ortsteiles und insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Baugrundstücken sichergestellt werden.

Diesem Bebauungsplanentwurf vorausgegangen ist eine Rahmenplanung für die ca. 10 ha große Entwicklungsfläche. Es ist beabsichtigt, das Gebiet in mehreren Abschnitten bedarfsorientiert zu bebauen. Ein ca. 2 ha großer Teilbereich ist als erster Bauabschnitt vorgesehen.

## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Grundlage für den Bebauungsplan ist die Rahmenplanung des Architekturbüro Nusser vom 08.02.2006. Darin ist die grundsätzliche städtebauliche Konzeption mit Anbindung an das vorhandene Straßennetz dargestellt.

Der Markt Stadtbergen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.09.1991 Nr. 420-4621/377.8. Das Planungsgebiet ist dort als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Rahmenplanung ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt vorgesehen.

## 3. Beschreibung des Planbereiches

Der zu überplanende Bereich befindet sich unmittelbar im Anschluss an den nordwestlichen Ortsrand von Deuringen.

Die Fläche des I. Bauabschnittes ist ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Westlich der verlängerten Schnurbeinstraße befindet sich Wiesenfläche, der übrige Bereich ist eingefriedet und wird als Pferdekoppel genutzt.

Das Gelände ist durch die Schnurbeinstraße erschlossen.

Nach Norden hin fällt das Gelände erheblich ab. Der Höhenunterschied beträgt bis zu 7 m.

#### 4. Ziele der Planung

##### 4.1 Städtebauliche Ziele

Im Hinblick auf die Rahmenbedingungen wie dörfliche Struktur Deuringens, Topographie, Einfamilienhausbebauung im angrenzenden Bestand und insbesondere die exponierte Ortsrandlage wird ausschließlich Wohnbebauung in aufgelockerter Form vorgesehen.

Die Baugebietsausweisung lt. Rahmenplan soll mittel- bis langfristig die Versorgung der Bevölkerung mit Bauland sicherstellen und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ermöglichen. Daher wurde in Anlehnung an den südwestlich vorhandenen Bestand klare Erschließungsstrukturen gewählt, die eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke und eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten zulassen.

Im ersten Bauabschnitt sind ein- und zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Abweichend von der bisher üblichen Praxis wird darauf verzichtet, bestimmte Bereiche festzulegen, in denen entweder nur ein- oder zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Im gesamten Gebiet kann die Geschossigkeit wahlweise E + D oder E + 1 + D betragen.

Um dennoch eine ruhige, abgestimmte Bebauung zu gewährleisten, werden die max. zulässigen Wand- und Firshöhen relativ restriktiv geregelt. Eine angemessene Entwicklung der Baumassen soll auch die Beschränkung der Baukörperlängen dienen.

Im Bereich der Verlängerung der Schnurbeinstraße sind Reihenhäuser mit Garagenhöfen als Kopfbauten zugelassen. Sofern hierfür kein Bedarf besteht, können auch Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Wohnanlagen sind in diesem ersten Bauabschnitt nicht vorgesehen.

Der exponierten Ortsrandlage in dörflicher Struktur wird durch die Begrenzung der Grund- und Geschossflächenzahl Rechnung getragen. Durch die Beschränkung von Dachaufbauten und den Verzicht auf Dacheinschnitte soll die Dachlandschaft möglichst wenig gestört werden.

Die klare, stringente Straßenplanung soll durch die Baukörperstellung unterstrichen werden. Eine straßenbegleitende ruhige Bebauung wird durch die relativ eng gezogenen Baugrenzen gewährleistet.

#### 4.2. Ziele der Grünordnung

Das Baugebiet befindet sich in äußerst reizvoller Landschaft mit angrenzend ökologisch hochwertigen Flächen.

Die hochwertige Landschaftssituation soll auch innerhalb des Baugebietes erlebbar sein. Daher sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einfriedungsfreie Bereiche festgelegt, die grünordnerisch zu gestalten sind. Ferner wurden im Straßenraum Grünflächen vorgesehen.

Für die Gartenflächen wurde ansonsten nur die Verpflichtung aufgenommen, mindestens einen Laubbaum zu pflanzen. Damit soll ein Mindestmaß an Durchgrünung sichergestellt werden. Die Verwendung von standortheimischen Laubgehölzen (incl. Obstbäume) wie

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Obstbaumhochstämme

ggf. in geeigneten, weniger wüchsigen Sorten ist zu bevorzugen.

Um den Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren sollten im öffentlichen und privaten Bereich bevorzugt versickerungsfähige Beläge Verwendung finden.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird auf die gemeindliche Einfriedungssatzung verwiesen.

#### 5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Umweltprüfung für das Plangebiet wird im Rahmen der parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, weshalb für diesen Bebauungsplan auf einen Umweltbericht verzichtet wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB).

## 6. Ausgleichsflächen

Bereits im Rahmen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet vor einer Bebauung betrachtet. Demnach befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich Flächen, die eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellen, so dass entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen das Gebiet in die Kategorie I einzustufen ist. Aufgrund der geplanten GRZ von max. 0,35 ergibt sich somit eine Beeinträchtigungsintensität der Matrix BI mit einem Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen wurde der Kompensationsfaktor etwas unter dem Mittelwert mit 0,30 angenommen.

Nachdem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von 2,0 ha umfasst, wird ein konkreter Ausgleichsbedarf von 0,6 ha. notwendig. Hierfür wird die in Anlage 2 dargestellte Fläche aus dem gemeindliche Ökokonto herangezogen.

## 7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

### 7.1 Verkehrserschließung

Die Hauptanbindung an das bestehende Straßennetz ist für das gesamte Baugebiet lt. Rahmenplanung an die Deuringer Straße im Westen als kürzeste Verbindung zur B 300 vorgesehen.

Als innerörtliche Anbindung ist ferner der Anschluss an die Schnurbeinstraße geplant. Für den ersten Bauabschnitt stellt dies die einzige Straßenanbindung dar. Im Hinblick auf die geringe Größe des ersten Bauabschnittes wird dies trotz der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Schnurbeinstraße als vertretbar angesehen.

Bestätigt wird diese Einschätzung durch die Verkehrsuntersuchung des Büro Prof. Dr. Kurzak vom 27.01.2006. Auf Grundlage von Verkehrszählungen und einer Prognose für den Neubaubereich wird darin festgestellt: „Diese Verkehrsfrequenz ist auch trotz der relativ geringen Fahrbahnbreite und der Behinderung durch parkende Kfz über die Schnurbeinstraße abwickelbar.“

Für die Erschließungs- und Baumaßnahmen wird eine Baustraße von der Deuringer Straße über die bereits vorhandenen Wege geführt werden, um die Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung möglichst gering zu halten.

Innerhalb des Baugebietes orientiert sich die Straßenraumgestaltung an den zu erwartenden Anforderungen. Die Hauptverbindung in Ost-West-Richtung sowie die Anbindung an die Schnurbeinstraße sind mit 6,0 m Fahrbahnbreite und beidseitigen Gehweg mit 1,50 m geplant. Die übrigen Straßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einseitig einen Gehweg.

## 7.2. Kanalerschließung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Kanal in den bestehenden Verbandsammler Richtung Steppach eingeleitet. Das Regenwasser aus öffentlichen und privaten Flächen wird über einen Regenwasserkanal in den östlich gelegenen Graben eingeleitet und den wechselfeuchten Bereichen nördlich von Deuringen zugeführt.

Auf die Möglichkeit, Regenwasser zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung, sowie zur Toilettenspülung zu sammeln, wird hingewiesen.

## 7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser wird durch die Stadtwerke Augsburg gesichert und ist durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich und ausreichend. Ebenso ist der Löschwasserbedarf über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

## 7.4 Energieversorgung

a-Elektroenergie:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel.

b-Erdgas:

Die Erdgasversorgung für das Bebauungsplangebiet wird durch die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH sichergestellt.

## 7.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Auf jedem Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ausreichend Flächen für Müllcontainer und Tonnen vorzuhalten.

## 8. Immissionsschutz

### 8.1. Verkehrslärm

Im Abstand von etwa 300 m nördlich des Baugebietes verläuft die B 300. In der schalltechnischen Untersuchung der Accon GmbH vom 28.01.2005 (Bericht Nr. ACB – 0105 – 3400 / 04) wurde festgestellt, dass im Bereich des ersten Bauabschnittes die Orientierungswerte der DIN 18005 tags eingehalten werden. Nachts ergibt sich in einem kleinen Teilbereich im Norden eine geringfügige Überschreitung (1 – 2 dB(A)).

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Immissionssituation wird empfohlen, die Ruhe-, Schlaf- und Kinderzimmer weitmöglich auf der zur B 300 abgewandten Seite einzuplanen.

### 8.2. Landwirtschaft

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen kann es zu zeitweiligen Lärm- und Geruchseinwirkungen kommen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens) bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art während der Erntezeit (z. B. Getreide- oder Maisernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Eine Duldung dieser landwirtschaftlichen Immissionen ist nur dann sachgerecht, wenn diese auf einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Betriebsweise beruhen.

### 8.3. Vereinsgelände

Nordwestlich der geplanten Bebauung befindet sich das Vereinsgelände der Hundefreunde Schmuttertal e. V. Gelegentliche Beeinträchtigungen durch die Nutzung der Anlage können nicht ausgeschlossen werden.

## 9. Baugrund / Grundwasser

Für das Gebiet wurde vom Bodenlabor Armbruster, Stadtbergen, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (BV 2005-086 vom 05.04.2006).

Im Bereich des Bauabschnittes I wurde nach 40 cm Auffüllung mit Humus, stark sandigem Schluff und vereinzelt Ziegelresten bis zu einer Tiefe von 3,60 m Kies, schluffig, rotbraun angetroffen. Bis zu einer Tiefe von 4,30 m befindet sich Schluff, tonig und olivbraun, bis 7,0 m unter Gelände Schluff, feinsandig und olivbraun.

Grundwasser wurde bis zur Bohrtiefe von 7,0 m nicht angetroffen.

10. Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Nachdem das Gelände früher militärisch genutzt wurde, können Bodenbelastungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

11. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden. Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht.

12. Städtebauliche Statistik

Größe des Geltungsbereiches	ca. 2,0 ha	=	100,00 %
Anteil Verkehrsflächen mit Radweg	ca. 0,45 ha	=	22,50 %
Nettobauland	ca. 1,55 ha	=	77,50 %

13. Verwirklichung der Planung

Die Erschließungsmaßnahmen sind für 2007 vorgesehen. Eine Errichtung von Wohngebäuden wird voraussichtlich ab Frühjahr/Sommer 2008 möglich sein.

Stadtbergen, den 26.09.2007



.....  
Dr. Ludwig Fink, 1. Bürgermeister

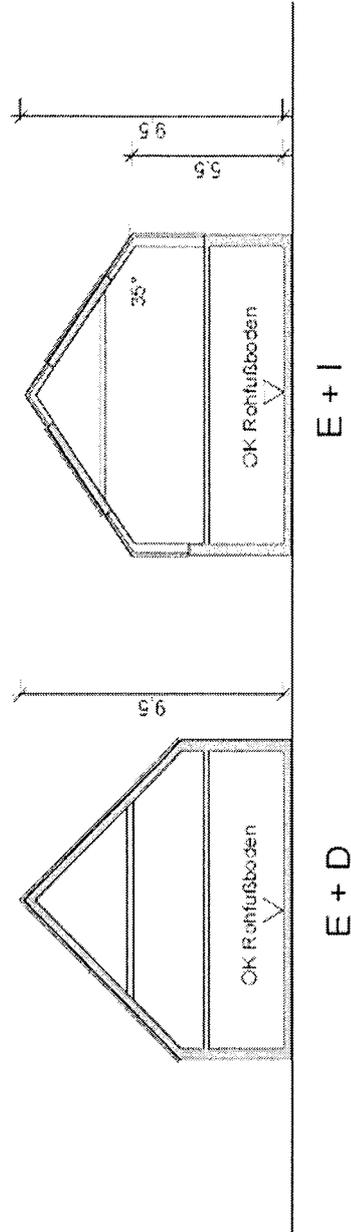


Anlage 1: 1 Schemaschnitt

Anlage 2: Lage der Ausgleichsfläche

# Bebauungsplan D66 " Nördlich Deuringen - Teil 1 "

## Anlage 1 Schemaschnitt



**n u s s e r**  
**architektur**  
**büro**  
tel 0821 | 43 34 44  
fax 0821 | 2 43 60 28  
81381 stadtbergen/deuringen föhrenkegel 2

