Stadtbergen

natürlich.nah.dran

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

Einbeziehungssatzung

Für den Bereich

D 75 „Nördlich der Deuringer Straße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planung:

Stadtbergen, 26. November 2009

Geändert:

Stadt Stadtbergen
- Bauamt -
Oberer Stadtweg 2
86391 Stadtbergen

Ulrich Lange
Stadtbaumeister

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 27.8.1997, BGBl I S. 2141 erlässt die Stadt Stadtbergen folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Außenbereichsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Planzeichnung (M 1 : 1000) vom 26.11.2009, die Bestandteil dieser Satzung ist, legt den exakten Geltungsbereich fest.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbergen, den 26. März 2010

Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

(Siegel)

Stadtbergen

natürlich.nah.dran

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

Einbeziehungssatzung

Für den Bereich

D 75 „Nördlich der Deuringer Straße“

Begründung

Planung:

Stadtbergen, 26. November 2009

Geändert: 25. März 2010

Stadt Stadtbergen
- Bauamt -
Oberer Stadtweg 2
86391 Stadtbergen

Ulrich Lange
Stadtbaumeister

1. Ausgangslage

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Stadtbergen ist am östlichen Ortsrand von Deuringen eine Wohnbaufläche mit einer weiträumigen Bebauung festgelegt. Diese Fläche liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB und umfasst jeweils teilweise die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 31/2, 31/3 und 31/11 der Gemarkung Deuringen und 1342/2 und 227/3 der Gemarkung Stadtbergen.

Es bestehen von Seiten der Stadt Stadtbergen derzeit keine Absichten für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen über einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 BauGB Baurecht zu schaffen.

2. Veranlassung

In der Sitzung des Bauausschusses am 12.05.2009 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 31/3 der Gemarkung Deuringen behandelt. Nachdem jedoch das östliche Gebäude im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, konnte hierfür keine Genehmigung erteilt werden. Die Grundstücksgröße mit über 3000 qm ist selbst im weiträumig bebauten Bereich für lediglich ein Gebäude nicht zeitgemäß. Eine Teilung mit einem weiteren Gebäude wird für das Grundstück städtebaulich durchaus als sinnvoll angesehen.

Nachdem, wie bereits oben ausgeführt, in nächster Zeit keine Absichten bestehen über einen Bebauungsplan für ein größeres Gebiet Baurecht zu schaffen, bietet sich städtebaulich eine Abrundung des Ortsrands durch die gegenständliche Einbeziehungssatzung an. Hierzu werden die im Geltungsbereich liegenden Außenbereichsflächen dem Innenbereich zugeordnet.

3. Eingriffsregelung

Gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

<u>Eingriffsfläche</u>

Gesamteingriffsfläche	**3.195 m²**

<u>Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung</u>

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelegenen Flächen werden derzeit als Gartenland genutzt. Neben einem umfangreichen jedoch nicht flächendeckenden Gehölzbestand führt entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches eine Privatstraße zum bereits bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 31/3. Hierbei handelt es sich vor einer Bebauung um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **(Kategorie II)**

Biotope gemäß Art. 13d oder Lebensstätten gem. Ar. 13e BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Art und Schwere des Eingriffs
In der Einbeziehungssatzung wird keine GRZ festgesetzt. Nachdem die umliegenden Grundstücke weiträumig bebaut sind, ist gem § 34 BauGB im Plangebiet eine Überscheitung einer GRZ von 0,35 nicht zu erwarten, so dass insgesamt von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad (Typ B) auszugehen ist.

Damit ergibt sich eine **Beeinträchtigungsintensität** der **Matrix BII** von 0,5 bis 0,8.

Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung
Nachdem die Erschließung der neu zu bebauenden Grundstücke im Wesentlichen über die bereits bestehende Zufahrtsstraße erfolgen wird und ein Eingriff in den Baumbestand nur im Rahmen der Baukörper erfolgen soll, ist die Wahl des unteren Wertes angemessen:

Dabei ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung:

3.195 m² x 0,5 = **1.596 m²**

Potentielle Ausgleichsflächen
Für zu erwartende Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist eine Abbuchung der Ausgleichsverpflichtung vom gemeindlichen Ökokonto möglich. Hierzu wurden nördlich des Ortsteils Deuringen großflächige wechselfeuchte Mulden und Senken angelegt, bzw. Grünland durch Pflegemaßnahmen aufgewertet. Vorgesehen ist aus der Ökokontofläche Nr. 2 eine Fläche von 1.287 qm heranzuziehen. Inklusive der Verzinsungsregelung mit 24% (siehe hierzu Übersicht Datenblatt Nr. 2 und Beiblatt Meldung Ökokontofläche) ergibt sich der Ausgleichsbedarf von 1.596 qm.

Für die konkrete Ausgleichsverpflichtung von 1.287 qm wird die in Anlage 1 dargestellte Fläche herangezogen.

4. Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal D-7-7630-0068 (Siedlung der römischen Kaiserzeit). Es ist deshalb mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen. Diese archäologische Situation ist vor Beginn jeglicher Bo-

deneingriffe insbesondere auch vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch geeignete Maßnahmen, in Abstimmung mit der Kultur- und Kreisheimatpflege im Landratsamt Augsburg und dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, zu klären. Hingewiesen wird auf:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6. Waldabstand

Auf Grund der zu erwartenden Baumhöhe müsste ein Abstand zum Wald von mindestens 30 m eingehalten werden. In Bezug auf die Hauptwindrichtung ist die Waldfläche den einzubeziehenden Teilgrundstücken im Osten nachgelagert und damit die Gefahr von Sturmwürfen deutlich gemindert jedoch nicht völlig ausgeschlossen. Um dem Schutzbedürfnis der geplanten Wohnbebauung gerecht zu werden sind im Rahmen der Baumaßnahmen technische Vorkehrungen (z. B. verstärkter Dachstuhl) zum Schutz der Bewohner hinsichtlich der Gefahr von fallenden Bäumen vorzusehen.

Stadtbergen, den 26. März 2010

(Siegel)

Dr. Ludwig Fink

1. Bürgermeister

Anlage 1

Ökokonto der Stadt Stadtbergen

Abbuchungsflächen

Stadtbergen
natürlich.nah.dran

3 5.0b — Laufende Nummer Datenblatt und Teilflächen

Bereits abgebuchte Fläche

Aufstellungsverfahren läuft

Anderweitige Nutzungen vorgesehen (Intensivweide, Pferch für Schafe, etc.)

Abzug von ursprünglich geplanter Ökokontofläche wegen anderweiteriger Nutzungen (RRB)

aktualisierter Geltungsbereich Ökokonto

Übersichtsplan Abbuchungsfläche

Bearbeitung:		Gumpinger
Datum:		23.Feb. 2010
Maßstab:		1 : 5.000
Projekt-Nr.:		
Format: DIN A 3	Dateiname:	Abb._Ökokonto.dwg

Stadtbergen
natürlich.nah.dran