

Stadtbergen



natürlich.nah.dran

## Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

# 1. ÄNDERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

FÜR DEN BEREICH

**D 75 „Nördlich der Deuringer Straße“**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbergen, 29. November 2012

**Planung:**

Stadt Stadtbergen  
- Bauamt -  
Oberer Stadtweg 2  
86391 Stadtbergen

---

Ulrich Lange  
Stadtbaumeister

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) erlässt die Stadt Stadtbergen folgende Änderung der Einbeziehungssatzung D 75 „Nördlich der Deuringer Straße“:

## § 1

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Außenbereichsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Planzeichnung (M 1 : 1000) vom 29. November 2012, 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

Der gemäß Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Walnussbaum ist in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und zu pflegen.

Im Zuge der Baumaßnahme sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen. Die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen für Baumaßnahmen und der RAS-LG4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind zu beachten.

Ist die Entfernung des Baumes aus zwingendem Grund unvermeidbar, ist eine gleichartige Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu leisten.

Die Fällung ist bei der Stadt Stadtbergen zu beantragen und darf erst nach erteilter Genehmigung erfolgen.

## § 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Einbeziehungssatzung D 75 „Nördlich der Deuringer Straße“ Planzeichnung und textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26. November 2009 und die Begründung in der Fassung vom 25.03.2010 außer Kraft.

Stadtbergen, den 22.03.2013



Paulus Metz  
Erster Bürgermeister



**Stadtbergen**



natürlich.nah.dran

## **Stadt Stadtbergen**

Landkreis Augsburg

# 1. ÄNDERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

FÜR DEN BEREICH

**D 75 „Nördlich der Deuringer Straße“**

## B E G R Ü N D U N G

Stadtbergen, 29. November 2012

**Planung:**

Stadt Stadtbergen  
- Bauamt -  
Oberer Stadtweg 2  
86391, Stadtbergen

Ulrich Lange  
Stadtbaumeister

## 1. Ausgangslage

Mit Bekanntmachung vom 01.04.2010 ist die Einbeziehungssatzung D 75 „Nördlich der Deuringer Straße“ in Kraft getreten. In dieser wurden die im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegenden Teilflächen der Fl.-Nrn. 31/2, 31/3 und 31/11 der Gemarkung Deuringen und der Fl.-Nrn. 1342/2 und 227/3 der Gemarkung Stadtbergen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Aufgrund der damaligen Bebauungsvorstellung wurde von der Fl.-Nr. 31/3 Gemarkung Deuringen nur der südliche Teilbereich in der Einbeziehungssatzung mit aufgenommen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Stadtbergen ist die gesamte Fläche der Fl.-Nr. 31/3 Gemarkung Deuringen, die am östlichen Ortsrand von Deuringen liegt, als Wohnbaufläche mit einer weiträumigen Bebauung festgelegt. Die nördliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 31/3 Gemarkung Deuringen liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

## 2. Veranlassung

In der Sitzung des Bauausschusses am 17.07.2012 wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 31/3 Gemarkung Deuringen behandelt und das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung erteilt.

Da durch die geplante Situierung des Bauvorhabens der nördliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht unerheblich überschritten wurde und das Bauvorhaben damit teilweise im baurechtlichen Außenbereich liegt, war zur Genehmigung eine Änderung der Satzung erforderlich.

In Bezug auf die westlich vorhandene Ortsrandbebauung von Deuringen bietet sich städtebaulich eine sinnvolle Abrundung des Ortsrands durch die gegenständliche Änderung der Einbeziehungssatzung an. Hierzu wird der Geltungsbereich um die nördliche Teilfläche der Fl.-Nr. 31/3 Gemarkung Deuringen erweitert und diese Außenbereichsfläche dem Innenbereich zugeordnet.

## 3. Eingriffsregelung

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

### Eingriffsfläche

Gesamteingriffsfläche

**677 m<sup>2</sup>**

### Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Im Rahmen der ersten Änderung der Einbeziehungssatzung für das Gebiet D 75 „Nördlich der Deuringer Straße“ wird der Geltungsbereich um das nördliche Teilstück der Fl.-Nr. 31/3 Gemarkung Deuringen erweitert. Für diese Fläche mit einer Größe von 677 m<sup>2</sup> besteht eine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung.

Die Fläche wird derzeit als Gartenland genutzt. Es ist ein umfangreicher jedoch nicht flächendeckender Gehölzbestand vorhanden. 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. Art. 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 Überschiebung 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 des neu zu bebauenden Grundstückes 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:

$$677 \text{ m}^2 \times 0,5 = \quad \quad \quad \mathbf{338,5 \text{ m}^2}$$

### Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf dem gleichen Grundstück Flur- Nr. 31/3, Gemarkung Stadtbergen, realisiert. Dazu wird im Südwesten des Grundstückes eine Fläche von 338,5 m<sup>2</sup> abgegrenzt und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Siehe Anlage Ausgleichsflächenplan.

Als Ausgleichsmaßnahme sind drei Obstgehölze als Hochstamm (Stammumfang ca. 12-14 cm) in einem Abstand von ca. 10 m auf der Ausgleichsfläche zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Die Fläche ist mit einer geeigneten, kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen (z. B. "Blumenwiese" von Rieger-Hofmann GmbH) und als extensive Wiese zu pflegen (1. Schnitt nicht vor dem 1. Juli, Entfernung des Mähgutes, kein Einsatz von organischen und mineralischen Düngern sowie Pestiziden).

Die Fläche darf nicht für andere gärtnerische bzw. bauliche Nutzungen zweckentfremdet werden.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Der Walnussbaum im Norden des Grundstückes wurde als zu erhaltend festgesetzt. Im Zuge der Baumaßnahme sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen.

#### **4. Denkmalschutz**

Im Plangebiet der Einbeziehungssatzung wurde bei der damaligen Aufstellung das Bodendenkmal D-7-7630-0068 (Siedlung der römischen Kaiserzeit) vermutet. Mit Schreiben vom 29.05.2012 teilte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass bei einer Überarbeitung der Denkmalliste das Denkmal aufgehoben wurde.

#### **5. 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 22.03.2013



Paulus Metz

Erster Bürgermeister



