

Stadtbergen



natürlich.nah.dran

## **Stadt Stadtbergen**

Landkreis Augsburg

# BEBAUUNGSPLAN

**D 83 „Nördlich Deuringen - Teil 3“**

## BEGRÜNDUNG

Stadtbergen, 24.10.2013  
Geändert: 27.02.2014

**Planung:**

Stadt Stadtbergen  
- Bauamt -  
Oberer Stadtweg 2  
86391 Stadtbergen

  
\_\_\_\_\_  
Dieter Gumpinger  
Stellv. Bauamtsleiter

## **1. Anlass der Planung**

Für eine ca. 10 ha große Entwicklungsfläche nördlich von Deuringen hat die Stadt Stadtbergen im Jahre 2006 einen Rahmenplan aufgestellt. In einem ersten Schritt wurden im Jahre 2007 durch den Bebauungsplan D 66 „Nördlich Deuringen Teil 1“ ca. 2 ha Bauland zur Verfügung gestellt. Nachdem diese Fläche zwischenzeitlich vollständig bebaut wurde und nach wie vor (siehe Ausführungen zur Bedarfsermittlung / vorhandenes Baulandpotential in der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes) eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland in Deuringen besteht, soll für einen weiteren Abschnitt Baurecht geschaffen werden. Da der als Abschnitt 3 vorgesehene Teilbereich der Rahmenplanung deutlich kleiner ist als der Abschnitt 2 und sich in Händen von nur einem Eigentümer befindet, ist eine schnelle Umsetzung gewährleistet. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2013 soll für diese ca. 1,66 ha große Fläche daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Stadtbergen ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

## **3. Beschreibung des Planbereiches**

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

Die Fläche ist ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist durch die Schnurbeinstraße erschlossen.

## **4. Ziele der Planung**

### **4.1. Städtebauliche Ziele**

Die Städtebauliche Struktur orientiert sich am vorhandenen Rahmenplan und insbesondere am Bebauungsplan D 66 „Nördlich Deuringen Teil 1“ und führt diese fort.

Wie bereits im ersten Bauabschnitt sind ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in einer weiträumigen Bebauung mit einer Mindestgrundstücksgröße von 500 qm zulässig. Um insbesondere am Ortsrand eine ruhige, abgestimmte Bebauung zu gewährleisten, werden die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen relativ restriktiv geregelt. Aufgrund der Erfahrungen im ersten Bauabschnitt wurden die Grenzen allerdings leicht modifiziert.

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.

#### **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.

Bewusst wird auf eine gleichmäßige, schlauchartige Eingrünung des gesamten Baugebietes verzichtet, vielmehr wird im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung auf die ästhetische Wirkung von Gehölzgruppen am Ortsrand sowie von einzelnen Großbäumen gesetzt.

Desweiteren sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einfriedungsfreie Bereiche festgelegt, die grünordnerisch zu gestalten sind.

Für die Gartenflächen wurde, neben der Verpflichtung die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, nur die Verpflichtung aufgenommen, mindestens einen Laubbaum zu pflanzen. Damit soll ein Mindestmaß an Durchgrünung sichergestellt werden. Die Verwendung von standortheimischen Laubgehölzen (incl. Obstbäume) entsprechend der Pflanzliste ist zu bevorzugen.

#### **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 wurde bereits im Rahmen der 6. 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. Artenschutzrecht**

Das Baugebiet reicht in ökologisch sensible Bereiche. Gemäß Artenschutzkartierung liegen auf dem Gebiet nördlich von Deuringen aus den 1990er Jahren Nachweise von Tierarten vor (z. B. Neuntöter, Feldlerche und Zauneidechse), die teilweise auf der roten Liste der bedrohten Arten zu finden sind und/oder einem hohen gesetzlichen Schutz unterliegen. Deshalb ist es erforderlich die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

In der saP-Vorprüfung vom 12.02.2014 kam Herr Dr. Hermann Stickroth zu dem Ergebnis, dass die Lebensraumausstattung und die zu erwartenden Arten kein spezielles artenschutzrechtliches Gutachten (saP) erforderlich machen. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der

kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Dem Vorhaben kann daher aus artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung sind zu beachten:

- Um eine unbeabsichtigte Tötung von Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind die großflächigen Erdarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeiten durchzuführen. Bezogen auf die Feldlerche und die Goldammer wäre dies der Zeitraum April bis einschließlich Anfang August.
- Die Maulwürfe sollten durch den Baufortschritt immer weiter abgedrängt werden, dabei sollen ihre „Fluchtwege“ möglichst nicht zerschnitten werden.

## 7. Ausgleichsflächen

Bereits im Rahmen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet vor einer Bebauung betrachtet. Demnach befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen, die eine geringe und eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellen. Gemäß den detaillierten Nutzungsangaben auf dem Bestand- und Bewertungsplan (siehe Anlage 1) lässt sich eine deutliche räumliche Differenzierung der Intensität der Flächennutzungen aufzeigen:

- Intensive landwirtschaftliche Nutzung der südlichen Teilflächen auf den Pferdekoppeln, Acker- und Intensivgrünlandflächen
- Extensive Grünlandnutzung am nördlichen Rand des geplanten Baugebietes

Entsprechend ergibt sich eine differenzierte Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

- Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) für Acker, Pferdekoppeln, Intensivgrünland 2.880 qm
- Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) für extensives Grünland im Norden des Baugebietes 4.200 qm

Biotope gemäß Art. 13d oder Lebensstätten gem. Art. 13e BayNatSchG sind im geplanten Baugebiet nicht vorhanden.

Damit ist entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen das Gebiet in die Kategorie I bzw. Kategorie II einzustufen. 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 und der Matrix BII mit einem Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Aufgrund der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen wie

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Bereiche,
- Anpassung des Baugebietes an den natürlichen Geländeverlauf,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades,
- wirksame Ein- und Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzungen zur Baugrundstücksbegrünung

wurde der Kompensationsfaktor etwas unter dem Mittelwert mit 0,30 bzw. 0,6 angenommen.

Nachdem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von 1,66 ha umfasst, wird folgender Ausgleichsbedarf notwendig:

BI-Flächen:			
9.600 m <sup>2</sup>	x	0,3	= 2.880 qm
BII-Flächen:			
7.000 m <sup>2</sup>	x	0,6	= 4.200 qm
<hr/>			Gesamtausgleichsbedarf 7.080 qm

Hierfür werden folgende in Anlage 2 grafisch dargestellte Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto herangezogen:

Ökokontofläche Nr. 2		1.736 qm
zuzüglich ökologische Verzinsung	30%	744 qm
Ökokontofläche Nr. 5.0a <sub>1</sub> (8.096 qm x Faktor 0,5)		4.048 qm
zuzüglich ökologische Verzinsung	12%	552 qm
<hr/>		Gesamt 7.080 qm

## 8. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

### 8.1. 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.

Bis zur Realisierung dieser Hauptanbindung steht insbesondere für die Erschließungs- und Baumaßnahmen die vorhandene Baustraße zur Deuringer Straße zur Verfügung, um die Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung möglichst gering zu halten.

Als innerörtliche Anbindung ist ferner der Anschluss über die Straßen Im Naturpark, Akeleiweg und die Schnurbeinstraße gegeben.

### 8.2. Kanalschließung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Verbandssammler 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.

### **8.3. Wasserversorgung**

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

### **8.4. Energieversorgung**

#### Elektroenergie:

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

#### Erdgas:

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

### **8.5. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1. Verkehrslärm**

Im Abstand von etwa 270 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) und ergänzt durch die Untersuchung vom 22.01.2007 (Bericht Nr. ACB – 0107 – 3400 / 09) wurde festgestellt, dass im Bereich des dritten Bauabschnittes die Orientierungswerte tags eingehalten werden. Nachts ergibt sich in einem kleinen Teilbereich im Norden eine geringfügige Überschreitung (bis max. 3 dB(A)).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Bundesstraßen B 300 sind gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Näheres hierzu ist in § 9 der textlichen Festsetzungen geregelt.

### **9.2. 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.

### 9.3. 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.

### 10. Baugrund / Grundwasser

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

Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde keine explizite Bodenbohrung vorgenommen. Jedoch erfolgte diese direkt südlich angrenzend im Bereich des Bauabschnittes 1. Dabei 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.

### 11. Altlasten

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

### 12. Städtebauliche Statistik

Größe des Geltungsbereiches	ca. 1,66 ha	=	100,00 %
Anteil Verkehrsflächen mit Fußweg	ca. 0,23 ha	=	13,86 %
Nettobauland	ca. 1,43 ha	=	86,14 %

Stadtbergen, den 26.08.2011

*Paulus Metz*  
Paulus Metz  
Erster Bürgermeister



## Allgemeine Hinweise:

- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.  
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.  
Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## Bodendenkmäler

- 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. 1 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. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: [DST\\_Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde

# Anlage 1 zur Begründung



## Zeichenerklärung



Vorschlag Umgriff der 6. Änderung FNP unter Einbeziehung der benötigten Ausgleichsflächen

### Aktuelle Flächennutzung



Abgrenzung aktuell vorhandener Flächennutzungen im Bereich geplanter Bauflächen – Art der Flächennutzung siehe Plantext –

### Eingriffsflächen



Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)



Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)

### Ausgleichsflächen



potenzielle Ausgleichsflächen



außerhalb Geltungsbereich der 6. Änderung: bisher vom gemeindlichen Ökokonto abgebuhrte Flächen

Plan Nr.:	370/B1
Maßstab:	1:2000
Datum:	12.12.2008
Gebietsvergrößerung:	13.12.2008
Bearbeitung:	LW/ML
Daturname:	BesL_Bew.DWG
Formate:	DIN A3
<b>Markt Stadbergen</b> <b>6. Änderung Flächennutzungsplan</b> <b>Bestands- und Bewertungsplan</b>	
<b>MAUER+BALDAUF</b> LANDSCHAFTSARCHITECTEN GMBH GEORG-DIEBNER-STR. 2A, 8858 NEUBUSS, TEL. 0871-4551-3, FAX 452100	

