
M A R K T

S T A D T B E R G E N

Begründung
zum Bebauungsplan

"Zwischen Frühlingsstraße
und Ackerweg"

Max. Meinel



Augsburg, den 23.02.1988, 12.07.1988, 26.09.1989
in der Fassung vom 21.02.1991

B ü r o f ü r S t a d t p l a n u n g

Maximilian und Claudia M e i n e l Werdenfelser Str. 27d
8 9 0 0 Augsburg - Hochzoll Telefon 0 8 2 1 / 6 2 0 0 8

1. Veranlassung

Die Gemeinde will durch die Aufstellung des Bebauungsplanes den mehrfach vorgetragenen Wünschen nach Bereitstellung von Grundstücken für Einfamilienhäuser entgegenkommen.

2. Verfahren zur Aufstellung

2.1 Beschluß des Marktgemeinderates

Der Marktgemeinderat von Stadtbergen hat mit Datum vom 23.02.1988 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet L 22 "Zwischen Frühlingstraße und Ackerweg" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

2.2 Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.04.1988 bis 29.04.1988 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefaßt.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist genehmigt. Die Fläche ist dort als Wohnbaufläche und Kinderspielplatz ausgewiesen. Insofern wurde der Bebauungsplan aus den Darstellungen des mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 31.10.1978 Nr. 420-4-1197/78 genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Erläuterung der vorliegenden Planung

Das Baugebiet liegt im östlichen Ortsrand des Ortsteils Leitershofen, östlich der Steinackerstraße.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch den Ackerweg.
- Im Osten durch die Gemeindegrenze.
- Im Südosten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. durch die Frühlingstraße.
- Im Westen durch bereits bestehende Bebauung.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohngebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (Bullen- und Schweinemast) vorhanden. Durch den Abstand von mindestens 135 m ist im allgemeinen mit Geruchsbelästigung nicht zu rechnen. Geruchsbelästigungen können aber auftreten bei Inversionswetterlagen, Entmistung der Stallungen und Betrieb des Fahrsilos. Ferner können Lärmbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb nicht ausgeschlossen werden. Diese treten sowohl bei laufendem Betrieb auf (morgens und abends bei Entnahme des Futters aus dem Silo, An- und Abtransport der Tiere) als auch zu Spitzenzeiten (Erntezeit, Entmistung der Stallungen mit Abtransport) in größerem Ausmaß.

Die zum Schutz der Nachbarschaft vor den vorgenannten Immissionen erweiterte, von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche - Gartenfläche -, wird aus der Planung herausgenommen. Dafür wird an der verbleibenden Grundstücksgrenze auf privater Fläche eine Schallschutzanlage errichtet.

4.2 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Weidachstraße und die Frühlingstraße. Die dabei entstehende Ringstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 6,5 m vorgesehen. In die nordöstliche Kurve mündet ein Zugang zum Kinderspielplatz.

Zur Stellplatzsituation der Gemeinde beschloß der Marktgemeinderat am 21.02.1991 grundlegend, daß künftig bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten sind. Bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohneinheiten) sind 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit wobei zusätzlich ein Besucherstellplatz je 4 Wohneinheiten zu errichten sind.

4.3 Städtebauliche Gliederung und Bauweise

Die Bebauung soll sich in Art, Form und Farbgebung der landschaftsüblichen Bebauung angleichen. Im westlichen Teil sollten Gebäude mit Erdgeschoß und einem Obergeschoß errichtet werden. Die Dächer sollen Neigungen von 30° bis 35° erhalten. Im östlichen Teil sollen erdgeschossige Gebäude errichtet werden. Die Dächer sollen Neigungen von 32° bis 40° erhalten.

Die typischen Elemente sind das weiße verputzte Mauerwerk ohne Struktur, das Satteldach mit roten Dachziegeln, sowie die Verwendung von Holz in natürlichen mittelbraunen Farbtönen.

5. Grünordnung

Im südöstlichen Teil des Baugebietes ist vorgesehen, 60% der Länge der zur freien Landschaft gerichteten Grenzen mit einheimischen Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbaum einheimischer Art zu hinterpflanzen. Die Art der Aufteilung der Pflanzlänge und Pflanztiefe ist dem Grundeigentümer überlassen. Ein Teil dieser Fläche (auf Flur-Nr. 458) wird als Erdwall im Böschungsverhältnis 1:1,5 aufgeschüttet und zur freien Landschaft hin mit einheimischen, hochwachsenden Gehölzen be-

pflanzt. Der Spielplatz wird zu den angrenzenden Flächen hin, teilweise auf Privatgrund, mit einem 5,0 m breiten Pflanzstreifen versehen. Es werden folgende Gehölzarten vorgeschlagen:

Bäume:

Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn, Esche, Eberesche

Sträucher:

Weißdorn, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Gemeiner Hartriegel

Im gesamten Planungsbereich sollen keine giftigen Gehölze angepflanzt werden. Ferner sind auch auf Privatgrund, soweit aus technischen Gründen möglich, versickerungsfähige Befestigungsarten für Geländeoberflächen zu wählen (z.B. Rasenpflaster).

6. Immissionsschutz

Die Straßen im Geltungsbereich haben den Charakter von Erschließungsstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohngebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (Bullen- und Schweinemast) vorhanden. Neben der denkbaren allgemeinen Geruchsbelästigung sind insbesondere bei der Entmistung der Stallungen und bei Betrieb des Fallsilos starke Geruchsbelästigungen möglich (Windrichtung). Ferner ist nicht auszuschließen, daß aus betriebstechnischen Gründen auch eine Lärmbelästigung auftreten kann. Aus diesem Grund liegen der Bebauungsplanung die vom schalltechnischen Beratungsbüro Müller-BBM, Planegg am 03.05.1989 und am 05.06.1989 erstellte Gutachten zu

Grunde. Diesen Gutachten zufolge werden die Werte an den Fenstern der am nächsten zum Emissionsort gelegenen Fassaden ohne Lärmschutzmaßnahmen wesentlich überschritten.

Zur Abschirmung der durch die Stallungen einschließlich des betriebsbezogenen Fahrverkehrs ausgehenden Geräusche wird die Erstellung einer 4 m bis 5 m hohen Schallschutzwand empfohlen. Entgegen der Aussage des Gutachtens vom 05.06.1989 hat sich die Marktgemeinde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen entschlossen, die Schallschutzanlage aus einem ein Meter hohen Erdwall mit einer 1,50 m hohen aufgesetzten Holzwand zu gestalten.

Die Marktgemeinde ist sich bewußt, daß durch diese Anlage nur Freiraum (Garten) und das Erdgeschoß geschützt werden können. Daher werden für das Dachgeschoß Schallschutzfenster erforderlich. Es ist nicht auszuschließen, daß im restlichen Gebiet in den Spitzenstunden leichte Überschreitungen des Lärmpegels auftreten können. Irgendwelche darüber hinaus gehende Schadenersatzforderungen können nicht gestellt werden, auch wenn sich eine betriebswirtschaftliche Änderung als notwendig erweist (Bekanntmachung des bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 30.07.1982).

Durch die Bearbeitung der sonstigen landwirtschaftlich genutzten Flächen können ebenso zeitweilig Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Außerdem sind Lärmemissionen von dem Spielplatz ausgehend zu erwarten.

7. Bodenfunde

Soweit bei Grabungsarbeiten auf historische oder prähistorische Bodenfunde gestoßen wird, sind diese unverzüglich dem Landratsamt anzuzeigen. (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).

8. Angaben über Bauflächen

8.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gebiet umfaßt 2,43 ha.

Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	1,32 ha =	54,3%
b) die Straßen und Wege	0,24 ha =	9,9%
c) den Spielplatz	<u>0,87 ha =</u>	<u>35,8%</u>
	2,43 ha =	100 %

8.2 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbau- land beträgt:

32 Wohneinheiten (WE)

1,32 ha Nettowohnbauland

Nettowohnbaudichte 32 WE : 1,32 ha = 24,2 WE/ha

8.3 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohn- baufläche, beträgt:

32 Wohneinheiten (WE)

2,43 ha Bruttowohnbaufläche

Bruttowohnungsdichte 32 WE : 2,43 ha = 13,2 WE/ha

9. Bautechnische Erläuterung

9.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 70 cm starken Deck-
schicht aus sandigem und feinsandigem Lehm bis lehmigen
Ton aus sandigem Kies. Grundwasser ist in ca. 3 m unter
Gelände zu erwarten.

In nassen Jahren kann u. U. Grundwasser und bei örtli-
chem Starkregen Druckwasser in die Keller eindringen.
Es wird deshalb die Abdichtung der Kellergeschosse emp-
fohlen, ebenso eine Auftriebssicherung der Kellersohle.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Das Brauchwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Wasserversorgung dieses Bereichs erfolgt über das gemeindeeigene Rohrnetz. Das neu zu erschließende Gebiet kann durch die vorhandene Kapazität mitversorgt werden.

10.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist nach dem Bau der entsprechenden Kanäle über das gemeindliche Kanalnetz von Leitershofen und dem Verbandsammler "Untere Wertach" der Sammelkläranlage der Stadt Augsburg zuzuführen.

10.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg durchgeführt. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

10.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg durchgeführt.

11. Erschließungskosten

Grunderwerbskosten	DM	38.800,--
Straßen und Wege	DM	138.700,--
Wasserversorgung	DM	10.400,--
Abwasserbeseitigung	DM	22.400,--
Bäume und Sträucher	DM	27.700,--
Straßenbeleuchtung	DM	<u>20.000,--</u>
	DM	258.000,--
		=====

12. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten ist im Haushalt des Marktes Stadtbergen enthalten.