

Abdruck

## begründung

zum Bebauungsplan Nr. L 47

# NÖRDLICH U. SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE

der Marktgemeinde Stadtbergen, Landkreis Augsburg

Stadtbergen, 26.10.1995  
Geändert : 23. 5. 1996  
Geändert : 24. 7. 1997

## 1. Entwicklung und Veranlassung

Aus Sicht des Marktes Stadtbergen ist für die weitere Entwicklung Leitershofens die Ortszentrumsgestaltung, insbesondere im Bereich der Hauptstraße, von besonderer Bedeutung. Derzeit befinden sich an der Hauptstraße noch zahlreiche Grundstücke, die mit kleineren Einfamilienhäusern bebaut sind und umfangreiche Grünflächen haben. Aufgrund der teilweise alten Gebäudesubstanz und unbebauten Flächen weist der Bereich Möglichkeiten zur Neubebauung auf.

An neueren Baumaßnahmen (z.B. Hauptstraße 36, 58, 60, Herrgottsberg 2 und 4) ist erkennbar, daß die Grundstücke zunehmend intensiver genutzt werden. Diese Entwicklung könnte langfristig zu einer Veränderung der Struktur und Gestaltung der Bebauung entlang der Hauptstraße führen. Die Grünflächen werden weniger, der teilweise noch vorhandene dörfliche Charakter würde verschwinden. Um diese Entwicklung maßvoll zu gestalten, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

In der Vergangenheit wurde im Einzelfall entschieden, ob sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen hat der Marktgemeinderat beschlossen, sich über die künftige Entwicklung des Ortszentrums von Leitershofen grundsätzliche Gedanken zu machen.

## 2. Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

In seiner Sitzung am 14.07.94 hat der Marktgemeinderat Stadtbergen beschlossen, drei Planungsbüros mit der Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu beauftragen. Analog zu einem städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde die Aufgabe gestellt, auf Grundlage einer Bestandserhebung (Ortsbildanalyse) konkrete Entwicklungsideen aufzuzeigen.

Am 15.03.95 haben die beauftragten Planer im Rahmen einer Gemeinderatssitzung ihre Konzepte vorgestellt.

Im weiteren Verlauf wurde die Bauverwaltung beauftragt, die drei Planungen auszuwerten und zu einem Vorschlag zusammenzuführen. Da nach Auffassung des Marktgemeinderates das Konzept des Architekturbüro Nusser am meisten Bebauungsideen enthielt und daher die umfassendste Hilfe für die praktische Arbeit darstellte, wurde es als Grundlage für ein Entwicklungskonzept herangezogen.

In seiner Sitzung am 30.03.95 stimmte der Marktgemeinderat der von der Bauverwaltung vorgeschlagenen Zusammenführung der Planungen grundsätzlich zu und gab noch eigene Anregungen für einen Bebauungsplanentwurf mit auf den Weg. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Nusser beauftragt.

Nach mehreren Beratungen billigte der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 26.10.95 den Bebauungsplanentwurf.

### 3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.09.91 genehmigt wurde. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Städtebauliche Zielvorstellung

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend bebaut, wobei das Bild durch eine abwechslungsreiche, straßenbegleitende Bebauung mit starker Durchgrünung und reizvollen Vorgärten geprägt ist. Die Bebauung wechselt zwischen ein- und zweigeschossigen Häusern, giebel- und traufseitig zur Straße angeordnet, Ein- und Mehrfamilienhäusern. Gewerbliche Nutzung ist eingebunden in die überwiegende Wohnbebauung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Lebendigkeit in der Struktur der Bebauung zu erhalten. Ferner wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, ohne dabei den Charakter und Reiz der vorhandenen Struktur zu verlieren.

Eine weitere wichtige Aufgabenstellung war die Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten, vor allem im westlichen Bereich des Plangebietes. Hier wurden im Marktgemeinderat verschiedene Lösungen diskutiert, wobei die im Plan dargestellte letztlich bevorzugt wurde.

In Teilbereichen wurden aus planerischen Überlegungen Bebauungen vorgeschlagen, die über bestehende Grundstücksgrenzen hinausgehen. In einigen Fällen ist es fraglich, insbesondere auch wegen der Eigentumsverhältnisse, ob eine Realisierung möglich ist. Aus diesem Grunde wurden Alternativen vorgesehen, bei denen eine Bebauung innerhalb vorhandener Flurgrenzen möglich ist. Gemäß Beschluß des Marktgemeinderates sind die Alternativen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Die städtebaulich wünschenswerte Variante ist als Hinweis in einem Lageplan dargestellt, der dieser Begründung beiliegt.

Wie bereits unter "1. Entwicklung und Veranlassung" festgestellt wurde, ist das Gebiet überwiegend bebaut, weist aber dennoch Möglichkeiten für Neubebauung auf. Durch den Bebauungsplan soll die Entwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes geleitet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß durch die Überplanung niemand vertrieben werden soll. Dies trifft insbesondere auch für die landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zu. Die Überplanung erfolgt nur für den Fall, daß sich eine Änderung ergeben sollte. Voraussetzung ist immer, daß hierfür ein Bedarf seitens der Grundstückseigentümer besteht.

## 5. Erschließung

An der Hauptstraße werden keine Veränderungen vorgenommen. Lediglich vor dem Anwesen Hauptstraße 19 und im westlichen Bereich ist die Herstellung von Parkplätzen vorgesehen. Eine Fahrbahnverengung erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.

Für das künftige Bebaungsplangebiet "Im Anger Teil I" ist eine Anbindung im Bereich der Weidenstraße und nördlich des Anwesens Hauptstraße 1 vorgesehen.

Für die mögliche Neubebauung auf Flur Nr. 32 und 35 ist eine Stichstraße mit Wendehammer eingeplant.

Die Abwasserentsorgung ist durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

Das Trinkwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen und über das gemeindliche Leitungsnetz verteilt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.

## 6. Tierhaltungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und unmittelbar angrenzend befinden sich Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung (Kirchberg 2, Hauptstraße 4, Herrgottsberg 7). Es wird darauf hingewiesen, daß hiervon Emissionen ausgehen.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

## 7. Archäologische Fundstellen

- Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11 a, 86150 Augsburg, Tel. 0821/35189, Fax 0821-35180, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

- Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

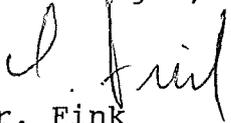
## 8. Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Baugebiet sind keine genauen Beobachtungsergebnisse vorhanden. Nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg wird der höchste gemessene Grundwasserstand mit rd. 486 m ü.NN angegeben. Es wird empfohlen, bei Neubauten die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

## 9. Baulandflächen

	in ha	in %
Größe des Geltungsbereiches	9,91	100
öffentl. Verkehrsflächen	1,41	14,23
Nettobauflächen	8,50	85,77

Stadtbergen, den 18. NOV. 1998

  
Dr. Fink  
1. Bürgermeister

aufgestellt:

  
Nusser  
Architekt