

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan L 57

### **" BEIM FRIEDHOF "**

für das Gebiet mit der Flur Nr. 46 und Teile  
der angrenzenden Straße Kirchberg, Gemarkung Leitershofen

### **MARKT STADTBERGEN**

Landkreis Augsburg

PLANUNG  
Architekturbüro  
Leo Weierst  
Schnurbeinstraße 9b  
86391 Stadtbergen

---

Stadtbergen, den **27. Juni 2002**

## **1. Veranlassung der Planung**

- 1.1 Die Kapazität der Friedhofsfläche in Leitershofen ist für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren gewährleistet. Für eine langfristige Deckung des gemeindlichen Flächenbedarfs ist es dennoch erforderlich eine Friedhofsvorbehaltsfläche sicherzustellen. Die gemeindliche Flur Nr.46/6 grenzt unmittelbar an die Flur Nr.46 an. Angesichts der Nähe zu Kirche und bestehendem Friedhof ist es zweckmäßig eine Teilfläche aus der Flur Nr. 46 als Friedhofsvorbehaltsfläche sicherzustellen. Der Planungsbereich liegt nordwestlich des Gemeindezentrums und ist auf Grund seines Bestandes und dörflichen Charakters von städtebaulich besonderer Bedeutung. Im Zuge der Friedhofserweiterung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbleibende Fläche von ca. 1100 m<sup>2</sup> auf der Flur Nr. 46 geschaffen werden. Um eine ausgewogene und die bestehenden Strukturen (denkmalgeschützte St. Oswald-Kirche) bewahrende, künftige Bebauung zu regeln, hat der Marktgemeinderat die Überplanung des Bereiches beschlossen.
- 1.2 Zum aktuellen Zeitpunkt ist die östliche Teilfläche des Grundstückes bebaut, der westliche Teil wird als Gartenfläche genutzt.
- 1.3 Der Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche Nutzungen vor. Der östliche Teil ist als bebaubare Fläche dargestellt, der westliche Teil sieht eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof vor.

## **2. Einbindung in bestehende Bauleitplanung**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Markt Stadtbergen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.09.1991 Nr. 420-4621/377.8. Das östliche Planungsgebiet ist dort als Wohnbaufläche, die westliche Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen.

## **3. Erläuterung der Planung**

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Gemeindeteiles Leitershofen. Nördlich grenzt die Kirche St. Oswald mit der Friedhofsfläche an. Die Straße Kirchberg im Osten und ein privater Weg im Süden begrenzen die Planfläche. Die umliegende Bebauung wird geprägt durch Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäuser. Auf diese Gegebenheit wird mit der geplanten Bebauung eingegangen. Durch die gewählte Anzahl der Geschoße und die Grundflächenzahl wird der Einzugsbereich der Kirche St. Oswald berücksichtigt. Zur Abrundung der Situation in der unmittelbaren Nachbarschaft zur St. Oswald-Kirche soll die Errichtung der Häuser im „Schwäbischen Baustil“ erfolgen. Die westliche Teilfläche soll zur Erweiterung der Friedhofsfläche gesichert werden.

#### **4. Bodenverhältnisse**

Im Bereich des Friedhofes stehen teilweise bindige Bodenschichten an, weiterhin ist mit Hangschichtenwasser zu rechnen. Aufgrund dieser ungünstigen Bodenverhältnisse sollte die Ausführung von einem geeigneten Fachbüro begleitet werden.

#### **5. Archäologische Situation (Bodendenkmäler)**

In unmittelbarer Nähe befinden sich folgende Bodendenkmäler, die sich bis in das Plangebiet ausdehnen können.

1. Mittelalterliche Vorgängerbauten der Kirche mit römischen Spolien (7631/0146) Kirche St. Oswald in Leitershofen. Gmgk. Leitershofen: FlstNr. 66/3 NW 11-24.
2. Siedlerfunde der römischen Kaiserzeit. (7631/0148). 150 m osö der Kirche von Leitershofen. Gmgk. Leitershofen: FlstNr. 66/3 NW 11-24.

#### **6. Erschließung**

- 6.1 Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Kapazität der vorhandenen Erschließungsanlagen, wie Straße, Kanal und Wasserleitung reicht für die hier mögliche Neubebauung aus.
- 6.2 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Lt. Satzung ist Verkabelung festgesetzt, ebenso müssen Telefonleitungen verkabelt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke (1.0mx0.35mx1.20m) erforderlich werden können. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden. Diese Verteilerschränke werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.
- 6.3 Die Abfallbeseitigung ist gesichert und wird am entsprechenden Entsorgungstag erfolgen.
- 6.4 Die Ergänzung des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom.
- 6.5 Die Erdgasversorgung erfolgt zu gegebener Zeit durch die Stadtwerke Augsburg.

#### **7. Erschließungskosten**

- 7.1 Die Erschließung ist bereits vorhanden. Es sollen keine weiteren Kosten erforderlich werden.

## 8. Bauflächen

8.1 Größe des Geltungsbereiches = ca. 2000 m<sup>2</sup>

## 9. Einwohner

Haushaltsgröße 2.18 Personen

### 9.1 geplante Gebäude

1 Einzel- bzw. Doppelhaus (I + D) und 1 bestehendes Haus (II)

## 10. Gemeinschaftseinrichtungen

Das Grundstück liegt im Ortskern von Leitershofen. Die Infrastruktureinrichtungen wie Geschäfte, Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheken und Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrslinie der VG Augsburg sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Stadtbergen, 09. Sep. 2002

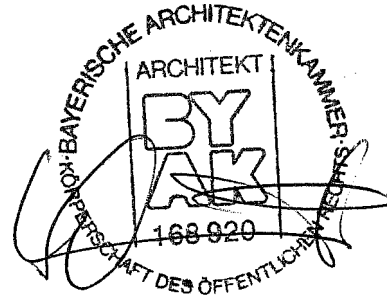
MARKT STADTBERGEN



Dr. Ludwig Fink

1. Bürgermeister

Stadtbergen, 09. Sep. 2002



Leo Weierst

Planfertiger