

MARKT STADTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN

L 59

SÜDLICH DER KORNSTRASSE- ÖSTLICHER TEIL

BEGRÜNDUNG

STADTBERGEN, DEN

geändert

27.06.2002

10.04.2003

27.05.2004

Planung

ATELIER 2000 Bauplanungs-GmbH

Wankelstraße 1 b, 86391 Stadtbergen

Telefon 0821 / 444 10 26

Telefax 0821 / 444 10 21

eMail: ATELIER-2000@t-online.de

Stadtbergen, den 10.11.2004

Uli Knecht, Dipl. Ing. BDB:

1. Veranlassung

Das betroffene Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches liegt am südöstlichen Ortsrand von Leitershofen und bildet mit seiner Südgrenze zugleich die Grenze zwischen den Gemarkungen von Leitershofen (Markt Stadtbergen) und der Gemarkung Göggingen (Stadt Augsburg). Der östliche Geltungsbereich grenzt direkt an die Gögginger Straße, der nördliche Geltungsbereich direkt an die Kornstraße.

Nachdem in den vergangenen Jahren eine Tendenz zu höherer Verdichtung und sehr unterschiedlicher Bauweise bei optimaler Ausnutzung der Möglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB erkennbar war, will der Markt Stadtbergen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung (Ortsrandlage) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine in diesem Bauquartier ausgewogene und die bestehenden Strukturen bewahrende, künftige Bebauung, insbesondere im Bereich der vorhandenen Baulücken regeln.

Durch die Ortsrandlage sowie die besonderen Erschließungsvoraussetzungen der südseitigen Hinterliegergrundstücke über schmale, vorhandene, private Verkehrsflächen (einzelne Stichstraßen) waren die Art und das Maß sowie insbesondere die Dichte der baulichen Nutzung und die notwendige Eingrünung und Ortsrandgestaltung vorzugeben.

2. Verfahren zur Aufstellung

2.1 Beschluß des Gemeinderates

Der Marktgemeinderat von Stadtbergen hat mit Datum vom 27.06.02 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen, und für das Gebiet "Südlich der Kornstraße-Östlicher Teil" einen Bebauungsplan aufzustellen.

2.2 Befürwortung der Planung durch den Gemeinderat

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1.000 der Firma Atelier 2000 Bauplanungs GmbH, der Satzungstext sowie die Begründung jeweils in der Fassung vom 27.06.02 wurden vom Marktgemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, den Trägern öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 1 BauGB vorzulegen, sowie die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauGB in Form eines Darlegungstermines durchzuführen.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

3.1 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 Planungsgebiet ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Erläuterung der vorliegenden Planung

Das betroffene Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Leitershofen. Es wird im Westen begrenzt durch den Bebauungsplan L 39 "Südlich der Kornstraße", im Norden durch die Kornstraße und die daran anschließende Wohnbebauung, im Osten durch die Gögginger Straße und die daran östlich weiter anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Gemarkung der Stadt Augsburg.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist identisch mit der Gemarkungsgrenze zum eigenständigen Bereich der Stadt Augsburg. Aufgrund dieser endgültigen Ortsrandlage sind besondere, ortsbildgestalterische Maßnahmen erforderlich.

Die Bebauung südlich der Kornstraße ist im wesentlichen geprägt durch Einfamilienhäuser in I + D Bauweise sowie Einzel- bzw. Doppelhäuser in II + D Bauweise. Bedingt durch eine große Bautiefe von bis zu 55,0 m hat sich bei diesen Baugrundstücken in Richtung Süden zur Gemarkungsgrenze Zug um Zug eine s. g. Hinterliegerbebauung entwickelt, die derzeit über 4 private Stichwege erschlossen ist. Bei dieser sich dadurch am südlichen Ortsrand entwickelten Bebauung handelt es sich, bis auf eine Ausnahme, nur um Einfamilienhäuser in I + D Bauweise. Durch die Zuweisung entsprechender Baufenster und die Festsetzung geringer, baulicher Dichte sowie die Vorgaben für die endgültige Ortsrandeingrünung wird analog dem Bebauungsplan L 39 "Südlich der Kornstraße" der besonderen Ortsrandlage Rechnung getragen.

In einigen Fällen entspricht die städtebauliche Situation nicht den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes (z. B. Überbaute Grundstücksfläche) Zur Gewährleistung einer künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bauquartier wurden einige Baufenster, abweichend vom Gebäudebestand, festgesetzt. Der Bestandsschutz wird dadurch jedoch nicht tangiert.

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt ausschließlich über die Kornstraße und bezüglich der Hinterliegergrundstücke über private, kurze Stichstraßen. Die dingliche Sicherung von Geh- und Fahrtrechten sowie Leitungsverlegungsrechten für die jeweils an den privaten Stichstraßen erschlossenen Grundstückseigentümer ist Voraussetzung in den jeweiligen Einzelbaugenehmigungsverfahren.

5.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten und wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluß an die bestehende Kanalisation in der Kornstraße ist vorhanden und für die derzeit nicht bebauten Parzellen grundsätzlich möglich.

5.3 Das Trinkwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Trinkwasserversorgung selbst (Verteilung) erfolgt durch den Markt Stadtbergen. Der Anschluß an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 l/sec. wird gewährleistet.

Eine Versorgung mit Gas ist durch die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH möglich.

5.4 Grundwasser

Aufgrund eines vom Markt Stadtbergen eingeholten Gutachtens im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes L 39 "Südlich der Kornstraße", also im unmittelbar anschließenden Bereich, lag der Grundwasserpegel am 05.09.94 bei 3,23 m unter OK Gelände, laut Pegelablesung der Bauverwaltung im Oktober 94 bei 2,78 m unter OK Gelände. Die Grundwasserkarte der Stadt Augsburg weist für diesen Bereich allerdings den höchsten Grundwasserstand mit 486,00 m über NN aus. Das natürliche Gelände liegt im Planungsgebiet an der niedrigsten Stelle bei ca. 486,30 m über NN, also nur geringfügig über dem maximalen Grundwasserstand. Die Keller müssen deshalb wasserdicht errichtet und gegen Auftrieb gesichert werden.

- 5.5 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Laut Satzung ist Verkabelung festgesetzt. Dies betrifft insbesondere auch die Telefonleitungen, welche unterirdisch zu führen sind. Die durch die unterirdische Verkabelung anfallenden Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen. Sollte sich im Zuge der Netzplanung ergeben, daß die Aufstellung von Kabelverteilerschränken erforderlich wird, so werden die LEW diese, um die Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, so in die Grundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit den Straßenbegrenzungslinien (z. B. Vorderseite Zaunsockel) übereinstimmen.

6. Grünordnung

6.1 Beschreibung des Planbereichs, Naturraum

Der Planbereich liegt in der Ebene am Rande des landschaftlich reizvollen Westabhanges des Wertachtales. Der ebene Planungsbereich ist durch seine Lage am Ortsrand gut einsehbar.

Der südliche Geltungsbereich grenzt direkt an die Gemarkung Göggingen (Hoheitsgebiet der Stadt Augsburg) an. Im Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg sind die angrenzenden, südlichen Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

6.2 Landschaftsbezogene Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung einer landschaftsbezogenen Ortsrandeingrünung ist gem. Festsetzung in der Planzeichnung entlang der südlichen Grenzen des Bebauungsplanes ein Landschaftsschutzstreifen vorgesehen. Dieser befindet sich in seiner gesamten Breite auf privaten Grundstücken. Die Bepflanzung besteht im Wesentlichen aus bodenständigen, niedrigen Laubgehölzen, die durch Bäume aufgelockert wird. Die Herstellungs- und Unterhaltskosten sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

Die Art und das Ausmaß der Bepflanzung ist im jeweiligen Baugesuch im Außenanlagenplan im M 1: 100 darzustellen.

6.3 Pflanzgebot

Mit dem Pflanzgebot soll die allgemeine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Diese Durchgrünung schafft die ökologische Verknüpfung zwischen den bestehenden Baumbeständen und dem Ortsrand. Auch die optische Einbindung der Bebauung wird damit gewährleistet.

7. Immissionsschutz

Bei der ausgebauten Kornstraße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße mit einer durchschnittlichen Verkehrsmenge. Die Gögginger Straße weist als Ortsverbindungsstraße eine höhere Verkehrsmenge auf. Spezielle Verkehrszählungen liegen jedoch nicht vor. Aus ortsbildgestalterischen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich, da eine Abgrenzung und Sicht-Barriere an der Gemarkungsgrenze zu Augsburg und insbesondere am endgültigen südlichen Ortsrand von Leitershofen dem sich Öffnen in die freie Natur widersprechen würde.

Eine Orientierung von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Kreisstrasse abgewandten Seite wird empfohlen.

An den südlichen und östlichen Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen kann es im angrenzenden Plangebiet 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 Entezeit (z. B. bei der Getreide- oder Maisernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen, dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.

Die Duldungspflicht der landwirtschaftlichen Immissionen ist nur dann sachgerecht, wenn diese auf einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung bzw. Betriebsweise beruhen.

8. Erschließungskosten

Aufgrund der ausgebauten Erschließungsstraßen fallen Erschließungskosten nicht an. Veränderungen an den vorhandenen Erschließungsstraßen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht geplant.

9. Baulandflächen

- 9.1 Größe des Geltungsbereiches
= 1,43 ha = 100 %
- 9.2 Öffentliche Verkehrsflächen
= --- ha = --- %
- 9.3 Private Verkehrsflächen
= 0,052 ha = 3,6 %
- 9.4 Nettobauland
= 1,38 ha = 96,4 %
- 9.5 Einwohner

Je Haushalt sind 2.5 Einwohner zu erwarten.

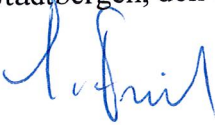
Mit einer Zunahme der Gemeindebevölkerung
um ca. 25 Einwohner ist zu rechnen.

10. Gemeinschaftseinrichtungen - Infrastruktur

Das Zentrum des Gemeindeteiles Leitershofen mit den wichtigsten
Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ärzte, Banken, Geschäfte des
täglichen Bedarfs liegen in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

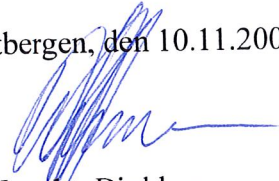
Aufgestellt:

Stadtbergen, den 10.11.2004


Dr. Ludwig Fink
Bürgermeister



Stadtbergen, den 10.11.2004


Uli Knecht, Dipl.Ing.
Planfertiger