

STADT STADTBERGEN

ST LEITERSHOFEN

LANDKREIS AUGSBURG

TEIL C - BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BauGB

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN L 87

BAUGEBIET "WESTLICH DER STEINACKERSTRASSE"

VOM 16.06.2016
GEÄNDERT 27.04.2017

PLANUNG:

MOSCHNER ÖLSCHLÄGER
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

DÖLLGAST - STRASSE 8
86199 AUGSBURG
TEL 0821 / 5899981



1. Veranlassung, Entwicklung und Planungsziel

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches existiert kein Bebauungsplan. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die Überplanung von Flurstücken mit Wohngebäuden, aktuell der Flst.-Nr. 434 / 43.

- 1.2 Um die noch homogene Bau- und Siedlungsstruktur des Wohngebietes zu erhalten und um dennoch zukünftig eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes L 87 "Westlich der Steinackerstraße" beschlossen.

2. Grundlagen und Verfahren

- 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 87 "Westlich der Steinackerstraße" umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 39.063 m².

- 2.2 Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren.

Das Plangebiet ist eine von Bebauungszusammenhang umgebene Fläche. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer Erhaltung des Siedlungsbestandes in seiner jetzigen Form, sowie der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens zur Regelung einer bedarfsgerechten aber maßvollen baulichen Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist ca. 13.919 m² und beträgt somit weniger als 20.000 m². Die Ermittlung erfolgt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Fläche Bauland ca. 34.798 m² x GRZ 0,4).

Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete oder der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Eine Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Stadt Stadtbergen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 18.05.1992, Nr. 420-4621 / 377.8.

Die zur Aufplanung vorgesehene Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Flächennutzungsplan i.d. Fassung der 8. Änderung). Im gültigen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet Wohnbauflächen ausgewiesen.

3.2 Regionalplanerische Vorgaben

Stadtbergen wird laut Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg bestimmt (RP - A III - 5) und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotentiale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (RP - B V - 1.5).

4. Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Leitershofen, südöstlich der Augsburger Straße und nördlich der Lohfeldstraße, innerhalb bestehender Bebauung.

Im Norden des Plangebietes grenzt die Augsburger Straße, westlich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, sowie im Süden die Lohfeldstraße an den Geltungsbereich an. Südöstlich verläuft die Säulingstraße und befinden sich Wohnbauflächen innerhalb der angrenzenden, bestehenden Bebauungspläne L 3 "Beiderseits der Frühlingstraße" und L 22 "Zwischen Frühlingstraße und Ackerweg". Im Osten grenzt die Steinackerstraße an den Geltungsbereich an, sowie durchläuft diesen. Südlich der angrenzenden Lohfeldstraße befinden sich ebenfalls gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Grundstücke sind mit Wohngebäuden, zugehörigen Garagen und Nebengebäuden bebaut.

5. Städtebauliche Ziele

5.1 Bestand

Das gesamte Planungsgebiet ist bebaut. Die Grundstücksgrößen sind sehr unterschiedlich und damit auch die Bebauungsdichte. Die vorhandenen Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Direkt an den Geltungsbereich angrenzend bzw. im näheren Umfeld, befinden sich auch Hausgruppen, vorwiegend bestehend aus drei aneinander gebauten Gebäuden. Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude ist E+D bis II+D, die Dachform dieser ist das sehr flach bis steil geneigte Satteldach.

5.2 Entwicklung

Durch die Aufplanung des Gebietes und entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen soll einerseits der Siedlungsbestand in seiner jetzigen Form und somit die vorhandene Wohnqualität erhalten, zudem aber auch eine maßvolle Nachverdichtung, unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes, möglich bleiben.

Die Festsetzung als "allgemeines Wohngebiet - WA" entspricht der vorhandenen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet -Wohnnutzung. Die Art der baulichen Nutzung der östlich angrenzenden Bebauungspläne L 3 ist "reines Wohngebiet - WR" und L 22 "allgemeines Wohngebiet - WA". Die ausnahmsweise zugelassenen möglichen Nutzungen, könnten zu einer Stärkung des innerörtlichen Standortes, z.B. durch die Schaffung von vereinzelt Produktionsstätten und Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. zur Nah- und Grundversorgung, beitragen.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen, wird den vorhandenen Bauformen im Geltungsbereich, sowie dem angrenzenden Umfeld, Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (maximal drei Wohneinheiten pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte als auch je Haus einer Hausgruppe) soll die Länge der möglichen Baukörper begrenzt werden.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - GRZ 0,4, GFZ 0,6 und zusammenhängende Baufenster, soll späterer planerischer Spielraum zur Nachverdichtung, auch bei Teilung von Grundstücken, erhalten bleiben. Die festgesetzte maximale Geschossigkeit entspricht der maximalen im Bestand, erlaubt jedoch auf vielen Grundstücken weiterhin eine intensivere Nutzung. So wird z.B. auch Familien ein Miteinander mehrerer Generationen ermöglicht, oder durch Schaffung von Einlieger- oder Mietwohnungen für Pflegekräfte, könnte der älteren Generation ein länger selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht werden. Die Festlegung einer maximalen Firsthöhe begrenzt hierbei die mögliche Höhe von neuen Gebäuden und sichert, zusammen mit der Festlegung einer Sockelhöhe, aus städtebaulicher Sicht, das Einfügen dieser in das bestehende bauliche Umfeld.

Die Festsetzung des Satteldaches als Dachform entspricht der des fast kompletten Bestandes. Der Walm als zusätzliche Form, kommt im Geltungsbereich bereits vor. Die festgelegte Dachneigung gibt die in etwa durchschnittliche Neigung der Hauptdächer im Bestand wieder. Die Unterteilung der Bauflächen in Bereiche mit jeweils gleicher Hauptfirstrichtung soll die vorhandene, ruhige Gebäude- und Dachstruktur erhalten.

Die vorhandenen Straßen und Fußwege werden zusammenfassend als Verkehrsflächen festgesetzt. Dies ermöglicht der Stadt Stadtbergen einen größeren Spielraum bei zukünftigen Neugestaltungen des Straßenraumes, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Durchgrünung.

6. Belange des Naturschutz, Grünordnung

6.1 Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im Umfeld bestehender Bebauung, südöstlich der Augsburgener Straße und nördlich der Lohfeldstraße. Im Osten begrenzt durch die Säulingstraße, Steinackerstraße und Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist vollständig mit Gebäuden zur Wohnnutzung und zugehörigen Garagen und Nebengebäuden bebaut. Die Grundstücksgrößen sind sehr unterschiedlich. Die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen in den Gärten sind von unterschiedlichster Art und Alter, entsprechend denen einer privaten Gartennutzung. Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden und im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

Der Geländeverlauf ist eben.

6.2 Entwicklung

Eine Grünordnungsplanung, sowie ein Nachweis von Ausgleichsflächen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4) ist nicht erforderlich und wird nicht vorgenommen.

Das bestehende Baurecht bleibt im Wesentlichen erhalten, es erfolgt letztendlich eine Festlegung von Planungsstrukturen zur Regelung der weiteren Bautätigkeit.

Grundsätzlich reduziert die Nutzung von innerörtlichem Potential die "nach außen" gerichtete Siedlungsplanung und damit den Verbrauch von Freiflächen.

7. Umweltprüfung / Ermittlung der Umweltauswirkungen

7.1 Das Plangebiet selbst ist bebaut und ist umgeben von bestehender Bebauung. Im Umfeld befinden sich bereits mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet selbst richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

Durch die Aufplanung des Gebietes und entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen soll einerseits der Siedlungsbestand in seiner jetzigen Form und somit die vorhandene Wohnqualität erhalten, zudem aber auch ein Rahmen für eine maßvolle Nachverdichtung, unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes, geschaffen werden. Das bestehende Baurecht bleibt im Wesentlichen bestehen, eine Nachverdichtung wäre auch jetzt schon möglich.

7.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren. Die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind gegeben (siehe Pkt. 2.2). Die Durchführung einer Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, sowie eine Überwachung nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB sind allerdings nach wie vor in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen, auch eventuelle Überwachungsmaßnahmen, die sich aus fachrechtlichen Anforderungen ergeben.

7.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt bezüglich der Schutzgüter, zu keinen erkennbaren, über die im Bestand vorhandenen und möglichen, weiteren Auswirkungen.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein Gebiet mit bestehendem Baurecht.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt im jetzigen Zustand eine eher geringe Wertigkeit, die durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt wird. Es ist, bezogen auf die vorhandenen Lebensraumbedingungen, nur mit dem Vorkommen von Kleinsäugetern und Vögeln zu rechnen, die an menschliche Siedlungen angepasst sind. Hinweise auf weitere, beurteilungsrelevante Artvorkommen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Durch die Überplanung der innerörtlichen Fläche ist mit keiner Beeinträchtigung von Lebensstätten von möglichen betroffenen Tierarten zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf die entsprechenden örtlichen Populationen der betroffenen Arten sind auch durch eine Nachverdichtung kaum zu erwarten, zudem wäre eine Nachverdichtung auch jetzt schon möglich.

Bei einer Nachverdichtung von Grundstücken, werden diese im Anschluss neu angelegt.

Zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen sind auch bezogen auf das Schutzgut Boden bzw. Wasser nicht zu erwarten. Durch mögliche weitere Nutzungen (z.B. Gebäude und Verkehrsflächen) ergibt sich zwar eine zusätzliche dauerhafte Versiegelung von Fläche, die einen Eingriff in die Bodenfunktionen, sowie den Boden- und Wasserhaushalt bedeutet, diese aber jetzt schon realisierbar wären. Auch ist zu berücksichtigen, dass durch zusätzliche Nachverdichtung im Innenbereich, Außenbereichsflächen geschont werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der jetzt schon möglichen maximalen GRZ.

Das Schutzgut Klima und Luft wird nicht weiter beeinträchtigt. Durch eine mögliche Nachverdichtung ergäbe sich zwar eine Erhöhung der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen, eine Nachverdichtung wäre aber auch mit dem bestehenden Baurecht bereits möglich.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und dem ebenen Gelände, durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

Die Höhenentwicklung zukünftiger Bebauungen (bis II + D) richtet sich nach der bereits im Plangebiet und im Umfeld bestehenden. Zudem ist eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Zusätzliche Dachformen, wie z.B. das Flachdach, sind auch weiterhin nicht gewünscht und möglich. Die Ausrichtung der wahlweisen Hauptfirstrichtung orientiert sich am Bestand.

Durch die Planung wird die bisherige Wohnqualität im Gebiet selbst, als auch im Umfeld, nicht gemindert. Die Planung wird vorgenommen, um die noch homogene Bau- und Siedlungsstruktur des Wohngebietes zu erhalten und um dennoch zukünftig eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Eine ausreichend dimensionierte Wasser- und Abwasserversorgung, sowie die Energieversorgung ist bestehend und sichert gesunde Wohnverhältnisse. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch während der Bauzeit, durch Lärm, Verkehr und Staub, sind auch bisher schon möglich.

Aufgrund bisheriger Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist somit nicht zu erwarten.

Grundsätzlich können jedoch bei allen Bodeneingriffen Bodendenkmäler freigelegt werden. In die Begründung unter "Allgemeine Hinweise" wurde diesbezüglich eine entsprechende Formulierung aufgenommen.

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern im Geltungsbereich ersichtlich.

7.4 Bei Nichtdurchführung der Planung würde langfristig, durch eine ungeordnete weitere Bebauung von Grundstücken (Wiederbebauung / Nachverdichtung), z.B. bezogen auf die Dichte, Höhe oder Gestaltung, die bislang noch ortsübliche homogene Bau- und Siedlungsstruktur des Wohngebietes leiden und damit die vorhandene Wohnqualität.

7.5 Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die zuvor genannten Schutzgüter wurde der Flächennutzungsplan, Ortsbegehungen, die Abstimmung zwischen Anliegern und der Verwaltung, sowie den Trägern öffentlicher Belange herangezogen.

Zur Beurteilung der Eingriffsregelung, wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen.

7.6 Erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete oder der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

8. Ausgleich

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 13.919 m² und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13 a einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe von weniger als 20.000 m² besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Es gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Sonstige naturschutzrechtliche Anforderungen, wie arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen, sind nicht gegeben.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Bestand

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Steinackerstraße, Ackerweg, Weidachstraße, Säulingstraße und Nebelhornstraße bestehend. Über diese Straßen ist auch die Ver- und Entsorgung bestehend und ausreichend. Das Plangebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten und berücksichtigt. Der Anschluss zur Kläranlage ist bestehend.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.2 Planung

Die vorhandenen Straßen und Fußwege werden zusammenfassend als Verkehrsflächen festgesetzt. Dies ermöglicht der Stadt Stadtbergen einen größeren Spielraum bei zukünftigen Neugestaltungen des Straßenraumes.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Das bestehende Freileitungsnetz mit zugehörigen oberirdischen, baulichen Anlagen hat Bestandsschutz.

10. Baugrund / Grundwasser

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes (Pkt. 10.6.2) wird auf einen "zeitweise hohen Grundwasserstand im Talgrund von Leitershofen" hingewiesen. Hierauf ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Den Bauherren wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

Für das Baugebiet liegen keine speziellen Grundwassermessungen vor.

11. Gemeinschaftseinrichtungen

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in Stadtbergen alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.
Auch die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Grund- und Hauptschule), Kindergarten, Ärzte, Apotheken sind im Gemeindebereich vorhanden. Weiterführende Schulen usw. befinden sich in Augsburg bzw. den Nachbargemeinden.

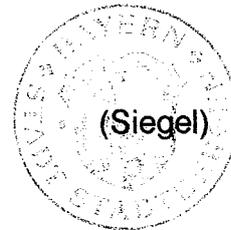
12. Verwirklichung der Planung

Es wurden bereits einzelne Überplanungen von Flurstücken vorgenommen. Auf Flst.-Nr. 434 / 43 befindet sich momentan eine Baumaßnahme in der Realisierung. Mit weiteren Anfragen von Bauwilligen wird gerechnet.

Stadt Stadtbergen, den 11. Dez. 2017

Paulus Metz

Paulus Metz, Erster Bürgermeister



Allgemeine Hinweise

1. Versorgung

Im Geltungsbereich verläuft eine 110-kV-Leitung Anlage 12101 der Lechwerke AG. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Leitungsmittelachse sowie die jeweils 35 m beiderseits der Leitungsmittelachse umfassende Schutzzone dargestellt. Der Bestand der Anlage muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet sein. Im Bereich der Leitungssachse und innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsschutzzone sind die Unterbauungs- und Unterwuchshöhen beschränkt.

2. Denkmalschutz

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. 2 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. Diesem Hinweis bitten wir, aufgrund der Nähe und Dichte zahlreicher Bodendenkmäler unterschiedlicher vor- und frühgeschichtlicher Perioden, besondere Aufmerksamkeit zu schenken.