

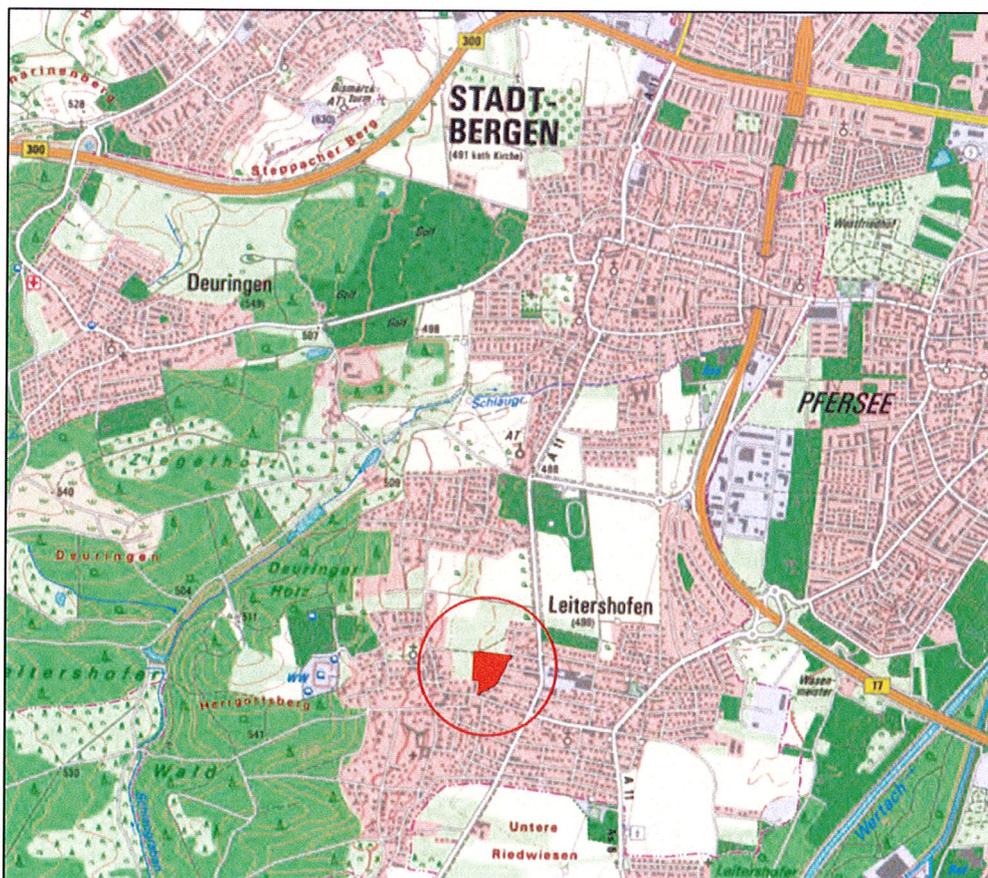
# STADT STADTBERGEN

## BEBAUUNGSPLAN L 88 „IM ANGER – TEIL I“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN ENDFASSUNG MIT STAND VOM 31.01.2019



### Bestandteile des Bebauungsplans

1. Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen (M 1:1000)  
mit Verfahrensvermerken
2. Textteil mit
  - I. Präambel
  - II. Satzung (Festsetzungen durch Text) mit textlichen Hinweisen
  - III. Begründung



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

# I. Präambel

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

**Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48).

## **II. Satzung (Festsetzungen durch Text)**

### **§ 1 BEBAUUNGSPLAN / GELTUNGSBEREICH**

Die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) samt nachfolgendem Textteil (Festsetzungen durch Text), jeweils in der Fassung vom 31.01.2019 bilden den Bebauungsplan als Satzung.  
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

### **§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt:  
Allgemeine Wohngebiete (WA-1, WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 2.2 In allen Baugebieten (WA-1 bis WA-5) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

### **§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie durch die Angaben und Werte für die Mindest- und Höchstanzahl der Vollgeschosse und für die höchstzulässigen First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) bestimmt.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.2.1 In Gebäuden integrierte Garagen / (Tief)Garagenzufahrten sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- 3.3 Die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung / Strukturvernetzung“ werden zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.
- 3.3.1 Aus wasserdurchlässigen Materialien errichtete, nicht überdachte Stellplätze werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht angerechnet.
- 3.3.2 Durch Tiefgaragen darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden.

- 3.4 Die zulässigen Wandhöhen (WH) des Hauptgebäudes werden durch die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert; die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird durch die OK FFB Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut bestimmt.
- 3.5 Die Sockelhöhe der Gebäude darf ein Maß von 0,50 m nicht übersteigen.  
Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK FFB des Erdgeschosses dar.
- 3.6 In den Baugebieten WA-3 und WA-4 beträgt das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) 10 m.

#### **§ 4 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind anzuwenden.
- 4.1.1 Abweichend davon haben in den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-5 die überbaubaren Grundstücksflächen (festgesetzte Baugrenzen und -linien) Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.  
Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet zu beachten.
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen und -linien festgelegt.
- 4.2.1 Untergeordnete Bauteile / Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und deren Überdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen und -linien um maximal 1,50 m überschreiten. Dabei ist ein Mindestabstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze von 2,0 m einzuhalten.
- 4.2.2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Platzfläche / des Platzraumes „Mozartplatz“ ist die Errichtung eines öffentlichen Gebäudes zur Unterbringung einer öffentlichen Toilette zulässig.
- 4.3 Im Baugebiet WA-4 sind nur Einzelhäuser und im Baugebiet WA-3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **§ 5 GARAGEN, NEBENANLAGEN UND -GEBÄUDE SOWIE STELLPLÄTZE**

- 5.1 Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Umgrenzungslinien von Flächen für Nebenanlagen mit „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports)“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.1.1 Auf den mit „St“ gekennzeichneten Flächen ist nur die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen mit erforderlichen Zufahrten zulässig.
- 5.1.2 Innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen sowie der entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Tiefgaragen und

Unterkellerungen (z.B. für Technik- und Lagerräume, etc.) und den hierfür erforderlichen Einfahrts- / Zufahrtbereichen bzw. Rampenanlagen zulässig.

- 5.2 Vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,0 m eingehalten werden.
- 5.3 In den Baugebieten WA-3 und WA-4 darf die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports und Nebenanlagen traufseitig max. 3,0 m betragen. Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 5.3.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf maximal 0,30 m über der Oberkante des Fahrbahn- bzw. Gehwegrands der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße liegen, gemessen jeweils in der kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte.
- 5.4 Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

## **§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

- 6.1 Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,2 betragen. Bei zusammengebauten Gebäuden gilt die gesamte Gebäudelänge.
  - 6.1.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
  - 6.1.2 Zusammengebaute Hauptgebäude sind in gleicher Dachneigung und -eindeckung sowie ohne Versatz der Außenwände und in gleicher Gebäudehöhe auszuführen.
- 6.2 Die maximale Höhe von Kniestöcken darf 0,80 m nicht überschreiten.  
Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.
- 6.3 Es sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.
  - 6.3.1 Im Baugebiet WA-1 sind zusätzlich auch symmetrische, gleichgeneigte Walmdachformen zulässig.
  - 6.3.2 Abweichend von den Ziffern 6.3 und 6.3.1 sind für Garagen, Carports und Nebengebäude bzw. Anbauten an Hauptgebäuden (Längs- / Querbauten) auch Flachdach- und flachgewinkelte Pulldachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
  - 6.3.3 Die Dachneigung von Anbauten, Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie auch von Dachaufbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.4 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen, braunen und grauen Farbtönen zulässig.  
Abweichend davon können andere Materialien in gedeckten Farben verwendet werden, wenn sie ökologischen Zwecken dienen (z.B. der Gewinnung von Sonnenenergie).

- Glänzende Oberflächen (z.B. glasierte engobierte Dachziegel) werden ausdrücklich ausgeschlossen.
- 6.4.1 Bei der Bedachung von Garagen und Nebengebäuden / Anbauten ist die Verwendung von hellen, sich spiegelnden und glänzenden Materialien unzulässig.  
Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.  
Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer mit abweichender Dachneigung zulässig.
- Hinweis: Anbauten, Nebengebäude und Garagen sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 6.5 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe max. 0,50 m und im Bereich des Ortanges max. 0,30 m betragen. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 6.5.1 Dachüberstände von Anbauten dürfen diejenigen des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.6 Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben als Dachaufbauten zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 40 ° aufweist. Die Dacheindeckung ist adäquat der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.  
Im Übrigen gelten die Regelungen der Dachgaubensatzung der Stadt Stadtbergen.
- 6.7 Ferner ist die Errichtung von außenwandbündigen Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebeln) zulässig.
- 6.7.1 Der First bzw. obere Abschluss von außenwandbündigen Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebel) sowie sonstiger Anbauten (Längs- / Querbauten) muss mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen. Die Dachneigung darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.7.2 Zwerch- und Standgiebel dürfen bezogen auf ihre Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Gesamtlänge der Baukörper maßgeblich.  
In den Baugebieten WA-1 und WA-5 dürfen Zwerch- und Standgiebel eine Höchstbreite von 5,0 m (Außenmaß nach Fertigstellung) nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zueinander aufweisen.
- 6.7.3 Sämtliche Querbauten dürfen die Breite des Hauptgebäudekörpers nicht überschreiten.
- 6.8 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Flächen zulässig. Sichtziegelfassaden sind unzulässig. Für den Außenanstrich sind grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben nicht zulässig. Auffallende Putzstrukturen sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.
- 6.8.1 Fassaden zur Gewinnung von Sonnenenergie müssen reflektionsfrei sein.
- 6.9 Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.9.1 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig.

## § 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen müssen sockellos errichtet werden. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 7.1.1 Im Übrigen gelten die Regelungen der Einfriedungssatzung der Stadt Stadtbergen.

## § 8 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

Für die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebietsdurchgrünung / Strukturvernetzung" gilt:

- 8.1 Die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO ist unzulässig. Abweichend davon ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig.  
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Für die Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebietsdurchgrünung / Strukturvernetzung" gilt:

- 8.2 Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.  
Die Errichtung baulicher Anlagen in den Randbereichen von Wegeflächen (wie z.B. von Sitzbänken mit vorgelagerten Zugangsbereichen, Beschilderungen, Abfallbehälter, etc.) zur Sicherstellung der situativ erforderlichen Erfüllung des Teil-Nutzungszweckes der öffentlichen Aufenthalts- und Naherholungsfunktion ist zulässig.
- 8.3 Der Grenzabstand für Gehölzpflanzungen auf den 1,5 m breiten öffentlichen Grünflächenstreifen entlang der Rad- und Fußwegeflächen im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes wird auf 1,0 m verkürzt (gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte).

Für die Grünflächen auf Privatgrund sowie auch die Öffentlichen Grünflächen gilt:

- 8.4 Innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ besteht eine Pflanzbindung zur Herstellung von lückenlos durchgehenden Gehölzstrukturen. Auf diesen Flächen hat der weitreichende Erhalt und die Förderung bestehender sowie auch der Neu-Aufbau von (entsprechend der Flächenbreite) sowohl linearen als auch flächenhaften Strukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung zu erfolgen.
- 8.4.1 Die bereits auf diesen Flächen vorhandenen Gehölzbestände sind dabei weitestmöglich zu erhalten und als arten- und blütenreiche Strauchgehölzstrukturen fortzuentwickeln - ggf. auch durch punktuell ergänzende Nachpflanzungen.
- 8.4.2 Am Ostrand des Plangebietes ist auf dem insgesamt 4 m breiten Grünflächenstreifen (bestehend aus je 2 m auf privatem und öffentlichem Grund) westlich angrenzend an den nord-süd-gerichteten Rad- und Fußwegefläche eine mind. 2-reihige, lückenlos durchgehende Strauchgehölzstruktur zu entwickeln (jeweils einreihig auf öffentlichem und privatem Grund).
- 8.4.3 Formschnitthecken sind innerhalb der Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ unzulässig.

- 8.5 Als Pflanzraster für flächenhafte Neu- bzw. ggf. erforderliche Nach-Pflanzungen wird ein Abstandsmaß von max. 1,30 m x 1,30 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen.
- 8.5.1 Als Pflanzabstand von Strauchpflanzungen zu Wegeflächen wird ein Mindestmaß von 1,5 m festgelegt (gemessen zwischen Fahrbahnrand und Stamm- / Pflanzenmitte).

Für Pflanzmaßnahmen gilt generell:

- 8.6 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen als auch für alle weiteren im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß der Pflanzenliste in den „Hinweisen durch Text“ zu verwenden.
- 8.7 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (1. Wuchsordnung bzw. 2. Wuchsordnung).
- 8.7.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 8.8 Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.9 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- 8.10 Die beiden in der Planzeichnung eingetragenen markanten, den Gebietsumgriff prägenden Einzelgehölze (Rotbuche und Esche am Nordwest- und Westrand des Plangebietes) sind zu erhalten.
- 8.10.1 Im Rahmen von Bauausführungen sind den Erfordernissen entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. insbesondere Stamm- und Wurzelschutz-Maßnahmen z.B. durch Absperrungen zwingend vorzunehmen.  
Hinweis: Abgrabungen im Stammnahen Bereich (Abstand von 3 m zum Stammfuss) sind weitestmöglich zu unterlassen und im weiteren Kronenbereich generell möglichst zu vermeiden.  
Zur Festlegung der entsprechend erforderlichen Maßnahmen unter Beachtung der Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ ist im Vorfeld eine Fachperson hinzuzuziehen.
- 8.10.2 Gegebenenfalls erforderliche, im begründeten Einzelfall wie z.B. aufgrund von Überalterung oder Krankheit nicht zu vermeidende Rodungsmaßnahmen der beiden zu erhaltenden Einzelgehölze dürfen erst auf Antrag und nach erteilter Genehmigung vorgenommen werden. Die beseitigten Bäume sind durch Neupflanzungen wieder entsprechend zu ersetzen.

## **§ 9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

- 9.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.

- 9.2 Die Überdeckung von Tiefgaragen mit Erdreich / Pflanzsubstrat hat im Bereich von Freiflächen mind. 0,60 m zu betragen.

## § 10 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen anderweitig erforderlich, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen.

## § 11 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

- 11.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 11.2 Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans L47 „Nördlich und Südlich der Hauptstraße“, Inkraftgetreten am 26.11.1998, durch die geänderten Festsetzungen ersetzt bzw. geändert und fortgeschrieben.

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. DENKMALSCHUTZ

Wegen der naturräumlichen und siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Neben einer Ausdehnung des metallzeitlichen Gräberfeldes in das überplante Gebiet hinein sind zeitgleiche begleitende Aufsiedlungen zu vermuten. Eine Nutzung des Planungsgebietes in der römischen Kaiserzeit ist aufgrund der bekannten Bodendenkmallandschaft in der Umgebung ebenso zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### *Allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz:*

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind 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. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

## **2. BODENSCHUTZ**

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zulässig, wenn sie aus sicherheitstechnischen Gründen oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes erforderlich sind. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

### Altlasten / -verdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Aus dem zwischenzeitlich vorliegenden geotechnischen Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung des Bauvorhabens geht hervor, dass umwelt- und abfallrechtlich relevante Belastungen sowohl für Auffüllungen als auch zum Teil für den humosen Oberboden im Bereich des vormaligen Anwesens Weidenstraße Hausnr. 1 vorhanden sind (Grundstück Fl.-Nr. 5 und angrenzender Teilbereich Fl.-Nr. 79).

Es wird darauf hingewiesen, dass für die fachgerechte Entsorgung von schadstoffhaltigen Bodenschichten gesonderte Arbeiten bzw. Kosten für die Separation, die Zwischenlagerung, die Deklarationsanalyse, die Kippgebühren und die gutachterliche Bewertung / Dokumentation einzuplanen sind.

Weitere Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **3. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **3.1 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind nach Stand der Lärmschutztechnik so auszuführen, dass:

- asphaltierte Auf-/Abfahrten überdacht bzw. eingehaust und mit schallabsorbierender Auskleidung ausgestattet werden.
- Tor oder Schranke auf Tiefgaragenebene installiert wird. Deren Öffnung erfolgt idealerweise funkgesteuert.
- lärmarme Regenrinnen (z.B. verschraubte Gußeisenplatte) installiert werden.
- für mechanische Belüftungsanlagen lärmarme Lüfter/Radiatoren (Langsamläufer o.ä.) vorzusehen sind.

### **3.2 Landwirtschaft:**

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am nördlichen Ortsrandbereich von Leitershofen in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen

i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

#### **4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Bei der Anpflanzung sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden:

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

##### **Pflanzliste**

###### **Bäume I. Ordnung:**

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

###### **Bäume II. Ordnung:**

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Juglans regia (Walnuss)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

###### **Obstbäume / -gehölze:**

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel)

Pyrus communis (Wild-Birne)

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

###### **Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:**

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Salix purpurea (Purpur-Weide)  
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Die Ziffer 8.3 der textlichen Festsetzungen ist übergeordnet zu beachten.

## **5. ARTEN- UND NATURSCHUTZ**

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen grundsätzlich ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig sind.

Dabei ist bei älteren Laubgehölzbeständen ab einem Stammdurchmesser von ca. 0,60 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m) im Vorfeld eine Fachperson im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartiere und ggf. bezüglich der Festlegung entsprechend erforderlicher Schutz-Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hinzuzuziehen.

Ebenfalls sollte im Fall des Abrisses leerstehender oder nur noch wenig genutzter Gebäudeeinheiten (wie z.B. ehem. Scheunen, sonst. Nebengebäude, etc.) im Vorfeld eine entsprechende Fachperson hinzugezogen werden; v.a. im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung von evtl. Fledermausvorkommen sowie auch auf ein evtl. Vorkommen gesetzlich geschützter Brutvogelarten (insb. Gebäude- und Höhlenbrüter) und ggf. bezüglich der Festlegung entsprechend erforderlicher Schutz-Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

## **6. 20-kV-FREILEITUNG**

Über den nördlichen Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH mit der Bezeichnung "J 1 E" und geht am Mast Nr. 1 in ein 20-kV-Kabel über. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

Innerhalb der Leitungsschutzzonen sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE- Vorschriften zu beachten. Da nach DIN EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung liegen, sind vorab mit der LEW Verteilnetz GmbH abzustimmen.

## Planverfasser

Gefertigt im Auftrag der  
Stadt Stadtbergen

Mindelheim, den **06.02.2019**

  
Peter Kern, Architekt  


**kern.**  
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: info@architekt-kern.de

## Stadt Stadtbergen

Stadtbergen, den **14. Feb. 2019**

  
(Siegel)

Erster Bürgermeister, Paulus Metz



Oberer Stadtweg 2  
86391 Stadtbergen  
Tel.: 0821/2438-0  
Fax: 0821/2438-107  
E-Mail: info@stadtbergen.de

### **III. Begründung**

#### **Inhalt:**

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
8. Erschließung und Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

#### **1. Anlass und Planungsziel**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans L 88 „Im Anger Teil I“ reagiert die Stadt auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende, starke Nachfrage nach Wohn(bau)flächen innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere auch im Ortsteil Leitershofen.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Wohnraumflächen in einer, aufgrund der Lage im unmittelbaren Nahbereich zum bestehenden Ortszentrum vorrangig verdichteten, grundsätzlich raumsparenden Bebauung. Mit der Umsetzung des Planvorhabens soll im Wesentlichen Wohnraum für die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung bzw. insbesondere auch aller Altersschichten / Generationen geschaffen werden. Neben den Bedürfnissen von jungen Familien und darunter v.a. auch Familien mit mehreren Kindern sollen auch die Wohnbedürfnisse von jungen, alten und behinderten Menschen berücksichtigt werden (u.a. Schaffung von barrierefreien, behinderten- und/oder seniorengerechten Wohnungen).

Als Besonderheit des Vorhabengebietes ist v.a. dessen Lage in direkter Nähe zum Zentrumsbereich um den „Brunnenplatz“ hervorzuheben. Auch der historische Ortskernbereich mit dem Oberen- und dem Unteren Schloss sowie der Pfarrkirche beginnt in einer Entfernung von lediglich ca. 100 m westlich der Plangebietsgrenze. Aufgrund dieser Zentrumsnähe sowie in Berücksichtigung der dort vorhandenen Bestandsbebauung ist im Großteil des Plangebietes eine vergleichsweise intensive bauliche Nutzung bzw. vorrangig eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Dabei werden für das Erreichen einer qualitativ hochwertigen Gesamtplanungskonzeption bzw. einer hohen Aufenthaltsqualität in dem neuen Bauquartier die vorhandenen Grünstrukturen soweit als möglich erhalten und fortentwickelt bzw. aus gesamtplanerischer Sicht zielführend ergänzt.

## **2. Lage und Größe des Planungsgebietes**

### **2.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrandbereich von Leitershofen im räumlichen Nahbereich bzw. im nördlichen Anschluss an den Zentrumsbereich um den „Brunnenplatz“ und die Hauptstraße.

Im Süden und Osten grenzt das Vorhabengebiet an vollständig bebaute Bereiche bzw. die bestehende Siedlungsstruktur, in Richtung Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Etwa 100 m westlich der Plangebietsgrenze entfernt liegt der ummauerte Park mit Gartenpavillon der denkmalgeschützten Anlage des ehemaligen Unteren Schlosses, in Randlage des historischen Kernbereichs von Leitershofen.

### **2.2 Größe des Planungsgebietes**

Der ca. 1,66 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. (TF = Teilfläche) 1, 1/1, 5, 5/1 (TF), 78, 78/2 (TF), 79, 79/1, 88/1, 91, 92 (TF), 92/1 (TF), 92/7 (TF) und 97/1 (TF), jeweils der Gemarkung Leitershofen.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Beschlussituation**

Der Stadtrat Stadtbergen hat in der Sitzung vom 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. L 88 „Im Anger Teil I“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. „Beschleunigten Verfahren“ gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a und 13 BauGB. Folglich wird aufgrund der §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es wird kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

#### Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992

Die Plangebietsflächen sind im wirksamen FNP im Wesentlichen bereits als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Ferner ist v.a. am Südrand ein kleinerer Teilbereich als gemischte Baufläche (bzw. „Mischgebiet“ gem. Planzeichenerklärung) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO gekennzeichnet und entlang des östlichen Randbereichs die Darstellung einer „Verkehrsfläche“ vorhanden. Weiterhin ragen entlang des östlichen Randbereiches noch kleine Flächenbereiche sowohl der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ als auch nördlich daran angrenzend des Spielplatzes („Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „Spielplatz“) in den Vorhabensbereich hinein.

#### Planberichtigung / -nachführung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a und 13 BauGB im sog. „Beschleunigten Verfahren“ (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Sowohl im Hinblick auf die Darstellungsinhalte im wirksamen FNP als auch generell aufgrund von Lage, Art und Umfang der vorgesehenen (Wohn)Bebauung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Stadtbergen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Darstellungen des FNP werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung abgeändert bzw. entsprechend angepasst.

Wesentliche Inhalte der planungsrechtlichen Nachführung / Plananpassung im Wege der Berichtigung:

Insbesondere erfolgt eine Anpassung der Plandarstellung des „Mischgebiets“ in eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Ferner wird der (künftig) geplante Verlauf der verkehrlichen Erschließungssituation bzw. die Lage der Straßen-, Wege- und Platzflächen als „Verkehrsflächen“ in der Planung nachrichtlich gekennzeichnet. Dabei erfolgt entsprechend der weiterführend geplanten Nutzungskonzeption sowohl auf dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitt am Nordrand des PG als auch auf den Flächen in nördlicher Verlängerung der Weidenstraße bis zur Winkelmahdstraße und ebenfalls in westlicher Verlängerung der Feuerhausstraße eine Darstellungs-Überlagerung als „Hauptfußwege“.

Abschließend werden die Lage der räumlich-funktional bedeutenden Grünachse bzw. der „Grünflächen“ am Nordrand des Änderungsbereichs und die „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ am Ostrand sowie auch die nördlich daran angrenzende Fläche des Spielplatzes („Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „Spielplatz“) entsprechend an die vorgenannten Flächen-Neudarstellungen angepasst.

### 3.3 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

#### 3.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2013 (inklusive der Änderung vom 21.02.2018)

Die Stadt Stadtbergen zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013 inklusive der Änderung vom 21.02.2018) zu dem die Metropole Augsburg umgebenden **Verdichtungsraum**.

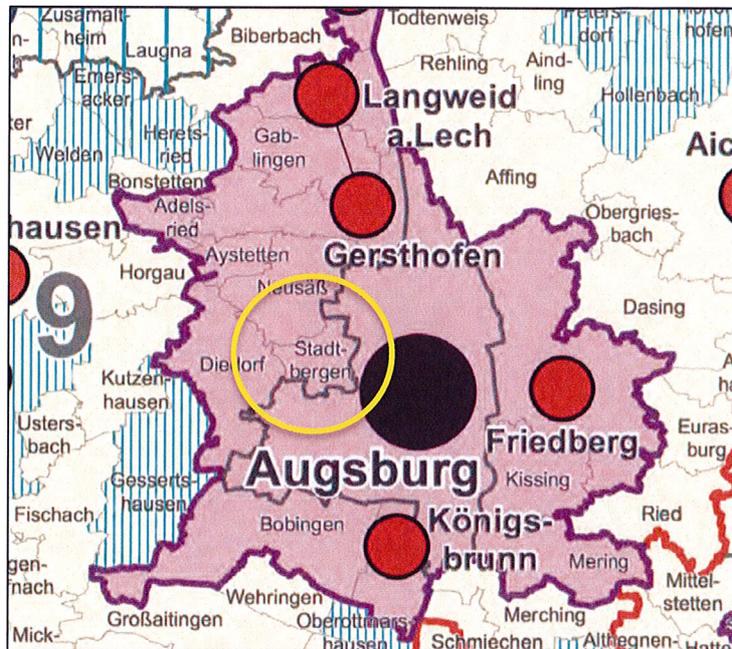
Zur Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger Grundsatz formuliert:

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“ (LEP 2013, 2.2.7 (G))

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt (Auszug):

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.2 (Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, Änderung vom 21.02.2018, ohne Maßstab;  
Hrsg: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

### 3.3.2 Regionalplanung

Die Stadt Stadtbergen gehört dem Regionalen Planungsverband Augsburg (9) an.

Allgemeine Ziele des Regionalplans Augsburg bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- „Der nachhaltigen Entwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))
- Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden. (...) (A II 1.3 (Z))

### 3.3.3 Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass am Standort bereits seit Jahrzehnten eine Bebauung geplant ist. Unter anderem weisen darauf insbesondere die räumliche Lage und Führung des angrenzenden, bereits bestehenden Straßen- und Wegenetzes sowie nicht zuletzt auch die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 hin.

Bei einer Gesamtbetrachtung der Ortsstruktur von Leitershofen, stellt das Plangebiet aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht ferner einen Teilbereich für den Schluss einer in der Siedlungsstruktur vorhandenen

Lücke dar, die bis in das Zentrum (im Bereich um den „Brunnenplatz“) hineinragt. Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit als Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen durch welche die örtlich vorhandenen Potentiale konsequent genutzt werden.

Im Bereich des Siedlungsgefüges ist keine vergleichbare Situation bzw. kein Flächenbereich vorhanden, der aus gesamtplanerischer Sicht unter Nutzung der vorhanden Strukturpotentiale besser für eine zielführende Entwicklung bzw. Realisierung von Wohnbauflächen entsprechend der aktuellen Bedarfssituation geeignet ist. Zudem ist anzumerken, dass der wirksame Flächennutzungsplan im Bereich von Leitershofen derzeit lediglich noch eine Flächendarstellung am südöstlichen Randbereich für eine Siedlungserweiterung in einem erforderlichen größeren Umfang beinhaltet, die dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht wird. Allerdings würde deren Entwicklung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht im Vergleich zur gegenständlichen Innenentwicklung letztlich eine weitere Entwicklung nach Außen bzw. in den Außenbereich darstellen.

### **Fazit**

Der gegenständliche Bebauungsplan „L 88 Im Anger – Teil I“ wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans weitreichend gerecht.

Insbesondere berücksichtigt die Planung auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ (v.a. mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtortsstruktur von Leiterhofen) den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie auch die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Auch setzt die Stadt im Rahmen der gegenständlichen Planung konsequent die Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB um bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale (hier neben Flächen- insbesondere auch Erschließungspotentiale) vorrangig zu nutzen.

## **4. Bestandssituation / Realnutzung**

### **4.1 Realnutzung – vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Der südliche Randbereich des Plangebietes entlang der Weidenstraße ist vorrangig durch Bebauung bzw. bauliche Anlagen geprägt. Dort befindet sich neben einem eingeschossigen Wohngebäude als Einzelhausbebauung mit Garage, Garten- und Freiflächen (Anwesen Weidenstraße Hausnr. 3) zudem ein seit bereits mehreren Jahren brach liegendes Grundstück (Grundstück Fl.-Nr. 5 / vormaliges Anwesen Weidenstraße Hausnr. 1). Dieses weist als bauliche Restbestände insbesondere noch eine Scheune in Holzbauweise und ein kleines gemauertes Nebengebäude (Kleintierstall) mit einem anschließenden, nach 2 Seiten hin offenen hölzernen Geräte- / Lageranbau auf. Zudem sind auf dem Grundstück großflächige Hof-, Zufahrts- und Lagerflächen in wassergebundener Bauweise bzw. als Kiesflächen vorhanden.

Gemäß einer an der Grundstückszufahrt vorhandenen Gedenk- / Informationstafel sollen am Standort bzw. in einem vormaligen Gebäude des Anwesens im 16. Jahrhundert Vorfahren des Komponisten Wolfgang Amadeus Mozart gelebt haben.

Als Gehölzbestände sind im Bereich / Umgriff des Grundstücks punktuell randliche Strauchstrukturen (vorrangig Schwarzer Holunder und Weiden) und 3 Laubbäume mittleren Alters vorhanden (Ahorn, Esche, Walnuss; Stammdurchmesser 0,3 bis 0,4 m). Insbesondere die Bäume (vermutlich alle durch initialen

Aufwuchs entstanden) weisen einen ungünstigen Standort zu nahe an Gebäuden oder eine bereits eingeschränkte Vitalität auf.

Die Weidenstraße selbst verläuft entlang der südöstlichen Plangebietesgrenze als rückwärtige Erschließungsstraße zwischen der Hauptstraße im Süden und der Feuerhausstraße im Osten. Nördlich der Feuerhausstraße mündet bzw. geht diese in einen durchschnittlich ca. 2 m breiten Fuß- und Radweg über (in wassergebundener Bauweise bzw. als Kiesfläche ausgeführt), welcher über den Laubenweg bis hin zur Winkelmahdstraße / Karl-Kraft-Straße im Nordosten des Plangebietes führt.

Der Großteil der Plangebietsflächen wird derzeit als Grünland bzw. Weideland genutzt (vorrangig Pferdehaltung), das in vermutlich regelmäßigen Abständen zusätzlich auch vollständig maschinell gemäht wird. Ein kleinerer Flächenbereich davon (unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 79 zu Fl.-Nr. 78) wird zudem als Gartenland intensiv bewirtschaftet. Im nördlichen Anschluss daran befindet sich weiterhin ein größerer, auf der Fläche gut wahrnehmbarer Lagerbereich für v.a. Schnittgut und sonst. Bioabfälle sowie auch für Erdablagerungen (vorrangig humöses Material). Je nach Lagerungsdauer hat sich darauf bereits teilweise ein initialer Gehölzaufwuchs jüngerer Ausprägung entwickelt.

Der nördliche und insbesondere der östliche Randbereich des Plangebietes entlang des Fuß- und Radweges werden ferner durch flächig-durchgehende, lineare Gehölzstrukturen geprägt. Diese befinden sich auf Standorten, die vermutlich bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehen.

Die Gehölzstruktur am Ostrand weist eine Breite von ca. 8 (10) bis 15 m auf. Im nördlichen Bereich ist die Gehölzstruktur einreihig, im Süden breiter und mehrreihig. Diese besteht vorrangig aus Strauchgehölzen (v.a. Haselnuss, Weidenarten, randlich zudem auch Schlehdorn), aber auch aus Gehölzen 1. und 2. Wuchsordnung jüngerer Alters (darunter v.a. auch Eichen). Im südlichen Bereich sind zudem einige hoch aufragende Nadelgehölze mittleren Alters vorhanden (v.a. eine Kiefer und zwei Fichten).

Die ca. 6 m breite Gehölzstruktur entlang der Nordgrenze des Plangebietes besteht ebenfalls aus standortheimischen Straucharten (insbesondere Haselnuss, Roter Hartriegel, Schlehe, Hundsrose). Da in deren Nahbereich allerdings eine Strom-Freileitung vorhanden ist, wird diese in regelmäßigen Zeitabständen stark zurückgeschnitten (Sicherungsmaßnahme zur Instandhaltung) und kann sich nicht räumlich-wirksam bzw. nachhaltig entwickeln. Am Nordwestrand des Plangebietes – dieser ist von der Freileitung ein wenig abgesetzt - geht die Gehölzstruktur in einen bis zu ca. 10 m breiten Flächenbereich über. Dieser ist insbesondere durch 2 ältere Blutbuchen (allerdings von stark unterschiedlicher Vitalität; westlicher Baum: 1-stämmig (urspr. 2-stämmig), Stammdurchmesser ca. 0,60 m mit eingeschränkter Vitalität, sowie östlicher Baum: 2-stämmig, Stammdurchmesser ca. 1,20 m) und im Unterwuchs durch v.a. Haselnuss, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen und Schwarzem Holunder geprägt.

Abschließend sind am Westrand noch zwei weitere Laubbaum-Altgehölze als prägende Elemente für die Bestandssituation des Geltungsbereichsumgriffs zu nennen. Eine Esche und ein Walnuss (jeweils 3-stämmig, Stammdurchmesser ca. 1,0 m).

## **4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt**

### **4.2.1 Flächenverbrauch / Bodenversiegelung**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,66 ha. Davon stellen ca. 0,35 ha am südlichen und östlichen Randbereich grundsätzlich bereits bestehende Bau- sowie Straßen- / Wegeflächen dar. Im Ergebnis werden damit ca. 1,3 ha an neuen Flächen für das Planvorhaben in Anspruch genommen.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 wird weiterhin hingewiesen.

Aufgrund der Umsetzung einer vorrangig verdichteten, grundsätzlich raumsparenden Bebauung (mit Geschosswohnungsbauten) wird ein vergleichsweise hohes Maß an Wohnraumflächen bezogen auf den Flächenumfang des Plangebietes geschaffen. Die Nutzung der örtlichen bzw. ortsspezifischen Flächenpotentiale, welche im gegenständlichen Planungsfall zudem einen direkten Kontakt zum Ortszentrum aufweisen, sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden werden mit Blick auf die Gesamtsiedlungsstruktur weitreichend berücksichtigt. Eine weitere Flächeninanspruchnahme nach Außen bzw. im bisherigen Außenbereich wird dadurch grundsätzlich vermieden.

Andererseits kommt es auf den Plangebietsflächen selbst aufgrund der Planungskonzeption mit einer intensiven Flächennutzung / zulässigen baulichen Dichte allerdings auch zu einem für ein Wohngebiet höheren Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung. Für die Wohnbauflächen ist durchgehend eine Grundflächenzahl von 0,4 mit Möglichkeit der Überschreitung auf einen Wert von 0,6 (gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Bezogen auf den Plangebietsumfang umfasst der Anteil der Wohnbauflächen jedoch einen vergleichsweise geringen Wert von nur knapp 60 %. Zudem erfolgt die Festsetzung eines relativ hohen Flächenanteils von ca. 13 % der Plangebietsflächen als öffentliche oder private Grünflächen und hierdurch insbesondere die Sicherung von räumlich wirksamen Grünachsen mit qualitätsvollen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung. Allerdings nehmen die öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen einen vergleichsweise hohen Anteil von knapp 30 % der Plangebietsflächen ein. Der hohe Flächenanteil ist dabei insbesondere auf die erforderlichen Straßenraum- / Platzflächen für den räumlich-funktionalen Anschluss des Zufahrtsbereichs zum Plangebiet an den südlich angrenzenden „Brunnenplatz“ sowie zudem auch auf die aus gesamtplanerischer Sicht erforderliche planungskonzeptionelle Berücksichtigung der Erschließungsflächen / Haupteerschließungsachse für eine ggf. erfolgende zukünftige Weiterentwicklung des Gebietes nach Norden und Westen zurückzuführen.

Bewertung: Insgesamt ist das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung v.a. im Hinblick auf die besondere Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsstruktur und in Berücksichtigung der damit verbundenen Flächen-Erfordernisse, darunter insbesondere auch für die Erschließungsfunktionen, aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen und verträglich zu bewerten.

#### 4.2.2 Naturräumliche Lage / Geologie

Im Bereich von Leitershofen grenzen die naturräumlichen Bereiche der „Lech-Wertach-Ebenen“ und der „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“, beides Untereinheiten der „Donau-Iller-Lech-Platten“, aneinander. Das Plangebiet liegt direkt an der Schnittstelle bzw. im Übergangsbereich der beiden Naturräume, im äußersten Randbereich der „Lech-Wertach-Ebenen“. Gemäß dem zwischenzeitlich vorliegenden geotechnischen Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung des Bauvorhabens ist die Geologie durch Böden aus unterschiedlichen Ablagerungszeiten geprägt. Holozäne Ablagerungen der Wertach liegen über Sedimenten des Ur-Lechtales (Terrassenschotter der Rißeiszeit), die wiederum auf den miozänen Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse (OSM) liegen. Die Ablagerungen der tertiären OSM, die ca. 200 m westlich den topographischen Anstieg am Rand des Lechtals bilden, bestehen im Untersuchungsbereich überwiegend aus schluffigen Sanden und sandigen Schluffen.

Die im Westen gelegene „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“ wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Täler der Fließgewässer und die zwischen den Tälern liegenden tertiären – voreiszeitlichen – heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

In Richtung Osten erstreckt sich die „Lech-Wertach-Ebene“, ein Flusstal der süddeutschen Moränen- und Deckenschotterlandschaft, welches in erster Linie durch interglaziale fluviale Prozesse gebildet wurde. Es entstand ein breites Kastental mit Schotterterrassen unterschiedlichen Alters.

#### 4.2.3 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bei den Böden im Planungsgebiet (PG) handelt es sich fast ausschließlich um Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Schotter (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000). Nach dem zwischenzeitlich vorliegenden geotechnischen Bericht sind die aufgeschlossenen Bodenschichten als schwach bis stark schluffige, sandige bis stark sandige Kiesablagerungen der Wertach und des Ur-Lechtales anzusprechen. Generell wurde folgende Schichtenabfolge angetroffen: Unter einer ca. 0,5 bis 0,7 m mächtigen humosen Bodenschicht ist ein schwach schluffiger, schwach sandiger bis sandiger, grauer Kies als oberste natürlich anstehende Bodenschicht vorhanden (Ablagerung als holozäne Talfüllung der Wertach). Dieser graue Kies wird von meist graubraunen, schluffigen bis stark schluffigen, sandigen Kiesen unterlagert, die während der Rißeiszeit im Ur-Lechtal abgelagert wurden (Hochterrassenschotter). Die quartären Kiese werden schließlich ab einer Tiefe von ca. 5,50 m unter GOK von überwiegend schluffigen Sedimenten der tertiären Oberen Süßwassermolasse (OSM) unterlagert.

Das Gebiet weist eine Höhenlage von rund 487 m ü. NN im Süden bzw. im Einmündungsbereich der Weidenstraße in die Hauptstraße bis ca. 485,5 m und 485 m ü. NN im nördlichen bzw. nordwestlichen Randbereich auf. Das Geländeneiveau ist als +/- eben zu bewerten bzw. fällt insgesamt betrachtet, dem Talraum folgend, allmählich von Süden nach Norden / Nordosten hin ab. Ein vergleichsweise etwas deutlicher nach Norden hin abfallender Geländeabschnitt ist lediglich am Südrand des Plangebietes im Bereich des inzwischen brach liegenden Grundstücks des vormaligen Anwesens Hs.-Nr. Weidenstraße 1 (Fl.-Nr. 5) vorhanden. Dort fällt das Gelände ausgehend von der Weidenstraße innerhalb von 50 m um rund 1 m bzw. von rund 487 m ü. NN auf ca. 486 m ü. NN ab.

Im PG selbst und dessen Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Flächenumfang befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ<sub>100</sub> noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG). Etwa 100 m westlich entfernt, am Hangfußbereich des westlich gelegenen Höhenrückens, verläuft in nördliche Richtung eine schmale Zone, die als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist.

Gemäß des zwischenzeitlich vorliegenden geotechnischen Berichts zum Bauvorhaben ist entsprechend der Beobachtungen während der Baugrunderkundung und nach den Literaturangaben bzw. der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg (Tiefbauamt; Augsburg 1982) ein Grundwasserflurabstand von ca. 2,5 m u GOK (unter Geländeoberkante) vorhanden, was einer NN-Höhe von 483 m entspricht. Nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg ist der höchste Grundwasserhochstand (HHW) zudem mit dem Geländeneiveau gleichzusetzen.

Des Weiteren ist im Hinblick auf die Untergrundsituation bzw. auch die naturräumliche Nähe zum westlich gelegenen Höhenrücken ein Auftreten von Hangschichtwasser nicht auszuschließen bzw. damit grundsätzlich zumindest abschnittsweise auch zu rechnen.

Aufgrund der Bestandssituation / Untergrundsituation wird den Bauherrn dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers bzw. des evtl. Auftretens von Hangschichtwasser und der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-

oder Grundwasser sowie (Hang)Schichtenwasser oder Hangwasser grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren obliegt.

Im erforderlichen Fall sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser bzw. insbesondere Hangschichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller-/Tiefgaragen- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl hingewiesen.

#### Bauwasserhaltung

Nach den Ergebnissen des zwischenzeitlich vorliegenden geotechnischen Berichts sind Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. ist eine Bauwasserhaltung für Gebäudegründungen im Plangebiet insbesondere im Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten mit Tiefgaragen zwingend erforderlich. Zudem ist dabei mit einem starken Wasserdargebot generell zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit einer ggf. vorhandenen Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Augsburg nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

#### Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Aus dem zwischenzeitlich vorliegenden geotechnischen Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung geht hervor, dass umwelt- und abfallrechtlich relevante Belastungen sowohl für Auffüllungen als auch zum Teil für den humosen Oberboden im Bereich des vormaligen Anwesens Weidenstraße Hausnr. 1 vorhanden sind (Grundstück Fl.-Nr. 5 und angrenzender Teilbereich Fl.-Nr. 79). Aus dem Fazit des Gutachtens ist hierzu folgendes festzuhalten: Da durch die bautechnisch bedingten Aushubmaßnahmen i.V.m. dem Planvorhaben die schadstoffhaltigen Bodenschichten entfernt werden, ist die potentielle Gefährdung von Schutzgütern im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) nicht mehr zu besorgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die fachgerechte Entsorgung von schadstoffhaltigen Bodenschichten gesonderte Arbeiten bzw. Kosten für die Separation, die Zwischenlagerung, die Deklarationsanalyse, die Kippgebühren und die gutachterliche Bewertung / Dokumentation einzuplanen sind.

Weitere Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **4.2.4 Lokalklima / Kleinklimatisch-lufthygienische Situation**

Das Gemeindegebiet der Stadt Stadtbergen gehört zum Klimabezirk "Donau-Iller-Lech-Platten". Der mittlere Jahresniederschlag beträgt an der Wetterwarte in Augsburg-Mühlhausen 840 mm, die langjährige Mitteltemperatur bei 8,5°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und

Niederschlagswerte 1981 bis 2010). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen Richtungen.

Das Plangebiet selbst ist bezogen auf die Kleinklimatische Bestandssituation aufgrund der zu einem Großteil erfolgenden landwirtschaftlichen Grünland-Nutzung als Teil des größeren zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes in Ortsrandlage nördlich zwischen Leitershofen und Stadtbergen anzusprechen.

Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen insbesondere durch die Emissionen, die vom angrenzenden Siedlungsbestand u.a. durch Hausbrand, Arbeiten i.V.m. der Grundstückspflege und den KFZ-Verkehr, etc. ausgehen sowie v.a. temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Bewertung: Nennenswerte negative Auswirkungen insbesondere auch auf die kleinklimatische Situation der angrenzenden Bebauung sind i.V.m. dem Planvorhaben nicht zu erwarten. Zwar gehen durch die Überbauung der Grünlandflächen Kaltluftentstehungsbereiche generell verloren und auch ist im Bereich der Bebauung / Flächenversiegelungen punktuell von höheren Lufttemperaturen auszugehen. Allerdings sind diesbezügliche negative Auswirkungen insbesondere aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung sowie im Hinblick auf die qualitätsvollen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung als geringfügig zu bewerten. Des Weiteren sind sowohl aufgrund der vorhandenen Geländetopographie und der Lage des Plangebietes in einem Randbereich innerhalb der Siedlungsstruktur als insbesondere auch im Hinblick auf die qualitätsvoll geplanten Grünachsen keine Barriere-Wirkungen in Bezug auf Luftaustauschbahnen zu erwarten.

#### **4.2.5 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz**

Das Planungsgebiet liegt, wie der gesamte westliche Teil von Leitershofen im „Naturpark Augsburg – Westliche Wälder“. Etwa 175 m nördlich des Änderungsbereichs befindet sich weiterhin die Grenze zu einem Teilgebiet des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg Westliche Wälder“ (LSG-00417.01).

Weitere Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete, sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. An den nächstgelegenen außerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Fundpunkten der Artenschutzkartierung (ASK) in Leitershofen wurden verschiedene Fledermausarten kartiert. Diese werden genauso wie die Arten an weiter entfernten Fundpunkten / -flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Augsburg sind keine Aussagen enthalten, die sich direkt auf das Plangebiet beziehen. Ebenfalls wurden im Rahmen der Kartierarbeiten, Ortseinsichten etc. zur vorliegenden Planung keine geschützten Arten vorgefunden.

##### Artenschützerische Bewertung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der Lebensraum-Ausstattung trotz der Lage bzw. Vorbelastungen im unmittelbaren Randbereich der bestehenden Siedlungsstruktur und der vergleichsweise intensiven Flächennutzungen ein gewisses Lebensraumpotential v.a. für kulturfolgende Arten aufweist. Als wertgebend zu nennen sind unter den vorhandenen Gehölzstrukturen insbesondere die beiden flächig-durchgehenden, linearen Heckenstrukturen am Ost- bzw. Nordrand sowie der Altgehölz-Bestand (insgesamt 4 Gehölze) am Westrand. Des Weiteren sind die größeren Gehölzbestände am Südrand des Plangebietes bzw. im Umgriff des Grundstücks Fl.-Nr. 5 anzuführen. Diese Strukturen

dürften v.a. auch für Vogelarten aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter ein höheres Lebensraumpotential aufweisen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass zudem auch die Rand- und Übergangsbereiche dieser Gehölzstrukturen bzw. deren Kontaktzonen zu den unmittelbar angrenzenden Freiflächen eine gewisse Bedeutung aufweisen, beispielsweise auch als potenzielles Nahrungs- / Jagdhabitat für Fledermäuse.

Zwar kommt es in Verbindung mit der Umsetzung des Planvorhabens zu einem bereichsweisen Verlust der beiden Heckenstrukturen sowie zu einer Rodung von 2 der genannten Altgehölze am Westrand und auch der Gehölzbestände im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 5. Allerdings bleiben die beiden wertvollen Altgehölze (2-stämmige Blutbuche und 3-stämmige Esche) sowie auch größere Teile der Heckenstrukturen am Standort erhalten. Des Weiteren werden diese durch entsprechende Ersatzpflanzungen im Rahmen der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption nahezu flächengleich im Bereich des Plangebietes ersetzt und die am Standort erhaltenen Bestände durch zusätzliche, ergänzende Pflanzungen gefördert sowie bzgl. der Struktur- und Artenvielfalt weiter optimiert. Ferner kann die Rodung der Einzelgehölze durch die umfassenden Ersatzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung mit Gehölzen mind. 2 Wuchsordnung weitreichend kompensiert werden.

Darüber hinaus ist auch davon auszugehen, dass die im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten bei temporären Beeinträchtigungen (mit bereichsweisem Lebensraumverlust und erhöhtem Störungspotential) im unmittelbaren Nahbereich bzw. vorrangig in den angrenzenden Gehölzstrukturen der benachbarten Siedlungsstrukturen zwischenzeitlich ausreichend Ausweichlebensräume vorfinden.

Insgesamt ist bei Umsetzung der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen deshalb zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der im PG potenziell vorkommenden Arten im Zuge der Umsetzung der verfahrensgegenständlichen Planung nicht verschlechtert. Vielmehr ist (auf mittelfristige Sicht) im Vergleich zur Bestands- / Realnutzungssituation des Gesamtplangebietes von einer nachhaltigen Sicherung und Optimierung sowie insbesondere auch von einer weiteren deutlichen Anreicherung der Lebensraumausstattung der Flächen im Plangebietsumgriff auszugehen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch darauf hinzuweisen, dass i.V.m. der Realisierung des Planvorhabens künftig auch von einem Abbau der Strom-Freileitung am Nordrand des PG auszugehen ist, infolge dessen sich die dort vorhandene Gehölzstruktur dann auch "frei" entwickeln kann.

Folglich kann davon ausgegangen werden (die Beachtung der nachfolgend ausgeführten Hinweise vorausgesetzt), dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – vorliegen. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten zu erwarten. Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben.

Als Voraussetzung für die Gültigkeit dieser Bewertung sind allerdings folgende Hinweise im Rahmen der Umsetzung von Planvorhaben zu beachten:

- Rodungsarbeiten an Gehölzen sind grundsätzlich ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Dabei ist bei älteren Laubgehölzbeständen ab einem Stammdurchmesser von ca. 0,60 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m) im Vorfeld eine Fachperson im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartiere und ggf. bezüglich der Festlegung

entsprechend erforderlicher Schutz-Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hinzuzuziehen.

- Ebenfalls sollte im Fall des Abrisses leerstehender oder nur noch wenig genutzter Gebäudeeinheiten (wie z.B. ehem. Scheunen, sonst. Nebengebäude, etc.) im Vorfeld eine entsprechende Fachperson hinzugezogen werden; v.a. im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung von evtl. Fledermausvorkommen sowie auch auf ein evtl. Vorkommen gesetzlich geschützter Brutvogelarten (insb. Gebäude- und Höhlenbrüter) und ggf. bezüglich der Festlegung entsprechend erforderlicher Schutz-Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

#### 4.2.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet (PG) umfasst den östlichen Teil einer aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht in der Siedlungsstruktur vorhandenen, verhältnismäßig großen Lücke am nördlichen Ortsrandbereich von Leitershofen. Der Flächenumfang ragt im Ergebnis bis in das Zentrum im Bereich um den „Brunnenplatz“ und die Hauptstraße in das Siedlungsgefüge hinein. Etwa 100 m westlich der Plangebietsgrenze entfernt liegt der ummauerte Park mit Gartenpavillon der denkmalgeschützten Anlage des ehemaligen Unteren Schlosses, in Randlage des historischen Kernbereichs von Leitershofen. Die historische Gesamtanlage prägt als städtebaulich dominanter Orientierungspunkt das Umfeld am Ortsrandbereich westlich des PG in besonderem Maße.

Vorbelastungen des PG sind v.a. durch die südlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung und darunter insbesondere durch die teils hoch aufragenden Bestandsgebäude entlang der Hauptstraße vorhanden.

Aufgrund der räumlichen Lage sowie des insgesamt als +/- eben zu bezeichnenden Geländes ist das Vorhabengebiet insbesondere vom Hangbereich des westlich gelegenen Höhenrückens aus (Standort historischer Ortskernbereich) sowie aus Richtung Norden / Nordosten vom südlichen Ortsrandbereich Stadtbergens und der Leitershofer Straße (Kr A 11) aus gut einsehbar. Die relativ gute Einsehbarkeit des Geländes aus Richtung Norden / Nordosten ist dabei aktuell insbesondere auch durch den Umstand gegeben, dass aufgrund der vorhandenen Strom-Freileitung an der Nordgrenze des PG die dort bestehende (eigentlich ältere) Gehölzstruktur in regelmäßigen Zeitabständen stark zurückgeschnitten wird (werden muss) und sich nicht räumlich-wirksam bzw. nachhaltig entwickeln kann.

In Bezug auf die Bestandssituation / Realnutzung weisen die Plangebietsflächen zu einem geringen Anteil bzw. im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur bereits bauliche Anlagen auf. Großteils wird der Vorhabensbereich allerdings landwirtschaftlich als Grünland bzw. Weideland genutzt und ist in den Randbereichen geprägt durch teils markante Gehölzstrukturen.

Bewertung: Es ist festzuhalten, dass sich bei Umsetzung der Planung zwar der Blick auf den historischen Ortskern von Leitershofen mit der Kirche sowie dem Unteren und dem Oberen Schloss insbesondere aus Richtung Norden/Nordosten verändert. Diese Veränderung ist allerdings v.a. allein schon aufgrund der Ausdehnung und räumlichen Lage des PG im unmittelbaren (nord)östlichen Anschluss an den Siedlungsbestand bzw. die bestehende Distanz von rund 100 m zur denkmalgeschützten Gesamtanlage des Unteren Schlosses aus gesamtplanerischer Sicht nur als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Des Weiteren ist i.V.m. der Realisierung des Planvorhabens künftig auch von einem Abbau der Strom-Freileitung am Nordrand des PG auszugehen, infolge dessen sich die dort vorhandene Gehölzstruktur dann auch zu einer starken bzw. räumlich-wirksamen und nachhaltig ausgeprägten Ortsrandeingrünungssituation nach Richtung Norden entwickeln kann.

Abschließend ist ebenfalls aus Blick-Richtung Westen bzw. vom westlichen Höhenrücken aus trotz der vergleichsweise groß dimensionierten Baukörper am Westrand des Plangebietes vor allem infolge des weitestmöglichen Erhalts der bestehenden Gehölzstrukturen sowie der Umsetzung von qualitätsvollen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung (insbesondere umfangreiche Gehölzpflanzungen) von keinen nachhaltig wirksamen, besonderen Beeinträchtigungen auszugehen. Insbesondere ist hier anzumerken, dass am Westrand des Plangebietes sowohl der Erhalt von 2 Altgehölzen (2-stämmige Blutbuche und 3-stämmige Esche) planungskonzeptionell berücksichtigt ist als auch die beiden nord-süd-gerichteten Baukörper durch die sich angerartig aufweitende Grünachse im Zentrum des Gebietes deutlich voneinander räumlich getrennt sind.

### **4.3 Immissionsschutz**

#### Verkehrsinfrastruktur

Von einer immissionsschutzrechtlichen Relevanz der Verkehrsinfrastruktur bzw. insbesondere der Hauptstraße und der Stadtberger Straße ist im Hinblick auf die räumliche Lage und Bestandssituation des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen.

#### Feuerwehrhaus auf Fl.-Nr. 92/1, Gmkg. Leitershofen

Aufgrund der geringen Einsatzzahlen und Übungsveranstaltungen, der Abwicklung der Einsätze über die Feuerwehrstraße in Richtung Osten sowie der großen Entfernung der Neubebauung bzw. der abschirmenden Wirkung der Bestandsgebäude ist grundsätzlich von einer Verträglichkeit der schalltechnischen Auswirkungen des Feuerwehrbetriebs auf das Neubaugebiet auszugehen.

#### Tiefgaragen / -zufahrten

In Bezug auf die Maßnahmen zu Tiefgaragenzufahrten (Ausführung gem. dem Stand der Lärmschutztechnik) wird auf Ziffer 3. der Hinweise durch Text verwiesen.

#### Landwirtschaftliche Nutzflächen / Landwirtschaft allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am Ortsrandbereich von Leitershofen in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

### **4.4 Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand bzw. gemäß den Inhalten des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in dem Geltungsbereich selbst nicht vorhanden.

Allerdings sind im Nahbereich / näheren räumlichen Umgriff zum Plangebiet nachfolgende Bau- und Bodendenkmäler vorhanden:

#### Baudenkmäler:

- Ab ca. 100 m westlich zur Plangebietsgrenze:

Denkmalnummer D-7-72-202-13, Schloßstraße 55 a: Ehem. Unteres Schloss, dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, 1728, Dach 1766, im 19. Jh. mehrfach renoviert; Gartenmauer mit Aufsätzen und Strebepfeilern, 18. Jh.; Pavillon, zweigeschossiger Walmdachbau, in der Ostmauer, um 1766. Benehmen hergestellt.

#### Bodendenkmäler:

- Ab ca. 20 bis 30 m nördlich zur Plangebietsgrenze:  
Denkmalnummer D-7-7631-0139: Siedlung und Grabhügel der Hallstattzeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit (Villa suburbana). Benehmen nicht hergestellt.
- Ab ca. 100 m westlich zur Plangebietsgrenze:  
Denkmalnummer 7-7631-0598: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Oberen und Unteren Schlosses in Leitershofen.

Die räumliche Lage der Bau- und Bodendenkmäler im näheren räumlichen Umgriff zum Plangebiet sind in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen bzw. gekennzeichnet.

#### Hinweise zum Bodendenkmalschutz:

- Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Deren ungestörter Erhalt besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Priorität.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Beim Auffinden von Denkmälern sind diese nach Art. 7 DSchG geschützt und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.  
Auf die Inhalte der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

## **5. Planungskonzeption und Flächenbilanz**

### **5.1 Eckpunkte der städtebaulichen Planungskonzeption**

Die Planungskonzeption sieht aufgrund der Nähe bzw. der Nachbarschaft zum Zentrumsbereich um den „Brunnenplatz“ und dem dort prägenden Gebäudebestand im Wesentlichen eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung vor. Entsprechend wird der Bereich des Plangebietes auch von Geschoßwohnungsbauten dominiert, die sich gesamtkonzeptionell zudem zum Zentrumsbereich hin orientieren und sich in einer leicht geschwungenen Anordnung harmonisch an den Siedlungsbestand anfügen. Zugleich ist dabei in der Nordhälfte des Plangebietes die ost-west-gerichtete Fortführung der grundsätzlich zeilenartigen Bebauung der östlich angrenzenden Siedlungsstruktur in der geplanten städtebaulichen Grundstruktur berücksichtigt.

Zur Sicherstellung dieser besonderen Planungskonzeption ist die Grundrissituation der Bebauung weitreichend durch Baulinien in eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch die entsprechende Ausrichtung der Hauptbaukörper durch Firstrichtungen festgesetzt. Ergänzend hierzu gilt in den verdichteten Bereichen des Plangebiets die Regelung, dass die überbaubaren Grundstücksflächen (festgesetzten Baugrenzen und -linien) Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO haben.

Als Art der baulichen Nutzung werden ausschließlich Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Hinblick auf die Verfahrensdurchführung gem. § 13b

BauGB (s. Kapitel 3. der Begründung) sowie die Berücksichtigung der zugehörigen, aktuellen Rechtsprechung / Urteilslage (insbesondere wird auf den Beschluss des VGH München v. 09.05.2018 – 2 NE 17.2528 verwiesen) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials allerdings ausgeschlossen. So sind in allen Baugebieten (WA-1 bis WA-5) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

#### Baugebiete WA-1, WA-2 und WA-5

Ausgehend vom bestehenden Siedlungsgefüge ist in den benachbarten Baugebieten WA-2 und WA-5 eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit dem Dachgeschoß als mögliches, zusätzliches Vollgeschoss festgelegt (Bauform: (II) + D). In Kombination hierzu sind einzig Satteldachformen mit steileren Dachneigungen zulässig. Damit soll nicht zuletzt auch in Anlehnung und Fortführung der angrenzenden Bestandsbebauung und insbesondere der Bebauung im Umgriff des benachbarten Zentrumsbereichs die Umsetzung regionaltypischer Bauformen bzw. von Gebäudekubaturen mit grundsätzlichen regionaltypischen Formgebungen / -elementen möglichst weitreichend erfolgen. In besonderem Maße gilt dies für den Baukörper am südlichen Zufahrtbereich zum Plangebiet bzw. am sog. „Mozartplatz“ (Baugebiet WA-5). Dort ist v.a. aufgrund der Einsehbarkeit vom Zentrumsbereich aus sowie aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenwirkens dieses Bereiches mit dem Kernbereich um den „Brunnenplatz“ einzig die Umsetzung einer entsprechenden regionaltypischen Bauform bzw. Gebäudekubatur zielführend und zulässig.

In dem planungskonzeptionell entsprechend festgelegten und auch den Großteil des Plangebietes umfassenden Baugebiet WA-1 ist eine zwingend 3-geschossige Bebauung (Bauform: (III)) mit Sattel- und zusätzlichen Walmdachformen in Kombination mit flacheren Dachneigungen zulässig. Die zulässige Gesamthöhe der Baukörper bzw. die Firsthöhe (FH) beträgt wie auch in den Baugebieten WA-2 und WA-5 max. 12,5 m. Die Festsetzung dieser Bauform für die Baugebiete WA-1 wird insbesondere aufgrund der starken städtebaulichen Gesamtkonzeption sowie der umfassenden und qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmenkonzeption aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht am Standort als gesamtgebietsverträglich angesehen. Zudem ist zu berücksichtigen bzw. davon auszugehen, dass durch voraussichtlich zukünftig erfolgende Gebietserweiterungen nach Richtung Norden und Westen die Bebauung des Plangebietes dann in den „räumlichen Innenbereich“ der Siedlungsstruktur rücken wird (lediglich eine zwischenzeitliche Ortsrandlage vorhanden). Nicht zuletzt trägt die Stadt mit der in der vorliegenden Entwurfsfassung im Baugebiet WA-1 nun alleinigen Berücksichtigung und entsprechenden Festsetzung der vom Grundstückseigentümer bevorzugten Bebauung (Bauform: (III)) auch dem zentralen Ziel für ein weitreichend transparentes Plan-Aufstellungsverfahren Rechnung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) aller Baugebiete ist entsprechend der angestrebten verdichteten, raumsparenden Bebauung bzw. der damit verbundenen hohen baulichen Intensität im Gebiet mit einem Wert von 0,40 festgelegt (zulässige Obergrenze für Wohngebiete gem. § 17 BauNVO). Mit Blick auf die Gesamtplanungskonzeption bzw. insbesondere die festgesetzten Grünflächen und die das Gesamtgebiet durchziehenden, immer wieder räumlich stark aufgeweiteten Straßenräume ist insgesamt dennoch ein gutes Verhältnis von Bebauung zu Freiraum gegeben. Weiterhin beträgt die Geschoßflächenzahl (GFZ) der Baugebiete WA-1 und WA-5 einen Wert von 1,0. Diese zielgerichtete bauliche Verdichtung in Richtung bzw. im Nahbereich des Ortskerns trägt zu einer gewünschten nachhaltigen Konzentration der Einwohner / Erhöhung der Einwohnerdichte im Zentrum bei. Für eine dahingehend weitreichende und zielführende bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke sowie die Ermöglichung einer möglichst umfassenden Baugebietsdurchgrünung ist des Weiteren auch festgelegt, dass die Grünflächen auf

Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung / Strukturvernetzung“ zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.

Im Vergleich dazu wird die bauliche Intensität der Plangebietsflächen im östlichen und südöstlichen Rand- bzw. Übergangsbereich zur bestehenden Siedlungsstruktur reduziert. Im Baugebiet WA-2 am Ostrand bzw. in Verlängerung der Grundstücksflächen des Feuerwehrhauses und der Schule ist die GFZ auf einen Wert von 0,65 festgesetzt. Alternativ zu einer Wohnbebauung weist dieser Standort, mit einer Grundstücksgröße von 2.130 m<sup>2</sup>, grundsätzlich auch ein großes Potential beispielsweise für kulturelle und soziale Nutzungen bzw. ggf. für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf. Der räumlich-funktional mit dem östlich angrenzenden Bereich um das Feuerwehrhaus, den vorhandenen Spielflächen und die Leopold-Mozart-Volksschule zusammengehörige Flächenumgriff ist zudem auch als ein wichtiger Übergangs- und Verbindungsbereich zwischen den bestehenden Flächennutzungen sowie Freiräumen und dem Plangebiet anzusprechen.

#### Baugebiete WA-3 und WA-4

Im nördlich daran anschließenden Baugebiet WA-4 bzw. im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ist als lockerer Übergang zur angrenzenden wohngenutzten Bebauung im Bereich zwischen Laubenweg und Karl-Kraft-Straße weiterhin eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Dort ist entweder eine eingeschossige Bebauung mit oder ohne dem Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoss (Bauform: I und I+D) oder eine zweigeschossige Bebauung mit 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraums möglich (Bauform: II). Als Dachform sind ebenfalls nur Satteldachformen, allerdings mit einer wahlweise flachen (20-25°) oder steilen (40-45°) Dachneigung zulässig. Die Wand- und Firsthöhen (WH und FH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt aufgrund der vergleichsweise beengten räumlichen Situation einen Wert von ebenfalls 0,40, die Geschossflächenzahl (GFZ) allerdings lediglich einen im Vergleich zum restlichen Plangebiet geringen Wert von 0,60. Weiterhin ist in Berücksichtigung der Ausrichtung der Gebäudekörper der benachbarten Bestandsbebauung eine zwingende Firstrichtung der Hauptbaukörper in Ost-West-Richtung festgelegt. Abschließend wird das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 10 m beschränkt. Damit wird sowohl der Dimensionierung der Baukörper der benachbarten Bestandssituation als auch der Vermeidung einer unverträglichen, allzu „wuchtig“ wirkenden Bebauung in der wahlweise zulässigen Bauform II (2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraums) Rechnung getragen.

Das am Südostrand entlang der Weidenstraße gelegene Grundstück Fl.-Nr. 1 mit vorhandener Einzelhausbebauung (Bauform: I+D) wird als Baugebiet WA-3 mit überplant bzw. in die Gesamtplanungskonzeption mit einbezogen. Für dieses Baugebiet gelten im Wesentlichen die gleichen Festsetzungen wie für das zuvor ausgeführte Baugebiet WA-4. Zusätzlich ist hier allerdings eine Doppelhausbebauung sowie auch im Hinblick auf die Ausrichtung der bestehenden und geplanten Siedlungsstruktur im näheren Umgriff eine Firstrichtung des Hauptbaukörpers in Nord-Süd-Richtung zulässig. Ferner ist bei einer eingeschossigen Bebauung mit oder ohne dem Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoss (Bauform: I und I+D) jedoch nur die Ausführung von steilen Dachneigungen zwischen 40-45° zulässig. Damit soll an diesem Standort, der sich insbesondere in östlicher Nachbarschaft zum platzartig aufgeweiteten Straßenraum im Zufahrtsbereich des Quartiers bzw. dem sog. „Mozartplatz“ befindet, die Möglichkeit für die Errichtung einer mit der Bebauung / baulichen Nutzung im Nahbereich unverträglichen „Bungalowartigen“ Bauform vermieden werden.

### Freiräume und Platzflächen

Damit sowohl das neu geplante Baugebiet als auch der bestehende Zentrumsbereich, aber auch der übrige angrenzende Siedlungsbestand voneinander profitieren, ist in der Planung eine Abfolge von qualitätsvollen öffentlichen sowie auch diese ergänzenden, großzügig dimensionierten Freiräumen auf Privatgrund berücksichtigt. Hierbei entsteht ein System insbesondere vom „Brunnenplatz“ im Kernbereich aus über eine neuentwickelte Platzfläche (ca. 235 m<sup>2</sup> mit Vorschlag der Bezeichnung als „Mozartplatz“) bis hin zu einer großzügigen, sich angerartig aufweitenden straßenraumbegleitenden Fläche in Ost-West-Richtung im Zentrum der Geschosswohnungsbebauung, welche in die Grün- und Freiflächen des Baugebietes WA-2 am Ostrand des Plangebietes übergeht. Dadurch werden der Zentrumsbereich selbst sowie auch das neue Quartier sowohl zum Ortskern hin geöffnet als gleichzeitig auch die östlich gelegenen Nutzungen wie Feuerwehr, Schulen und Spielräume mit dem Plangebiet verknüpft.

Aufgrund der Lage direkt im Anschluss an den Ortskernbereich nimmt dabei der vorbezeichnete sog. „Mozartplatz“ am zentralen Einmündungs- / Zuwegungsbereich zum Plangebiet zusammen mit der qualitätsvollen Straßenraumgestaltung eine wichtige Funktion nicht nur als Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität sondern auch als verbindendes Element zum zentralen Platzbereich um den südlich gelegenen „Brunnenplatz“ ein. Dabei wäre im Hinblick auf die Konzeption des verbindenden Charakters der Platzfläche mit dem vorhandenen Kernbereich um den „Brunnenplatz“ insbesondere auch die Belegung / Nutzung der neugeplanten Platzfläche in Verbindung mit der Nutzung des unmittelbar nördlich an die Platzfläche angrenzenden Baukörpers wünschenswert. Zentrumsnah bzw. im Bereich des „Mozartplatzes“ wird weiterhin die Errichtung einer öffentlichen Toilette als eigenständiges Gebäude angestrebt. Entsprechend erfolgt für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Platzfläche / des Platzraumes „Mozartplatz“ die Festsetzung der Zulässigkeit der Errichtung eines öffentlichen Gebäudes zur Unterbringung einer öffentlichen Toilette.

Abschließend bzw. ergänzend zu nennen als bedeutende Grünachse (bzw. markante Grünzäsur bei ggf. erfolgreicher Erweiterung des Plangebietes) mit einem hohen Aufenthalts-, Erlebnis- und Verbindungspotential ist die an der Nordgrenze des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufende, das Ortsbild prägende Feldhecke (wichtig ist hier die Ermöglichung einer nachhaltigen „freien“ Entwicklung), welche entsprechend mit einer qualitätsvollen Ausprägung in der Planung berücksichtigt wird. Diese soll im Rahmen einer ggf. erfolgenden Gebietserweiterung nach Richtung Norden zudem noch deutlich gestärkt bzw. räumlich ausgeweitet werden.

Bzgl. der detaillierten Planungsinhalte der grünordnerischen Konzeption wird weiterführend auf die nachfolgende Ziffer 6. dieser Begründung verwiesen. Darüber hinaus kann die Planungskonzeption zur verkehrlichen Erschließung bzw. darunter auch der Fuß- und Radwege der Ziffer 8. entnommen werden.

### Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie Stellplätze

Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Umgrenzungslinien von Flächen für Nebenanlagen mit „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports)“ errichtet werden. Die Linienführung der zulässigen Flächen orientiert sich dabei eng an den Außenkanten der Gebäude bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine grundsätzlich allzu hohe Raumwirksamkeit von derartigen baulichen Anlagen bzw. dementsprechend eine Errichtung dieser Anlagen im Bereich zwischen den Gebäudefassaden und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie wichtigen Raumachsen soll vermieden werden.

Davon abweichend ist zur Sicherstellung einer zielführenden Gesamterschließungssituation der Plangebietsflächen auf den mit „St“ gekennzeichneten Flächen eine Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen mit erforderlichen Zufahrten und allen sonstigen verkehrssichernden und / oder -ordnenden Maßnahmen (Erschließungsflächen, Stützmauern, Einfriedungen, Schilder, etc.) auch in Bereichen zwischen den Gebäudefassaden und den Straßenbegrenzungslinien zulässig. Insbesondere bezogen auf die Raumwirksamkeit ist diesbezüglich von einer verträglichen Gesamt-Situation gegenüber den Platz- und Straßenräumen auszugehen.

Innerhalb der mit der Bezeichnung „TGa“ gekennzeichneten Umgrenzungslinien von Flächen für Nebenanlagen sowie der entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Tiefgaragen und Unterkellerungen (z.B. für Technik- und Lagerräume, etc.) und den hierfür erforderlichen Einfahrts- / Zufahrtbereichen bzw. Rampenanlagen zulässig. Die entsprechenden Umgrenzungslinien bzw. Flächenumgriffe sind für eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende und nachhaltig funktionierende Erschließungssituation der geplanten verdichteten Bebauung i.E. großflächig auf allen Grundstücksflächen der Baugebiete WA-1 und WA-2 erforderlich bzw. entsprechend festgesetzt.

## 5.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.590 m<sup>2</sup> und unterteilt sich wie folgt:

Planungsgebiet	ca. 16.590 m <sup>2</sup>	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.660 m <sup>2</sup>	ca. 58 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.165 m <sup>2</sup>	ca. 25%
Rad-und Fußweg	ca. 660 m <sup>2</sup>	ca. 4 %
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung / Strukturvernetzung“	ca. 1.190 m <sup>2</sup>	ca. 7 %
private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung / Strukturvernetzung	ca. 915 m <sup>2</sup>	ca. 6 %

## 6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Eine Hauptzielsetzung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es einerseits, die bereits bestehenden grünordnerischen Qualitäten durch geeignete Maßnahmen bestmöglich zu erhalten und zu optimieren. Dabei sollen im Gebiet insbesondere sowohl Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität als auch eine möglichst vielfältige Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Andererseits sollen die in Verbindung mit dem Planvorhaben (bzgl. der Realisierung von Vorhaben) zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden.

Um das zu erreichen, werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Ausweisung von Wohngebieten mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40; im Vergleich zu anderen Arten der baulichen Nutzung gem. BauNVO erfolgt hierdurch grundsätzlich ein vergleichsweise geringer Versiegelungsanteil der Bauflächen.
- Weitestmögliche Geringhaltung des Anteils an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Zulässigkeit einer Ausführung von Geländeänderungen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß. Weitestmöglicher Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche.  
Im Bereich von Freiflächen: mind. 0,60 m Überdeckung von Tiefgaragen mit Erdreich / Pflanzsubstrat.

- Erhalt der beiden in der Planzeichnung eingetragenen markanten, den Gebietsumgriff prägenden Einzelgehölze (Rotbuche, 2-stämmig, Stammdurchmesser ca. 1,20 m, sowie Esche, 3-stämmig, Stammdurchmesser ca. 1,0 m, am Nordwest- und Westrand des Plangebietes).

Im Rahmen von Bauausführungen sind den Erfordernissen entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. insbesondere Stamm- und Wurzelschutz-Maßnahmen z.B. durch Absperrungen zwingend vorzunehmen. Auf Ziffer 8.10 der textlichen Festsetzungen wird inhaltlich ferner verwiesen.

- Schaffung bzw. planungsrechtliche Sicherung von raum-wirksamen und für den Gebietsumgriff bedeutenden Grünachsen:

Bestmöglicher Erhalt und Ersatzpflanzung / Neuschaffung von flächenhaften linearen Gehölzstrukturen durch Festsetzung von räumlich-wirksamen Pflanzmaßnahmen bzw. von Strauchgehölzpflanzungen innerhalb der Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Dabei besteht eine Pflanzbindung zur Herstellung von lückenlos durchgehenden Gehölzstrukturen.

Auf diesen Flächen hat der weitreichende Erhalt und die Förderung bestehender sowie auch der Neu-Aufbau von (entsprechend der Flächenbreite) sowohl linearen als auch flächenhaften Strukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung zu erfolgen. Die bereits auf diesen Flächen vorhandenen Gehölzbestände sind dabei weitestmöglich zu erhalten und als arten- und blütenreiche Strauchgehölzstrukturen fortzuentwickeln - ggf. auch durch punktuell ergänzende Nachpflanzungen.

Im Ergebnis können die bestehenden Strukturen durch entsprechende Ersatzpflanzungen im Rahmen der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption nahezu flächengleich im Bereich des Plangebietes ersetzt werden.

- Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Gehölzen 1. bzw. 2. Wuchsordnung auf öffentlichem Grund und Privatgrund sowohl zur straßenraumwirksamen, strukturbildenden Baugebietsdurchgrünung als auch zur strukturellen Anreicherung im Bereich der Gehölzstrukturen bzw. Pflanzflächen und Grünzüge. Neben einer deutlichen Erhöhung der Lebensraum-Ausstattung im Gesamtgebiet trägt diese Grünordnungs-Maßnahme u.a. wesentlich zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität der Frei- und Straßenräume bei. Die Gehölze stellen dabei insbesondere im Bereich von Straßenraum-Aufweitungen und Plätzen wesentliche „planungskonzeptionelle Eckpfeiler“ dar.

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (1. Wuchsordnung bzw. 2. Wuchsordnung) besteht eine Pflanzbindung. Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Abweichend davon muss für die Umsetzung insbesondere der differenzierten, strukturbildenden Baumpflanzungen auf den 1,5 m breiten öffentlichen Grünflächenstreifen entlang der Rad- und Fußwegeflächen im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes der Grenzabstand für Gehölzpflanzungen auf 1,0 m verkürzt werden (gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte).

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit von Wegeflächen sowie der grundsätzlichen Ermöglichung einer weitreichenden „freien“ Entwicklung der Gehölze selbst wird ferner festgelegt, dass Strauchpflanzungen einen Pflanzabstand von mindestens 1,5 m zu Wegeflächen einhalten müssen (gemessen zwischen Fahrbahnrand und Stamm- / Pflanzenmitte).

- Für sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen gilt: ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text").
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; ausgefallene Gehölze sind artengleich oder -ähnlich zu ersetzen.

## 7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

## 8. Erschließung und Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

### 8.1 Verkehrliche Erschließung / Fuß- und Radwege

Es wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld der Planaufstellung eine Fach- bzw. Straßenplanung erstellt wurde, in welcher alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch Rad- und Fußwegeflächen berücksichtigt sind. Diese wurde vollinhaltlich in den Planunterlagen integriert.

#### Öffentliche Verkehrsflächen – verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes sowie die gleichzeitige Anbindung an den Ortskern erfolgt ausgehend vom bisherigen Einmündungsbereich / Anschlusspunkt der Weidenstraße in die Hauptstraße über eine entsprechend leistungsfähige zentrale Erschließungsachse mit qualitativ ausgeprägten Straßenbegleitflächen. Die Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließungssituation sowie des Knotenpunktes der Einmündung Weidenstraße-Hauptstraße wurde im Vorfeld der Planaufstellung fachgutachterlich überprüft und bestätigt. Diese Erschließungsachse stellt die Hauptanbindung sowohl für das Plangebiet selbst als auch für alle weiteren ggf. zukünftig zur Umsetzung anstehenden Gebietserweiterungen dar und ist deshalb mit einer entsprechenden Fahrbahnbreite von 6,0 m in der Planung berücksichtigt sowie mit beidseitigen Gehwegen (Breite vorrangig 2 m) und Grün- / Parkstreifen (Breite 2 m) auf öffentlichem Grund versehen.

Der nordöstliche Teilbereich des Quartiers wird durch eine untergeordnete Erschließungsstraße in einer Fahrbahnbreite von 4,75 m mit einem beidseitig begleitenden Gehweg (Breite 2 m) erschlossen. Diese zweigt im Bereich der etwa mittig des Gebiets gelegenen, angerartigen Aufweitung von der Haupterschließungsachse ab.

Damit die für ein mögliches, künftiges Gesamt-Quartier (gegenständliches Plangebiet und ggf. künftige Erweiterungen) konzipierte und in dieser Hinsicht (Ausgestaltung, Verkehrsführung, etc.) auch entsprechend zu berücksichtigende Erschließungssituation im Hinblick auf die Belange der verkehrstechnischen Ver- und Entsorgung auch für das gegenständliche Plangebiet L 88 „Im Anger – Teil I“ uneingeschränkt funktioniert wurde entlang der Nordgrenze des Plangebietes anstelle des dort abschließend geplanten Rad- und Fußweges eine „provisorische“ Durchgangsstraße in einer Breite von 5

m eingeplant. Allerdings weist diese im Nordwesten bzw. im Einmündungsbereich in die Haupteerschließungsachse eine Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 3 m auf, um den Erhalt des dort vorhandenen, den Plangebietsumgriff stark prägenden Altgehölzes bestmöglich sicherzustellen (östliche Blutbuche; 2-stämmig, Stammdurchmesser ca. 1,20 m). Mit dieser, im Bereich der Nordhälfte des Plangebietes insgesamt „ringförmig“ ausgestalteten Erschließungssituation ist die verkehrstechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes als abschließend sichergestellt zu bewerten. Die Fahrbahnkante der Wegefläche der abschließend zur Umsetzung vorgesehen 3 m breiten Rad- und Fußwegeachse südlich entlang des Grünzuges ist in der Planzeichnung mit einer bräunlichen Linie nachrichtlich-informativ gekennzeichnet.

Um die Fahrgeschwindigkeiten im Gebiet möglichst gering zu halten (und auch künftig bzw. nach Weiterführung des Gesamtgebietes Durchgangsverkehr und „Schleichwege“ zu vermeiden) sowie die Qualität des Straßenraumes zu optimieren wurden die Straßen so geplant, dass durch Fahrbahnversprünge und deutlich ausgebildete Kurvensituationen ein „rasches Durchfahren“ grundsätzlich vermieden wird.

Des Weiteren wird für alle Straßen des Plangebietes durchgehend eine Tempo-30(km/h)-Geschwindigkeits-Regelung angestrebt. Diese Zielsetzung ist in der Planzeichnung durch entsprechende Schriftblöcke „Wohnstraße Tempo-30km/h-Regelung“ nachrichtlich-informativ gekennzeichnet.

#### Verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes WA-4 – mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die östliche bzw. rückwärtige Teilfläche des Baugebietes WA-4 (Teilfläche Grundstücke Fl.-Nrn. 79 und 79/1) grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche und muss deshalb verkehrstechnisch über die westliche Teilfläche des Baugebietes erschlossen werden.

Für eine abschließende planungsrechtliche Sicherstellung der Erschließung wird aufgrund dessen am Nordrand der westlichen Baugebiets-Teilfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 79) eine 4 m breite und 22 m lange Fläche ausgewiesen, die mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten sowohl zugunsten der Eigentümer des östlichen, rückwärtigen Grundstückes des Baugebietes WA-4 als auch zugunsten der Stadt Stadtbergen / des Freistaats Bayern zu belasten ist.

#### Fuß- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer ist durch mehrere Verbindungen sowohl eine hohe Durchgängigkeit des Gebietes als auch ein weitreichender Anschluss an den Bestand gegeben, so dass nicht nur das Quartier selbst, sondern auch die angrenzenden Gebiete optimal miteinander vernetzt sind. Über diese Wegeverbindungen, die alle mit einer Wegefläche von 3 m Breite in der Planung ausgewiesen werden, kann insbesondere auch die angrenzende Schule erreicht werden.

Zum einen bleibt die bereits bestehende Rad- und Fußwegeverbindung am Ost- / Nordostrand des Plangebietes zwischen der Weidenstraße und der Karl-Kraft-Straße prinzipiell unverändert bestehen. Allerdings wird deren Verlauf in Anpassung an die räumliche Lage der vorhandenen Grundstücksgrenzen um einige Meter nach Richtung Westen verschoben.

Zum anderen werden für das Erreichen einer hohen Durchgängigkeit und zur funktionalen Fortführung der ost-west-gerichteten Raumachsen des Plangebietes zwei weitere Fuß- und Radwegeverbindungen neu ausgewiesen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung sowohl eines Fuß- und Radweges südlich entlang des ausgeprägten Grünzuges am Nordrand des Gebietes als auch einer Fuß- und Radwegeverbindung

zwischen der Feuerhausstraße bzw. der östlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsstruktur und der etwa mittig im Plangebiet gelegenen angerartig aufgeweiteten zentralen Raumachse.

## **8.2 Gas-, Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

### Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH angeschlossen.

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser (Grundschutz nach DVGW Regelwerk W 405) ist jederzeit durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH sichergestellt. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

### Gasversorgung

Die Heizenergieversorgung kann durch die Erweiterung des am Plangebiet anliegenden Gasnetzes der swa Netze GmbH sichergestellt werden.

### Schmutz- / Abwasserentsorgung

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung ist über das bestehende Kanalsystem der Stadt Stadtbergen bzw. über die Kläranlage Augsburg sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

## **8.3 Niederschlagswasserbehandlung / -beseitigung**

Grundsätzlich kann die Niederschlagswasserbeseitigung über das vorhandene Kanalsystem der Stadt Stadtbergen erfolgen. Diese ist dementsprechend als dem Grunde nach sichergestellt zu bewerten.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass aus dem zwischenzeitlich vorliegenden geotechnischen Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung des Bauvorhabens hervorgeht, dass nach den Ergebnissen der durchgeführten (punktuellen) Geländeaufschlüsse auch eine Versickerung von Niederschlagswässern auf dem Gelände in den schwach schluffigen Kiesen über Rigolen oder Sickerschächte erfolgen bzw. dimensioniert werden kann. Der im Merkblatt ATV-DVWK-M 153 geforderte Mindestabstand von 1 m des mittleren Grundwasserhöchststandes von der Fläche, durch die versickert wird, kann eingehalten werden. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der wasserrechtlichen und – wirtschaftlichen Belange / der Belange des Schutzgutes Wasser sollte deshalb auf den Standorten bzw. Grundstücken, wo immer dies aus fachlicher Sicht möglich ist, auch eine entsprechende Niederschlagswasserbehandlung erfolgen bzw. umgesetzt werden.

Diesbezüglich wird allerdings darauf hingewiesen, dass in den Schlussbemerkungen des geotechnischen Berichts nochmals explizit angemerkt wird (nicht zuletzt auch mit Blick auf die gegenständliche Untergrundsituation), dass es sich bei den durchgeführten Geländeuntersuchungen nur um punktuelle Aufschlüsse handelt und Abweichungen / abweichende Bodenverhältnisse im flächenhaften Anschnitt (ggf. auch mit entsprechenden Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung) deshalb nicht auszuschließen sind.

### Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung:

Es wird auf folgende geltende technische Vorschriften und fachliche Regeln verwiesen: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), technische Regeln zum schadlosen Einleiten

von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG), DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ sowie DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE). Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Augsburg und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

#### **8.4 Stromversorgung / Kommunikation / TV**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW-Verteilnetz GmbH (LVN).

Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert anzusehen.

Durch die Planung wird festgelegt, dass alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind, sofern keine technischen Erfordernisse dem entgegenstehen.

#### **8.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf**

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist als sichergestellt zu bewerten. Insbesondere die Dimensionierung der Fahrbahnbreiten und Kurvenradien entspricht den Erfordernissen. Im Vorfeld der Planaufstellung wurde eine entsprechende Fach- bzw. Straßenplanung erstellt, die vollinhaltlich in die Planung übernommen wurde.

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Konzeption der Abfallwirtschaft des Lkr. Augsburg) auf den Grundstücken wird hingewiesen.

Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

#### Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll zur Abholung entlang den vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraßen bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates Stadtbergen übereinstimmen.

### Stadt Stadtbergen

Stadtbergen, den ..... 14. Feb. 2019 .....

(Siegel)

*Paulus Metz*

Paulus Metz, Erster Bürgermeister (Unterschrift)



### Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Stadt Stadtbergen

Mindelheim, den 06.02.2019.....

**kern.**  
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: info@architekt-kern.de

