

**Stadtbergen**



natürlich.nah.dran

## **Stadt Stadtbergen**

Landkreis Augsburg

# Bebauungsplan

**S 4 „Fritz-Aichele-Farm“**

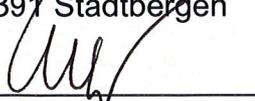
## BEGRÜNDUNG

Stadtbergen, 26. März 2009

Geändert: 01. Oktober 2009

**Planung:**

Stadt Stadtbergen  
- Bauamt -  
Oberer Stadtweg 2  
86391 Stadtbergen

  
\_\_\_\_\_  
Ulrich Lange  
Stadtbaumeister



---

## Geschichtliche Entwicklung

Ab 1932 wurde das Gebiet der „Fritz-Aichele-Farm“ von Kaninchenzüchtern genutzt. Vorher fand dort Kiesabbau statt. Die vorhandenen Stallungen und Geräteräume wurden in den Kriegs- und Nachkriegsjahren als Notunterkünfte genutzt und haben sich im Laufe der Zeit durch An- und Umbauten größtenteils zu Wohngebäuden entwickelt. Die „Fritz-Aichele-Farm“ stellt sich heute als abgeschlossene Wohnsiedlung dar.

## Veranlassung und Zielsetzung der Planung

Die städtebauliche Problematik der „Fritz-Aichele-Farm“ ist in der ungeordneten baulichen Entwicklung sowie in der fehlenden Straßenerschließung zu sehen. Eine öffentliche Straße besteht nicht. Die Zufahrten zu den Grundstücken sind größtenteils durch Geh- und Fahrrechte dinglich gesichert. Einige Grundstücke haben jedoch bisher keine gesicherte Zufahrt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere aber die dringend erforderliche Straßenerschließung geschaffen werden.

Bei der Straßenführung wurde darauf geachtet, den vorhandenen Gebäudebestand möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dadurch soll eine schrittweise Entwicklung des Gebietes, das als Wohnsiedlung erhalten bleiben soll, ermöglicht werden.

Um eine städtebauliche Ordnung und Erschließung sicherzustellen, hatte der Gemeinderat Stadtbergen bereits am 28.11.1966 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die „Fritz-Aichele-Farm“ beschlossen. Nach mehreren Planungsänderungen und Vorlage des Planentwurfes an das Landratsamt Augsburg zur Genehmigung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 13.04.1976 nicht weiter verfolgt, da sich die Erschließung als nicht realisierbar erwies und nur wenig Interesse bei den Grundstückseigentümern bestand.

In den letzten Jahren konnte die Stadt Stadtbergen die für die benötigte Straßenerschließung notwendigen Grundstücke weitestgehend erwerben. Für die noch ausstehenden Restflächen sind bereits Kaufverhandlungen im Gange.



Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die in der Zeit zwischen 09. April und 08. Mai 2009 stattfand, zeigte sich, dass gerade die Eigentümer entlang der Privatstraße im östlichen Bereich der „Fritz-Aichele-Farm“ keine Änderung an der derzeitigen Situation wünschen. Im Rahmen der Abwägung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 01. Oktober 2009 deshalb beschlossen, den östlichen, entlang der Privatstraße liegenden Teilbereich aus der Planung auszunehmen und lediglich den westlichen Bereich weiter überplanen.

## **Erschließung, Verkehr, Versorgung**

Die straßenmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine 5,50 m bzw. 6,0 m breite Stichstraße. Die Straße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Im nordöstlichen Geltungsbereich verläuft die Erschließung auf einem Teilstück von ca. 30 m über eine Privatstraße. In Abstimmung mit den Eigentümern wird dieser Teil öffentlich gewidmet. Damit ist eine ausreichende Erschließung des Gebietes gesichert.

Die Entwässerung der Siedlung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine im Jahr 2004 errichtete Druckleitung in das städtische Kanalnetz in der Wankelstraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt wie bisher durch die Stadtwerke Augsburg.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen durch die geänderte Straßenführung Kanal-, Wasser- und Gasleitungen an den künftigen Straßenverlauf angepasst werden.

Die Stromversorgung ist durch die LEW gewährleistet. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung von Kabelverteilerschränken auf privaten Baugrundstücken vorgesehen. Die genauen Standorte werden von der LEW in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt.

## **Immissionssituation**

Im Flächennutzungsplan wurde die „Fritz-Aichele-Farm“ ursprünglich als Mischgebiet ausgewiesen. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daraus jedoch eine Wohnbaufläche. Gesichtspunkte dieser Änderung waren:



1. Der Wunsch, die historisch gewachsene Siedlung als Wohngebiet zu erhalten.
2. Aufgrund der beengten Situation ist eine gewerbliche Nutzung mit dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen problematisch.
3. Durch die Umgebung ist eine relativ hohe Emissionsbelastung vorhanden. Eine gemischte bauliche Nutzung würde weitere Immissionen mit sich bringen, die eine Wohnnutzung zusätzlich beeinträchtigen
4. Erfahrungsgemäß entwickeln sich Mischgebiete überwiegend zu Wohngebieten, weshalb die Ausweisung als Wohngebiet realistischer ist und einem Etikettenschwindel vorbeugt.

In Abwägung dieser Punkte hielt es die Stadt Stadtbergen für richtig, das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.

Der seit Jahrzehnten vorhandenen Wohnnutzung wurde bereits im Flächennutzungsplan sowie in den Bebauungsplänen S 24 „Ulmer-Landstraße-West“, S 58 „Nordöstlich der B 300“ und S 40 „Ulmer Landstraße West“ Rechnung getragen, indem der östlich, südlich und westlich gelegene, gewerblich genutzte Bereich als „gewerbliche Baufläche mit reduzierten Emissionen“ festgesetzt wurde. Dennoch ist, zumindest in Teilbereichen, durch die gewerbliche Nutzung in der Umgebung mit Immissionen zu rechnen, die das nach der DIN 18005 zulässige Maß für „allgemeine Wohngebiete“ geringfügig überschreiten. Aufgrund der vorgenannten historischen Entwicklung erscheint dies jedoch vertretbar.

## **Versorgungsanlage (110-kV-Leitung der LEW)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine 110-kV-Leitung der LEW. Zu beachten ist hierbei:

- Änderungen am Geländeniveau im Bereich der LEW-Leitungsschutzzone sind zu unterlassen. Falls unumgänglich, sind diese der LEW zur Stellungnahme zuzuleiten.
- Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens der LEW zur Stellungnahme zuzuleiten.
- Innerhalb der Leitungsschutzzone sind die Unterwuchshöhen beschränkt. Eventuelle Anpflanzungen im Bereich der Freileitung bedürfen der Zustimmung.
- Erdaufschüttungen innerhalb des Schutzbereichs der 110-kV-Leitung dürfen aus Sicherheitsgründen nicht ohne vorherige Abstimmung mit den LEW vorgenommen werden.



- Innerhalb des Schutzbereichs müssen die einschlägigen DIN/VDE Vorschriften beachtet werden. Baumaschinen und Arbeitsgeräte, die während der Bauarbeiten innerhalb des Schutzbereichs zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im, als auch in der Nähe, des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens zwei Wochen) vor dessen Aufstellung mit der LEW Rücksprache zu nehmen.
- Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige Schäden werden von der LEW nicht übernommen.
- Von der Hochspannungsleitung gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für das elektrische und magnetische Feld werden beim Betrieb der Leitung deutlich unterschritten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z. B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2  $\mu\text{T}$  Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

## **Verwirklichung der Planung**

Bei der „Fritz-Aichele-Farm“ handelt es sich um bebauten Gebiet. Es ist nicht Ziel der Planung, eine schnellstmögliche, von behördlicher Seite diktierte Umgestaltung der Siedlung zu erreichen. Vielmehr soll trotz des Bebauungsplanes und der Realisierung der Erschließung es jedem einzelnen Grundstückseigentümer offen bleiben, nach seinen Möglichkeiten und Bedürfnissen sein Grundstück einer Neubebauung zuzuführen. Lediglich die Voraussetzungen werden hierfür von der Stadt Stadtbergen durch den Bau der Straße geschaffen.

## **Bodendenkmäler**

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grund-



stücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Altlastenverdachtsfläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Altlasteninformationssystem Bayern unter der Kataster-Nr. 77200583 mit der Bearbeitungspriorität B (mittelfristig) eingetragen.

Zur Gefährdungsabschätzung werden im weiteren Verfahren ergänzende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **Ausgleichsflächen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist keinerlei Nachverdichtung der ohnehin bisher nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen verbunden. Deshalb besteht keine Ausgleichsverpflichtung.

Stadtbergen, den 01. Dezember 2009

STADT STADTBERGEN

Dr. Ludwig Fink  
1. Bürgermeister

