



# STADT STADTBERGEN

LANDKREIS AUGSBURG

TEIL C - BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BauGB

2. ÄNDERUNG

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13 BauGB

## BEBAUUNGSPLAN NR. S 18

BAUGEBIET "ALEMANNENWEG TEIL I"

VOM 26.07.2012

**PLANUNG:**

MOSCHNER ÖLSCHLÄGER  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

DÖLLGAST - STRASSE 8  
86199 AUGSBURG  
TEL 0821 / 5899981



## **1. Veranlassung, Entwicklung und Planungsziel**

- 1.1 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.07.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 18 "Alemannenweg Teil I" beschlossen.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Anfragen von Grundbesitzern bezüglich einer Bebauung ihrer Grundstücke mit zweigeschossigen Flachdachgebäuden.

- 1.2 Die Errichtung von Gebäuden mit dieser Höhenentwicklung und Dachform widerspricht jedoch den bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Bereich. Zulässig sind hier nur Gebäude mit einer Zahl der Vollgeschosse von "I + D" mit symmetrischem Satteldach.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. S 6 "Am Kappberg" mit 1. Änderung, sind jedoch Flachdachgebäude zulässig und auch realisiert. Die Grundstückszeile zwischen Kappbergstraße und dem Plangebiet ist hierbei fast ausschließlich mit Flachdachgebäuden bebaut.

Im Planungsprozess wurde die Besonnungssituation im Bereich der nördlich gelegenen, eingeschossigen Wohnbebauung, bei Realisierung einer zweigeschossigen Flachdachbebauung im Plangebiet, untersucht. Um eine Veränderung des bisherigen Verschattungsumfanges zu vermeiden, wird eine Beschränkung in der Höhenentwicklung von Flachdachgebäuden als geeignet angesehen.

- 1.3 Unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes soll nun eine bedarfsgerechte, zugleich aber auf das Notwendige reduzierte Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen im Geltungsbereich realisiert werden.

## **2. Grundlagen und Verfahren**

Der Urplan Nr. S 18 "Alemannenweg Teil I und Teil II" stammt aus dem Jahr 1984. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 18 "Alemannenweg Teil I" aus dem Jahr 1994.

Grundsätzlich werden durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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

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

Die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

### **3. Größe, Lage und Nutzung**

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 4.794 m<sup>2</sup> liegt innerhalb der bestehenden Wohnbauflächen ("W") am "Kappberg".

Südlich grenzt der Alemannenweg, westlich die Schloßstraße, nördlich bestehende Wohnbebauung, sowie östlich der, den Alemannenweg und die Kappbergstraße verbindende Rad- und Fußweg, an das Plangebiet an.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Grundstücke sind, bis auf zwei Wohngebäude und einige wenige Nebengebäude unbebaut. Eines der beiden bestehenden Wohngebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden.

### **4. Topographie und Vegetation**

Das Gelände verläuft im Bereich des Plangebietes, von Osten nach Westen leicht steigend.

Die Baugrundstücke sind mehr oder weniger mit Laub- und Nadelbäumen, sowie Strauchstrukturen unterschiedlicher Dichte, unterschiedlicher Art und Alter bestanden.

### **5. Städtebauliche Ziele und Zweck**

Es ist ausreichend, nur einzelne der bestehenden Festsetzungen zu erweitern bzw. anzupassen. Dies betrifft die mögliche Zahl der Vollgeschosse, sowie die Gestaltung von Gebäuden bezüglich der Dachform bzw. der Firstrichtung.

Die übrigen Festsetzungen bleiben entweder unverändert oder werden sinngemäß übernommen.

Das bestehende Baurecht bleibt somit im Wesentlichen erhalten (z.B. "symmetrisches Satteldach" mit einer Zahl der Vollgeschosse von "I+D" (ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn dieses im Dachraum liegt), Anordnung des Baufensters, GRZ und GFZ).

Im Zuge der Änderungsplanung werden so zukünftig auch Bebauungen mit Flachdach in zweigeschossiger Bauweise, sowie Satteldachbebauungen mit einem Hauptfirst wahlweise in Nord-Südrichtung ermöglicht.

Die Höhenentwicklung von Flachdachgebäuden (OK Attika), wird hierbei auf 6,5 m beschränkt, gemessen ab OK Rohbeton des Erdgeschossfußbodens. Die sich so ergebende ungünstigste Schattenlänge am 21.12, mittags, entspricht der Verschattungslänge eines auch bislang schon möglichen Satteldachgebäudes (I+D) mit einer maximal möglichen Dachneigung von 38° und Firsthöhe von 8,5 m.

Insgesamt bleibt somit die bisher mögliche Besonnungssituation, im Bereich der nördlich angrenzenden eingeschossigen Flachdachbebauung, prinzipiell gleich. Ein Abrücken der Baugrenze von der nördlichen Grundstücksgrenze wird aus diesem Grund nicht vorgenommen.

Eine Zahl der Vollgeschosse von "II" ist zu vertreten, da sie im Grundsatz einer Höhenentwicklung mit "I+D" gleichgesetzt werden kann und sich das Plangebiet in innerörtlicher Lage befindet.

Durch die Kombination von Flachdachgebäuden und Satteldachgebäuden, entsteht nun ein gestalterischer Übergangsbereich zwischen der direkt nördlich angrenzenden, vorwiegenden Flachdachbebauung und der südlich des Alemannenweges gelegenen Satteldachbebauung.

Die südlich des Alemannenweges, am Ortsrand, gelegene Satteldachbebauung, wurde ausschließlich mit Hauptfirsten in Nord-Südrichtung realisiert.

Die getroffenen Festsetzungen sichern weiterhin eine positive Gestaltung des Plangebietes und das Einfügen zukünftig möglicher Baukörper, in Bezug auf Höhe, Volumen und Dachform, in den umgebenden Bestand.

## **6. Belange des Naturschutz, Grünordnung**

### **6.1 Allgemein**

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler, sowie Biotope, entsprechend dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden.

### **6.2 Grünordnung**

Die bislang bestehenden grünordnerischen Festsetzungen werden unverändert oder sinngemäß, bezogen auf den Planbereich, übernommen (siehe § 13 z.B. Schutz des Mutterbodens, Eingrünungsmaßnahmen). Sie stellen auch weiterhin eine z.B. standortgerechte Gestaltung der Eingrünung, eine angemessene Qualität und Ausführung, sowie die Einbindung des Planbereiches in den umgebenden Bestand sicher.

Die Änderungsplanung ermöglicht zukünftig zweigeschossige Flachdachbebauungen und eine wahlweise Drehung der Hauptfirstrichtung von Satteldächern.

Satteldachbebauungen können ansonsten weiterhin, in der bisherigen Form und Höhenentwicklung, realisiert werden.

Das bestehende Baurecht insgesamt, bleibt im Wesentlichen erhalten (z.B. GRZ von 0,35 oder Anordnung des Baufensters).

## **7. Umweltprüfung / Ermittlung der Umweltauswirkungen**

7.1 Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der bestehenden Wohnbauflächen ("W") am "Kappberg". Unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes, wird eine bedarfsgerechte, zugleich aber auf das Notwendige reduzierte Anpassung bzw. Erweiterung einzelner bestehenden Festsetzungen im Geltungsbereich vorgenommen.

Die übrigen Festsetzungen bleiben entweder unverändert oder werden sinngemäß übernommen. Das bestehende Baurecht bleibt somit im Wesentlichen erhalten.

Im Zuge der Änderungsplanung werden so zukünftig auch Bebauungen mit Flachdach in zweigeschossiger Bauweise, sowie Satteldachbebauungen mit einem Hauptfirst wahlweise in Nord-Südrichtung ermöglicht.

7.2 Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind gegeben (siehe Pkt. 2). Die Durchführung einer Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, sowie eine Überwachung nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

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

7.3 Die Bebauungsplanänderung führt bezüglich der Schutzgüter, zu keinen erkennbaren, über die im Bestand vorhandenen, weiteren Auswirkungen.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein Gebiet mit bestehendem Baurecht. Zwei der Grundstücke sind bebaut.

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

Bei einer Bebauung der Grundstücke werden diese im Anschluss neu angelegt. Hierbei sind die geltenden grünordnerischen Festsetzungen zu beachten.

Auch bezüglich des Schutzgutes Boden bzw. Wasser sind durch die Änderung keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die vorhandene Grundflächenzahl von 0,35 bleibt bestehen. Eine zusätzliche Versiegelung von Fläche entsteht nicht.

Das Schutzgut Klima und Luft wird nicht weiter beeinträchtigt. Die vorhandenen Grundstücke könnten auch jetzt schon bebaut werden. Mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen ist somit nicht zu rechnen.

Das Landschaftsbild ist hier am Kappberg durch Wohnbebauungen geprägt. Es mischen sich Satteldach- und Flachdachgebäude mit einer Höhenentwicklung von I oder I+D.

Der Geltungsbereich befindet sich in innerörtlicher Lage und besitzt eine nur geringe Größe. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Änderung - möglich sind zukünftig auch zweigeschossige Flachdachgebäude und eine wahlweise Firstrichtung bei Satteldächern - nicht weiter beeinträchtigt. Eine zukünftig mögliche Zahl der Vollgeschosse von "II" kann in der Wirkung der bereits möglichen Zahl von "I+D" praktisch gleichgesetzt werden.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Änderungsplanung, im Speziellen durch die zukünftig mögliche zweigeschossige Flachdachbebauung, die bisherige Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauungen gemindert wird.

Um eine Veränderung des bisher möglichen Verschattungsumfanges im Bereich der nördlich gelegenen, eingeschossigen Wohnbebauung, bei Realisierung einer zweigeschossigen Flachdachbebauung im Plangebiet zu vermeiden, wurde eine Beschränkung der Höhenentwicklung von Flachdachgebäuden vorgenommen.

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

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

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

7.4 Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde in absehbarer Zeit vermutlich keine weitere Bebauung der Grundstücke erfolgen, da die bestehenden Festsetzungen nicht dem aktuellen Bedarf entsprechen. Dies wiederum könnte auch zu einem zusätzlichen Verbrauch an neuer Baufläche führen.

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

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

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

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

## 8. Ausgleich

Die Stadt Stadtbergen geht von einer Bewahrung der Umweltschutzgüter im jetzigen Zustand aus.

Mit der Änderungsplanung sind somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Änderungsplanung bedarf keiner Maßnahmen zur Vermeidung und Eingriffsminimierung.

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

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

## 9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Kappbergstraße als Haupterschließung, sowie die Schloßstraße, den Alemannenweg bzw. den östlich verlaufenden Rad- und Fussweg als innere Erschließung, bestehend.

Über diese Straßen ist auch die Ver- und Entsorgung bestehend und ausreichend.

Das Plangebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten und berücksichtigt. Der Anschluss zur Kläranlage ist bestehend.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10. Verwirklichung der Planung

Aufgrund der Anfrage für das Flurstück Nr. 1200/2 wird hier mit einer umgehenden Verwirklichung gerechnet. Weitere Anfragen wurden bereits gestellt.

Stadt Stadtbergen, den 02.06.2013...



Paulus Metz, 1. Bürgermeister

