

Abdruck

begründung

zum Bebauungsplan Nr. S 28

l ö s c h w e g

der Marktgemeinde Stadtbergen, Landkreis Augsburg



Stadtbergen, 29.04.1993
Geändert : 09.06.1994
Geändert : 01.02.1996

**n u s s e r
a r c h i t e k t u r
b ü r o**
TEL. 0821/433444
FAX 0821/437348
86391 STADTBERGEN/DEURINGEN KAPELLENSTR. 11

1. Veranlassung für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzung des Marktes Stadtbergen für den Bereich des Baugebietes "Löschweg" war und ist die Entwicklung einer Bebauung, die sich an Art und Größe der vorhandenen Gebäude des angrenzenden Gebietes orientiert und die Ortsrandlage berücksichtigt. Dies sollte dergestalt erfolgen, daß am östlichen, nördlichen und westlichen Rand des Gebietes eingeschobige Einzelhäuser und im inneren Bereich zweigeschoßige Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Lediglich auf einem Grundstück ist eine Wohnanlage mit Tiefgarage vorgesehen. Auf diese Bebauung wurde auch die Erschließung ausgerichtet.

Nachdem die ersten Bauvorhaben im Sinne dieses Bebauungsplanes beantragt wurden, hat im Oktober 1991 ein Bauträger eine Voranfrage für die Errichtung von Eigentumswohnanlagen anstatt der vorgesehenen herkömmlichen Doppelhäuser gestellt. Verbunden damit war die Errichtung von Tiefgaragen.

Der Marktgemeinderat hat diese Bebauung abgelehnt, da sie nicht mit den Intentionen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich weiträumige Bebauung vorsieht, vereinbar ist. Insbesondere wurde das Problem gesehen, daß sich bei Genehmigung der Bauvorhaben das Gebiet zu einem städtebaulich isolierten Fremdkörper mit verdichteter Wohnbebauung am Ortsrand entwickelt und die geplante Erschließung nicht ausreichend ist.

Das Landratsamt Augsburg sah die Bebauung jedoch als zulässig an und hat daher dem Markt Stadtbergen empfohlen, den Bebauungsplan neuzeitlichen Anforderungen anzupassen. Der Marktgemeinderat hat daraufhin am 10.09.1992 die Änderung des Bauungsplanes beschlossen.

Im weiteren Verlauf traten erhebliche Zweifel an der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes auf, nachdem seine Festsetzungen eklatant vom gemeindlichen Planungswillen abwichen. Der Marktgemeinderat Stadtbergen hat daher in seiner Sitzung am 29.04.1993 vorsorglich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der ursprünglich gefaßte Beschluß zur Konkretisierung des gemeindlichen Planungswillens im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der angenommenen Nichtigkeit aufgehoben.

2. Zielsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Durch die vorsorgliche Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll die bestehende Rechtsunsicherheit hinsichtlich der zulässigen Bebauung beseitigt und den Bauinteressenten klare Richtlinien gegeben werden.

Planerischer Wille des Marktes Stadtbergen für das Baugebiet "Löschweg" war eine lockere Bebauung mit herkömmlichen Doppel- und Einfamilienhäusern. Lediglich an einer Stelle war ausdrücklich eine Hausgruppe mit Tiefgarage vorgesehen. Dementsprechend wurde das Gebiet im Flächennutzungsplan zur weiträumigen Bebauung ausgewiesen. Diesen Planungswillen hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 9.7.1992 nochmals ausdrücklich bekräftigt.

Im wesentlichen wird die Realisierung der beabsichtigten Bebauung durch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen gewährleistet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die besondere städtebauliche Begründung hierfür liegt in der Struktur der Umgebungsbebauung und der Ortsrandlage des Baugebietes. Ferner wurden für den Bereich außerhalb der Hausgruppe Tiefgaragen ausgeschlossen. Durch diesen Ausschluß soll die ursprünglich geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils zwischenliegenden oberirdischen Garagen und begrünten Vorgärten gewährleistet werden. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen überarbeitet und die in der Normenkontrollklage des Rechtsanwaltes Dr. Birkel vom 14.04.1993 genannten Mängel beseitigt.

3. Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.

4. Immissionsschutz

Westlich des Baugebietes liegt eine Sportanlage mit Tennisplätzen und einem Fußballfeld. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S 38 "Sport- und Parkplatzanlage am Löschweg" hat der Markt Stadtbergen eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis kann festgehalten werden, daß es durch die Sportanlage zu keiner Überschreitung der maßgebenden Schallpegel kommt.

Im Planbereich kreuzen sich zwei Überlandleitungen. Es wird darauf hingewiesen, daß hierdurch auftretende Immissionen ("Elektrosmog" etc.) nicht ausgeschlossen werden können.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen können im Geltungsbereich zeitweilige Lärm- und Geruchseinwirkungen auftreten, die als belästigend empfunden werden, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar sind.

5. Allgemeines

- Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11a, 8900 Augsburg 1, Tel. 0821/35189, Fax 0821-35180, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

- Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

6. Ortsrandbegrünung

Entlang der westlichen und im Teilbereich der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes wird ein Grünstreifen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist entsprechend folgender Pflanzliste zu begrünen:

BÄUME I. WUCHSKLASSE

Stieleiche - *Quercus robur*
Rotbuche - *Fagus sylvatica*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior*
Sandbirke - *Betula pendula*

BÄUME II. WUCHSKLASSE

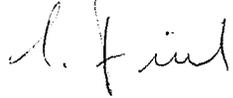
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Vogelkirsche - *Prunus padus*
Feldahorn - *Acer campestre*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*

STRÄUCHER

Haselnuß - *Corylus avellana*
Gemeiner Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Weißdorn - *Crataegus axyacantha*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Liguster - *Ligustrum vulgare*
Faulbaum - *Rhamnus frangula*
Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus*

Pfaffenhütchen - Euonymus europase
Wolliger Schneeball.

Stadtbergen, den 16.09.96
MARKT STADTBERGEN



Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister