

ALOIS STROHMAYR
ARCHITEKT
AM GRABEN 15
86382 STADTBERGEN

.1. Fertigung von 7

B E B A U U N G S P L A N N R . S 3 4
für das Gebiet: Alemannenweg Teil II
Markt Stadtbergen, Landkreis Augsburg

hier: **B E G R Ü N D U N G**

Stadtbergen, den 14.11.1989
Ma/Zw/87-14-B
geändert, den 20.02.1990
geändert, den 21.03.1991
geändert, den 12.09.1991
geändert, den 26.11.1992
geändert, den 04.02.1993

Alois Strohmayer
Architekt



1.

ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Marktgemeinderat von Stadtbergen hat am 11.02.1980 beschlossen, für den Bereich Kappberg Süd vom Panoramaweg im Westen, bis zur Kreisstraße im Osten einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen des Verfahrens stellte sich heraus, daß nur der "Westliche Bereich" sofort realisiert werden kann. Der östliche Bereich war erst nach Verlegung des Golfplatzes möglich.

Das Landratsamt hat daher mit Bescheid vom 23.01.1984 Az. 301-610-18/202 den westlichen Bereich (Teil I) genehmigt.

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses von Stadtbergen am 23. Januar 1990 wurde festgelegt:

"Nachdem die Voraussetzungen für die Realisierung des östlichen Teiles (Verlegung des Golfplatzes, Ersatz für das Fußballnebenfeld der TSG) nunmehr vorliegen, wird dem Marktgemeinderat unter Bezugnahme auf den Beschluß vom 11.02.1980 empfohlen, das Verfahren für den östlichen Teil neu aufzugreifen und dabei die Planung lt. Variante 6 und die textlichen Festsetzungen lt. Entwurf vom 14.11.1989, geändert und ergänzt wie vorstehend vorge tragen, zugrunde zu legen. Der Bebauungsplan umfaßt den Geltungsbereich wie im beiliegenden Lageplan eingezeichnet und erhält die Bezeichnung S 34 "Alemannenweg Teil II".

Ein entsprechender Beschluß wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 20.02.1990 gefaßt.

Die Aufstellung des ges. Planes war erforderlich, um für die bestehende Bebauung im Bereich des Panoramaweges, Schloßstraße, westlicher Teil Kappbergstraße und Alemannenweg, eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung zu gewährleisten. Da die Kanaltrasse, bedingt durch die Hanglage, sonst nur durch Grunddienstbarkeit und Verlegung in private Grundstücke zu verwirklichen gewesen wäre.

1.2 Mit vorliegendem Plan erfolgt nun die städtebauliche Abrundung für den östlichen Bereich, gemäß Vorgaben - Bebauungsplan Alemannenweg I.

1.3 Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung v. Schwaben mit Bescheid vom 26.10.1991 Nr. 420-4621/377.8 unter Auflagen und redaktionellen Änderungen genehmigt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die festgesetzten Nutzungen entsprechen dem Flächennutzungsplan.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Das Baugebiet wird von folgenden, bestehenden Vorgaben und Faktoren mitbestimmt:

- die bestehende, anschließende Bebauung
- die Ortsrandlage
- die topographische Lage (z.T. Hangbereich)
- die vorhandene Lage des Kanals

Diese Bindungen bestimmten die Art und das Maß der Nutzung. Da es eine geringfügige Erweiterung des Baugebietes ist und durch die Hanglage war die Straßenführung größtenteils vorgegeben.

Mit den Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahlen und der Mindestgröße der Baugrundstücke soll eine lockere, landschaftsbezogene Ortsrandbebauung erreicht werden. Desweiteren soll durch die Festsetzung der Ortsrandeingrünung die Bebauung in die Landschaft integriert und der Einsicht entzogen werden.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes kommen im südöstlichen Bereich - an der Kreisstraße - keine Lärmschutzwände bzw. -wälle in Betracht.

3. ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

Das Gebiet liegt im südlichen Gemeindebereich - zwischen Stadtbergen und dem GT Leitershofen.

3.1 Die Haupteerschließung erfolgt von der Kreisstraße A 11 aus über die Kappbergstraße. Die innere Erschließung erfolgt über den Alemannenweg, bzw. über kleine Stichwege. Um die Straße harmonisch in das Gelände zu legen, wurde die Straßenplanung im Vorfeld bereits erstellt. Die Straßenpläne sind in der Marktverwaltung einzusehen.

3.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde ist gesichert und inzwischen bereits erfolgt.

Sollte Hangdruckwasser in diesem Baugebiet angetroffen bzw. abgeleitet werden müssen, muß dies getrennt von der zentralen Kanalisation erfolgen.

Die vom Markt Stadtbergen in Auftrag gegebene hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes liegt seit Juli 1991 vor. Danach ist die Entwässerung des Gebietes unproblematisch. Lediglich in der Kappbergstraße ist die letzte Haltung (DN 400) vor der Einmündung des Kanals aus dem Alemannenweg beim 1-jährigen Bemessungsregen geringfügig überstaut (55 cm). Dies ist jedoch unbedenklich, da der Einstaupegel bis zur Straßenoberkante 1,30 m beträgt.

Um die hydraulische Mehrbelastung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren, wird nur der Bereich westlich der Ostgrenze von Flur-Nr. 1197/2 und /3 sowie der gedachten Verlängerung dieser Grenze nach Süden, als Misch- und das restliche Baugebiet als Trenngebiet festgelegt. Dadurch ergibt sich für die hydraulisch überstaute Kanalhaltung lediglich eine Mehrbelastung von 7 %. Dies ist unproblematisch. Abhilfe wäre nur durch Auswechslung gegen einen Kanal mit größerer Nennweite möglich. Die Kosten in Höhe von DM 40.000,00 stehen jedoch in keinem Verhältnis zum Nutzen.

- 3.3 Das Brauchwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Stadtbergen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 l/s wird gewährleistet.
- 3.4 Die Versorgung mit elektr. Energie erfolgt durch die LEW. Lt. Satzung ist Verkabelung festgesetzt, ebenso müssen Telefonleitungen verkabelt werden. Die durch die Verkabelung anfallenden Mehrkosten haben die Bauherrn zu tragen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke (1,0 m x 0,35 m x 1,20 m) erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden. Diese Verteilerschränke werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen. Die erforderliche Trafostation ist im östlichen Bereich, bei der Bushaltestelle ausgewiesen.
- 3.5 Abfallbeseitigung / Wertstoffcontainer
- Im Bereich der kleinen Stichstraßen ist damit zu rechnen, daß der Müll nicht am Haus abgeholt wird, d.h. die Mülltonnen müssen am jeweiligen Entsorgungstag an die Hauptstraßen gebracht werden (Alemannenweg bzw. Kappbergstraße).
- Im Osten, südlich der Kappbergstraße, ist ein Standplatz für Wertstoffcontainer festgesetzt.
- Es ist vorgesehen, für die Wertstoffcontainer, wegen der Nähe zur Wohnbebauung, Nutzungszeiten festzulegen und hochschallabsorbierende Behälter zu verwenden.
- 3.6 Altlasten
- Für den Planbereich ergaben sich aufgrund von Befragungen keine Anhaltspunkte über die Existenz von Altlasten.
- 3.7 Grabhügel - Bodenfunde
- Am Südrand des Planungsgebietes liegt ein Grabhügelfeld der Hallstattzeit mit 86 Grabhügeln (7631/0139).

Diese Denkmäler unterliegen dem Schutz des Art. 7 DSchG. Sie dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Wenn ihre Erhaltung aufgrund anderer Interessen nicht durchzusetzen ist, kann das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege der Planung nur zustimmen, wenn folgende Auflagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden (DSchG Art. 7):

Im Zuge der Erschließung müssen an geeigneten Stellen unter Aufsicht eines Archäologen kurze Sondagen durchgeführt werden, um Art und Ausdehnung der Fundstellen zu klären. Sollten diese Untersuchungen zu positiven Ergebnissen führen, müssen Rettungsgrabungen durchgeführt werden.

Hinweis:

Wir weisen schon jetzt darauf hin, daß derartige Untersuchungen auch einen größeren Umfang annehmen können. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege kann solche Maßnahmen dann nur nach einem längeren Planungsvorlauf durchführen.

Ferner sehen wir uns wegen der eingeschränkten Haushaltsmittel außerstande, vor allem bei größeren Untersuchungen, alle Kosten alleine zu tragen. Die Durchführung von Ausgrabungen gehört auch nicht zu den Pflichtaufgaben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege. Bei umfangreicheren Untersuchungen ist es deshalb erforderlich, einen Finanzierungsplan auszuarbeiten, der die Verursacher der Ausgrabungen aufzubringenden Mittel und die Höhe der staatlichen Beteiligung durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege festlegt.

Für den Fall, daß die Planung in der jetzigen Form verwirklicht wird, empfehlen wir das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege an den folgenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Es sollten sich frühzeitig ein Vertreter des Planungsträgers und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege treffen und Organisations- und Kostenfragen erörtern. Nur so lassen sich unliebsame Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahmen vermeiden.

4. E R S C H L I E B U N G S K O S T E N

4.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich.
Diese Anlagen werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

- | | |
|--|---------------|
| a) Grunderwerb - keine Angaben, da eine Flächenumlegung vorgesehen ist | . / . |
| b) ca. 240 lfdm. Straße mit 6,0 m
a'DM 680,00 | DM 163.200,00 |
| c) Umbau/Rückbau in der Kappbergstraße | DM 75.000,00 |
| d) ca. 280 lfdm. Wasserleitung
a'DM 550,00 | DM 154.000,00 |
| e) ca. 7 Brennstellen
a'DM 4.200,00 | DM 29.400,00 |

f) ca. 880 m² Grünfläche mit Be-
 pflanzung
 a'DM 110,00 DM 96.800,00
DM 518.400,00

g) Kanal-, Hauptkanal im Alemannenweg
 bestehend. Stichweg ca. 50 lfdm.
 a'DM 670,00 DM 33.500,00

4.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB
 gelten die gemeindlichen Satzungen.

4.3 Vorgesehene Finanzierung

Durch die Anliegerkosten und den Gemeindeanteil aus dem
 laufenden Haushalt. Haushaltsjahre 1993/94.

5. B A U F L Ä C H E N

5.1 Größe des Geltungsbereiches = 26.506 m² = 100,00 %
 5.2 Nettobau land = 20.923,50 = 78,94 %
 5.3 Verkehrsflächen = 4.670,50 = 17,62 %
 5.4 öff. Grünfläche = 912 m² = 3,44 %

6. E I N W O H N E R

Haushaltsgröße 2,18 Personen

6.1 bestehende Wohnbebauung

1 Haus = 1 WE = ca. 3 Einwohner

6.2 geplante Gebäude

a) Einzelhäuser I+D
 25 = 30 WE = ca. 66 Einwohner

b) Hausgruppen I+D
 3 = 15 WE = ca. 33 Einwohner

 45 WE = ca. 99 Einwohner
 =====

7. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

- 7.1 Die der Versorgung dienenden Geschäfte liegen in ca. 1100 m Entfernung im Hauptort Stadtbergen. Desweiteren ist in ca. 2,2 km Entfernung ein Supermarkt (Einkaufszentrum an der Ackermannstraße).
- 7.2 Die Infrastruktureinrichtungen - Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheken, Schwimmbad sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe - i. M. ca. 1,5 km.
- 7.3 Unmittelbar am Rand des Baugebietes ist eine Haltestelle der öffentlichen Nahverkehrslinie der VG Augsburg.

8. IMMISSIONSSITUATION - IMMISSIONSSCHUTZMAßNAHMEN

8.1 Verkehrslärm

Unmittelbar am Ostrand verläuft die Leitershofer Straße (Kreisstraße A 11). Die durchschnittliche Verkehrsstärke liegt bei ca. 7.200 KFZ. Dadurch ist mit einem Immissionspegel von ca. 65 dB(A) bei Tag und ca. 55 dB(A) bei Nacht zu rechnen.

D.h., es ist mit Überschreitungen der für Wohngebiete (WA) empfohlenen Pegel zu rechnen.

Da eine Abschirmung nicht sinnvoll und möglich ist, wurde baulicher Schallschutz festgesetzt bzw. vorgesehen.

8.2 Freizeitlärm

Durch das nordöstlich gelegene Sportzentrum, bestehend aus Tennisplätzen, Fußballplatz usw., ist mit relativ geringen Lärmauswirkungen zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanes "S 33 - Sportanlagen" wurde ein Schallgutachten der Fa. Müller BBM angefertigt.

Das Gutachten hat auch den kritischen Bereich dieses Bebauungsplanes mit berücksichtigt. Schallschutzmaßnahmen diesbezüglich sind daher nicht erforderlich.

8.3 Straßenverkehr A 11

Die von der Kreisstraße A 11 resultierende Immissions-situation ergibt, daß im straßennahen Bereich Überschreitungen von 10 dB(A) gegeben sind.

Wegen der geringen Ausdehnung des Baugebietes kommt nur baulicher Schallschutz in Frage. Es wurde daher in den Textlichen Festsetzungen unter § 13 festgesetzt, daß die Außenbauteile der Wohngebäude ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB(A) und die Fenster von 35 dB(A) aufweisen müssen.

Dadurch ist zwar innerhalb der Gebäude ein ausreichender Schallschutz gegeben, ein entsprechender Schutz der Freibereiche - also für den Garten, Terrasse, Balkone usw. wird hierdurch nicht bewirkt.

Aus Gründen des Ortsbildes wird auf die Festsetzung einer Schallschutzanlage (Mauer, Damm o.ä.) verzichtet.

8.4 Vorsorglich wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, daß durch die Bewirtschaftung der im Süden angrenzenden Landwirtschaftsflächen zeitweise Geruchsbelästigungen auftreten können.

8.5 Eine Einschränkung der Heizbrennstoffe wird nicht vorgenommen, da dies durch die Heizanlagen - VO - ausreichend geregelt wird.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß unter Umständen, besonders aufgrund der teilweisen Hanglage, Belästigungen durch Rauch-, Ruß- und Abgaseinwirkungen nicht gänzlich auszuschließen sind.

9. BELANGE DES ORTSBILDES UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Da das Baugebiet von Süden und Osten her weit einsehbar und als Ortsrand anzusehen ist, wurde eine Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Zugleich soll durch diese Festsetzung die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

10. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Es ist beabsichtigt, für den Bereich nach Rechtskraft des Planes die Erschließungsvoraussetzungen zu schaffen. Es wird mit einem Zeitraum von 2-4 Jahren gerechnet.

Stadtbergen, den 1988

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister