

- Teil C -

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg



2. Änderung Bebauungsplan S 48
“Südlich der Bismarckstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

vom 04.11.2019

geändert am:
26.03.2020
23.07.2020

Planungsgemeinschaft

Arnold Consult AG
3+Architekten
Landschaftsarchitekt Möhrle

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Geltungsbereich, Lage und Größe	4
2.2	Verkehrliche Anbindung	4
2.3	Tatsächlicher Bestand und Nutzung	5
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.5	Topographie und Vegetation	5
2.6	Geologie und Hydrologie	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Eigentumsverhältnisse	8
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	9
4.	Ziele und Inhalte der Planung	10
4.1	Planungskonzept	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	12
4.5	Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen	13
4.6	Begründung weiterer Festsetzungen	13
4.7	Immissionsschutz	13
4.8	Grünordnung	14
4.9	Einfriedungen	14
4.10	Verkehrliche Erschließung	15
5.	Ver- und Entsorgung	15
6.	Umweltschutz	16
6.1	Allgemein	16
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Arten- und Naturschutz	17
6.3	Hochwasserschutz	18
6.4	Immissionsschutz	19
6.5	Altlasten, Abfall	19
6.6	Denkmalschutz	19
7.	Kostentragung, Vertragliche Regelung	20
8.	Städtebauliche Statistik	20
9.	In-Kraft-Treten	21

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ der Stadt Stadtbergen in der Fassung vom 23.07.2020.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Änderung

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 821, 821/3 und 823, jeweils Gemarkung Stadtbergen, befindet sich derzeit eine nicht mehr genutzte Gärtnerei mit Nebenanlagen und Gewächshäusern.

Das Architekturbüro 3+Architekten hat ein zeitgemäßes Baukonzept für das Änderungsgebiet erstellt und möchte die Grundstücke einer Wohnnutzung zuführen.

Da die Festsetzungen und die vorgegebenen Baufenster des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S 48 momentan keine angemessene und zeitgemäße bauliche Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes ermöglichen, trat der Investor mit einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung der Neubebauung des Areals am Oberen Stadtweg an den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Stadtbergen heran.

Eine grundsätzliche Verträglichkeit einer Wohnnutzung auf dem Areal südlich des Oberen Stadtweges liegt bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“, in dem das Änderungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt wird, vor.

Mit dem Angebot an neuen Wohnbauflächen kann dem stetig steigenden Siedlungsdruck und Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Stadtbergen gegensteuert werden. Die geplante Reaktivierung des Innerortsareals trägt zudem in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Stadtrat der Stadt Stadtbergen in seiner Sitzung am 14.12.2017 beschlossen, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung („Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO) die zweite Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ für die Grundstücke Fl.-Nrn. 821, 821/3 und 823, Gemarkung Stadtbergen, nördlich des Oberen Stadtweges durchzuführen.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 821, 821/3 und 823, jeweils Gemarkung Stadtbergen, zwischen dem Oberen Stadtweg im Süden, der Südstraße im Osten, der Richard-Wagner-Straße im Norden und der Sonnenstraße im Westen.



Abb. 1: Lage Änderungsgebiet; © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Das ca. 0,39 ha große Änderungsgebiet liegt im Osten der Stadt Stadtbergen in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze Augsburg/Stadtbergen.

2.2 Verkehrliche Anbindung

Das Änderungsgebiet wird durch die Südstraße und den Oberen Stadtweg vollumfänglich erschlossen. Über die Südstraße wird auch die Anbindung des Änderungsgebietes an die örtlichen Hauptverkehrswege (Bismarckstraße) und weiterführend die überregional bedeutenden Bundesstraßen B 17 und B 300 gewährleistet.

Fußläufig ist das Änderungsgebiet über die entlang der Südstraße und des Oberen Stadtweges verlaufenden Gehwege gut erschlossen.

Die ÖPNV-Erschließung des überplanten Areals ist über die Straßenbahnlinie 3 sowie die AVV-Buslinie 641 mit Haltestellen im Bereich der Bismarckstraße und der Richard-Wagner-Straße (Bushaltestelle: Schule) sichergestellt.

2.3 Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Die bislang mit einer Gärtnerei inklusive Gewächshäusern und sonstigen Nebenanlagen sowie versiegelten Hofflächen bebauten Grundstücke erfahren bereits seit längerem keine Nutzung mehr. Zwischenzeitlich wurden die leerstehenden Gebäude und sonstigen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei auch bereits zurückgebaut, so dass das gesamte Areal brach liegt. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Südstraße und des Oberen Stadtweges sind einschließlich der beidseitigen Gehwege bereits asphaltiert und vollständig hergestellt (vgl. Abb. 1).

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft stellt sich als reines Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) dar.

- Im Westen befindet sich westlich der Sonnenstraße die Parkschule Stadtbergen.
- Im Nordwesten liegt nördlich der Richard-Wagner-Straße und östlich der Sonnenstraße die Familienbildungsstätte „Haus der Familie“ des AWO Bezirksverbands Schwaben.
- Im Süden befindet sich südlich des Schlaugrabens das Gartenhallenbad Stadtbergen.
- Östlich des Änderungsgebietes folgt auf die angrenzende Wohnbebauung der Straßenraum der Bundesstraße 17.

2.5 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal weist ein mittleres Höhengniveau von etwa 481,0 m ü. NN auf und ist weitestgehend eben.

Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung innerhalb des Änderungsgebietes haben sich bislang kaum Gehölze und andere Grünstrukturen entwickelt. Lediglich im Bereich westlich des Wohnhauses Oberer

Stadtweg 57 und ganz im Osten des Änderungsgebietes entlang der Südstraße befinden sich einige Bäume und Sträucher.

Auf dem großflächig asphaltierten südlichen Teil des Änderungsareals haben sich bislang keine Gehölze oder sonstigen Vegetationsstrukturen entwickelt.

Der gesamte angrenzende Straßenraum der Südstraße und des Oberen Stadtweges ist einschließlich beidseitiger Gehwege vollflächig asphaltiert und weist keinerlei Gliederung durch Grün- oder Gehölzstrukturen auf.

2.6 Geologie und Hydrologie

Nach der geologischen Karte von Augsburg und Umgebung befindet sich das Planareal im Bereich der von wechselnd sandig und steinigem Kies überdeckten, quartären Schmelzwasserschotter.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Zudem sind die Keller und die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Augsburg zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Anträge hierzu sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg einzureichen. Über den Bauzustand hinaus ist keine Grundwasserabsenkung zulässig.

Oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Mit der Wertach verläuft ein Gewässer I. Ordnung in ca. 2 km Entfernung östlich des Änderungsgebietes.

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden Regelungen für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten neu eingeführt. Nach der Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen die überplanten Flächen, wie ein Großteil des umgebenden Siedlungsgebietes, teilweise im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}). Im Änderungsgebiet sind in diesem extremen Fall bei Versagen der Schutzeinrichtungen (3 Hochwasserrückhaltebecken am Schlaugraben) Überschwemmungen möglich. Bei einem HQ_{extrem} -Ereignis werden im Änderungsgebiet im „Ist-Zustand“ maximale Wassertiefen von 50 cm erreicht. In minimalen Teilbereichen des Grundstückes Fl. Nrn. 821 der Gemarkung Stadtbergen können bei einem HQ_{extrem} -Ereignis Wassertiefen von bis zu 1,0 m erreicht werden.



Abb. 2: Hochwassergefahrenkarte HQextrem; © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Änderungsgebiet liegt vollumfänglich im Umgriff des seit 26.11.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“. Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ mit zugehörigen Erschließungsstrukturen im Änderungsgebiet ist dieser Bebauungsplan auf eine planungsrechtliche Sicherung von Wohnbebauung auf den Flächen zwischen Bismarckstraße und Oberem Stadtweg beziehungsweise Bismarckstraße und Stadtberger Steig ausgelegt.

Für das gesamte Änderungsgebiet besteht bereits Baurecht, die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Neuordnung des bestehenden Baurechts auf den Grundstücken Fl.-Nr. 821, 821/3 und 823, jeweils Gemarkung Stadtbergen, schaffen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stadtbergen ist das Änderungsgebiet bereits als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgen.

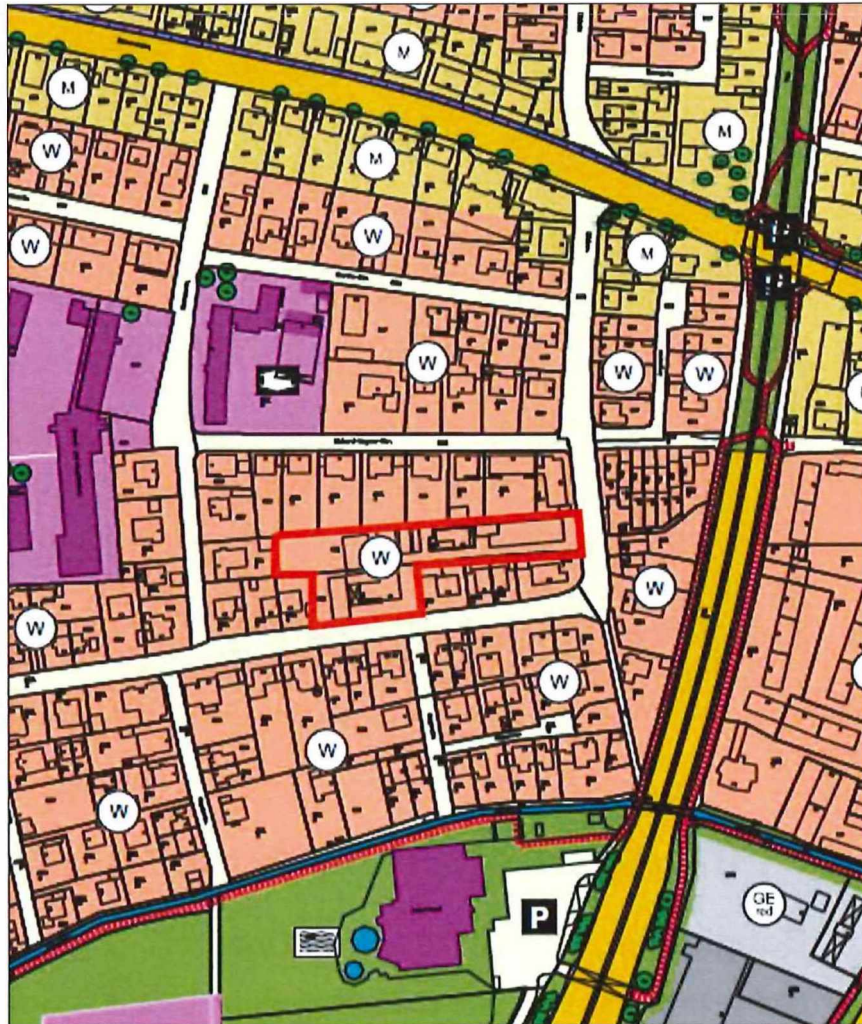


Abb. 3: Auszug FNP mit Änderungsgebiet, Stand 2013; © Stadt Stadtbergen

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke Fl. Nr. 821, 821/3 und 823, jeweils Gemarkung Stadtbergen, befinden sich in Privateigentum.

3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer Innerortsfläche handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen typischen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ max. 0,4) deutlich unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei dem Änderungsgebiet um einen Bereich handelt, wo eine bauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S 48 in Teilbereichen auch schon bislang möglich war und auch in der Vergangenheit bereits teilweise erfolgt ist (Gärtnerei).
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

4. Ziele und Inhalte der Planung

4.1 Planungskonzept

Das vom Stadtrat am 14.12.2017 als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes beschlossene Bebauungskonzept sieht für das Änderungsgebiet eine Bebauung vor, die sich gestalterisch an den Gebäudestrukturen im Umfeld des Areals orientiert.

Zwischenzeitlich wurde das Bebauungskonzept mehrmals überarbeitet und modifiziert, auch weil im Bau- und Umweltausschuss einige Bedenken bezüglich den erforderlichen Stellplätzen beim ursprünglichen Plankonzept vorgebracht wurden. Das modifizierte Bebauungskonzept sieht nun eine Bebauung mit drei zweigeschossigen Doppelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss im Osten des Änderungsgebietes vor. Im westlichen Teil des Änderungsgebietes soll nach dem neuen Bebauungskonzept eine dreigeschossige seniorengerechte Wohnanlage mit umfangreichen Außenanlagen sowie integrierten Stellplätzen errichtet werden.

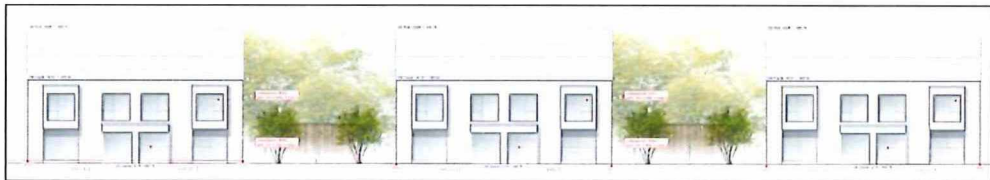


Abb. 4: Ansicht Doppelhaushälften von Süden, Ausschnitt Stand 03.07.2019



Abb. 5: Ansicht seniorengerechtes Wohnheim, Ausschnitt Bebauungskonzept vom 18.04.2019

Mit der gewählten Ausrichtung greift die seniorengerechte Wohnanlage, genauso wie die Doppelhaushälften im Änderungsgebiet, die Hauptorientierung der meisten Gebäude der unmittelbaren Nachbarschaft auf und stellt eine weitestgehend offene Baustruktur sicher. Über die zwischen den ge-

planten Gebäuden liegenden Freibereiche ist eine maßvolle Verzahnung des neuen Wohnquartiers mit den umliegenden Strukturen gewährleistet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich bleibt weiterhin als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen werden im Änderungsgebiet ausgeschlossen, da derartige Betriebsformen nicht mit dem verfolgten Konzept einer wohnbaulichen Nachverdichtung kompatibel sind und erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen einhergehen, was nicht mit der geplanten und bereits vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung zu vereinbaren wäre.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft wird für die geplanten Gebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und darauf aufbauend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 für das allgemeine Wohngebiet WA 1(a) bzw. WA 1(b) und von 0,6 für das allgemeine Wohngebiet WA 2 vorgesehen. Außerdem sollen die meisten Gebäude im Änderungsgebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen ausgeführt werden, wobei ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, solange dieses im Dachraum des jeweiligen Gebäudes liegt. Für den Verbindungsbau der seniorenrechten Wohnanlage wird eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt, da dieser Bau mit Flachdach ausgeführt werden soll und sonst eine einheitliche Höhenentwicklung des Gesamtgebäudes nicht möglich ist. Da im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1(b) eine zurückhaltende Kubatur gewünscht ist, sind im zweiten und dritten Vollgeschoss des WA 1(b) nur Treppenträume und technische Anlagen des künftigen Verbindungsbaus zulässig. Die unter Pkt. B.2.2.4. der textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, etc. um bis zu 100 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die sog. GRZ 1 für die Hauptgebäude im neuen Wohngebiet im Bereich von 0,30 festgesetzt ist. Die in § 17 Abs.1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mögliche Obergrenze (GRZ 0,4) wird im gesamten Wohnge-

biet demnach nicht ausgeschöpft. Trotz der gewählten weitestgehend lockeren Überbaubarkeit soll aber die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im neuen Wohnquartier nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal einige Gebäude auch mit längeren Garagenzufahrtsbereichen, etc. versehen werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen, usw. im Sinne des § 19 (4) BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im neuen Wohngebiet ergebende Gesamt-GRZ liegt dabei immer noch unter dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplanten Baukörper an der Maßstäblichkeit der Bestandsbebauung im angrenzenden Wohngebiet orientieren und eine verträgliche Arrondierung dieser Wohnbebauung in die umgebende Nachbarschaft gewährleisten.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Änderungsgebiet gelten nach wie vor die Grundsätze der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, so dass keine grenzständigen oder zu langen Gebäude (≥ 50 m) im Änderungsgebiet umgesetzt werden können. Dieser Vorgabe tragen auch die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung, die sich eng an dem der Planung zugrunde liegenden Baukonzept (s. Abb. 3 u. 4) orientieren. Damit das geplante seniorengerechte Wohnheim auch künftig einen ansprechenden Charakter aufweist, ist der Zwischenbau im WA 1(b) künftig um mindestens 3,00 m von den Giebelseiten der beiden Gebäudeflügel im WA 1(a) einzurücken.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft auch bereits bestehenden Wohngebäude Rechnung getragen werden kann und somit auch künftig gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

4.5 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier soll unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Stadtbergen auf den privaten Grundstücken mittels Garagen, Carports und Stellplätzen erfolgen. Abweichend von der Stellplatzsatzung sollen für die seniorengerechte Wohnanlage im allgemeinen Wohngebiet WA 1(b) je Wohnung 0,75 Stellplätze bereitgestellt werden. Mit diesen Vorgaben wird auch dem Stellplatzbedarf für Besucher etc. Rechnung getragen und ein Parkdruck in den angrenzenden Straßenzügen effektiv verhindert. Die sonstigen Festsetzungen zu Garagen, Carports, Nebengebäuden sowie Nebenanlagen sorgen dafür, dass sich die neuen Wohngebäude inklusive ihrer Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude und sonstigen Nebenanlagen gut in das bereits bestehende Wohngebiet einfügen.

4.6 Begründung weiterer Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachform, -neigung, -überstand, -eindeckung und -aufbauten, zur Firstlinie und zur Fassadengestaltung sowie zu den Ver- und Entsorgungsleitungen orientieren sich an den bestehenden, mehrgeschossigen Strukturen der Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Änderungsgebietes und den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes S 48 (inkl. 1. Änderung) und gelten weiterhin fort. Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals in Anlehnung an die Bestandsbebauung gewährleistet werden.

Durch die Festsetzung zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden und deren Bezug auf die Gehweghinterkante (mind. 0,30 m und max. 0,50 m über Gehweghinterkante) wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet auch bei Umsetzung der baulichen Nutzung weitestgehend gewahrt bleiben und dass kein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt. Gleichzeitig soll mit den getroffenen Festsetzungen zur Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ein ausreichender Schutz der Gebäude auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) gewährleistet werden. Ebenfalls zum Schutz vor extremen Hochwasserereignissen sind Öltanks mit einer Auftriebssicherung auszustatten.

4.7 Immissionsschutz

Im Änderungsgebiet kann es durch die östlich gelegene B 17 zu Lärmeinwirkungen auf die Bebauung kommen. Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur

Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg, Technischer Umweltschutz, bauliche und sonstige Vorkehrungen (schallgedämpfte Lüftungseinheit, Wegorientierung von schutzbedürftigen Räumen) für die neu geplanten Wohngebäude festgesetzt.

Da es sowohl an der Süd- als auch der Ostfassade der neu geplanten Gebäude zu Lärmeinwirkungen kommen kann, wird festgesetzt, dass Wohnungen so zu planen sind, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinheit auszustatten. Prinzipiell gelten für den baulichen Schallschutz die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Genehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 nachzuweisen.

4.8 Grünordnung

Die Festsetzung zur Grünordnung im Änderungsgebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen innerhalb des neu entstehenden Wohnquartiers.

Um eine gute Durchgrünung des neuen Wohnquartiers sowie eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen zu erreichen, sind im Änderungsgebiet mindestens 50 % der Grundstücksflächen als bodenschlüssige Grünflächen anzulegen.

Die konkrete Gestaltung der Freiflächen muss im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes nachgewiesen werden.

4.9 Einfriedungen

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die neuen Wohnnutzungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Zu massive Abschottungen von privaten Wohngrundstücken (Betonwände, Gabionen, etc.) sollen künftig dabei aber ausgeschlossen werden. Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes sind Maschendrahtzäune und Metallstabgitter-/mattenzäune künftig zu hinterpflanzen.

4.10 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über die bereits anliegenden Straßen Südstraße und Oberer Stadtweg sichergestellt. Nach dem Plankonzept soll vom Oberen Stadtweg aus im Süden des Änderungsgebietes die Ein- und Ausfahrt zur geplanten seniorengerechten Wohnanlage abgewickelt werden. Die Doppelhäuser im östlichen Teil des Änderungsgebietes werden über eine private Stichstraße über die Südstraße im Osten des Gebietes erschlossen.

Sämtliche nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt im Änderungsgebiet nachzuweisenden Stellplätze sollen auf den jeweiligen privaten Grundstücken selbst ausgebildet werden.

Die fußläufige Erschließung der neuen Wohngebäude und Vernetzung mit der Umgebung ist über die bestehenden Gehwege entlang des Oberen Stadtweges und der Südstraße gesichert. Die interne Erschließung wird über die Anlage neuer Wege sichergestellt.

Die im Bereich der Bismarckstraße und der Richard-Wagner-Straße bereits vorhandenen Haltestellen (AVV-Buslinie 641, Straßenbahnlinie 3) stellen eine ausreichende ÖPNV-Erschließung des neuen Wohnquartiers sicher. Eine Veränderung des Netzes ist infolge der geplanten Wohnbebauung nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der neuen Wohngebäude mit Wasser, Strom, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die im Oberen Stadtweg bereits anliegenden Leitungen und Kanäle und deren Anschluss an das neue Wohnquartier gewährleistet. Über die Versorgung mit Erdgas kann erst im Rahmen eines Antragsverfahrens (Anschlussantrag swa Netze GmbH) entschieden werden. Über die Versorgung mit Nahwärme müsste im Einzelfall geklärt werden, ob diese über ein bestehendes Blockheizkraftwerk (naheliegende Seniorenwohnanlage) erfolgen kann.

Die ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes erfolgt über den Oberen Stadtweg und wird durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt.

Unverschmutztes Niederschlagwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen sollte nach Möglichkeit vor Ort auf dem privaten Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, etc.) sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Nach der Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen die überplanten Flächen, wie ein Großteil des umgebenden Siedlungsgebietes teilweise im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}). Im Änderungsgebiet sind in diesem extremen Fall Überschwemmungen möglich.

Das gesamte Änderungsgebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wurden auf einem Teil der überplanten Grundstücke in der Vergangenheit bereits entsprechende Wohnbauvorhaben umgesetzt. Mit der aktuellen Änderung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Nutzung der bereits bislang als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes geführten Grundstücke Flur Nr. 821, 821/3 und 823, jeweils Gemarkung Stadtbergen, geschaffen und eine verträgliche Abrundung der Wohnbebauung nördlich des Oberen Stadtweges sichergestellt. Nachdem auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits in der Vergangenheit ein Teil der überplanten Grundstücksflächen einer Bebauung sowie einer starken Flächenversiegelung zugeführt wurde, ist mit der aktuellen Änderung und baulichen Ordnung des Areals nördlich des Oberen Stadtweges nur eine geringfügige Veränderung beziehungsweise sogar eine Verbesserung im Hinblick auf die Intensität der Bebauung in diesem Bereich Stadtbergens zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 3.4) wird das Bebauungsplanänderungsverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Arten- und Naturschutz

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für die plangegenständliche Bebauungsplanänderung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante bauliche Neuordnung des bereits in der Vergangenheit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ bereits baulich genutzten Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Im Rahmen des Bebauungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht für das Änderungsgebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Im Änderungsgebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Änderungsgebiet ist auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung somit nicht entgegen.

Im östlichen Teil des überplanten Areals sowie in westlicher Nachbarschaft des Wohngebäudes Oberer Stadtweg 57 haben sich teilweise einige Gehölzbestände (Sträucher und Bäume) jüngeren bis mittleren Alters entwickelt. Es werden jedoch keine besonders geschützten Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützten Biotope von der Planung berührt. Durch die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen kann entsprechender Ersatz für mit der Bebauung verloren gehende Gehölzbestände erzielt werden.

6.3 Hochwasserschutz

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarte des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth besteht für das Plangebiet teilweise eine Überflutungsgefahr beim Versagen der Schutzeinrichtungen (3 Hochwasserrückhaltebecken am Schlaugraben) und bei Extremereignissen (HQ_{extrem}). Durch bauliche Maßnahmen (Erdgeschossfußbodenhöhe über Gehweghinterkante) an den Einzelgebäuden und einer hochwasserangepassten Bauweise und Nutzung können in diesen Fällen Schäden durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Zudem sind Öltanks mit einer Auftriebssicherung auszustatten.

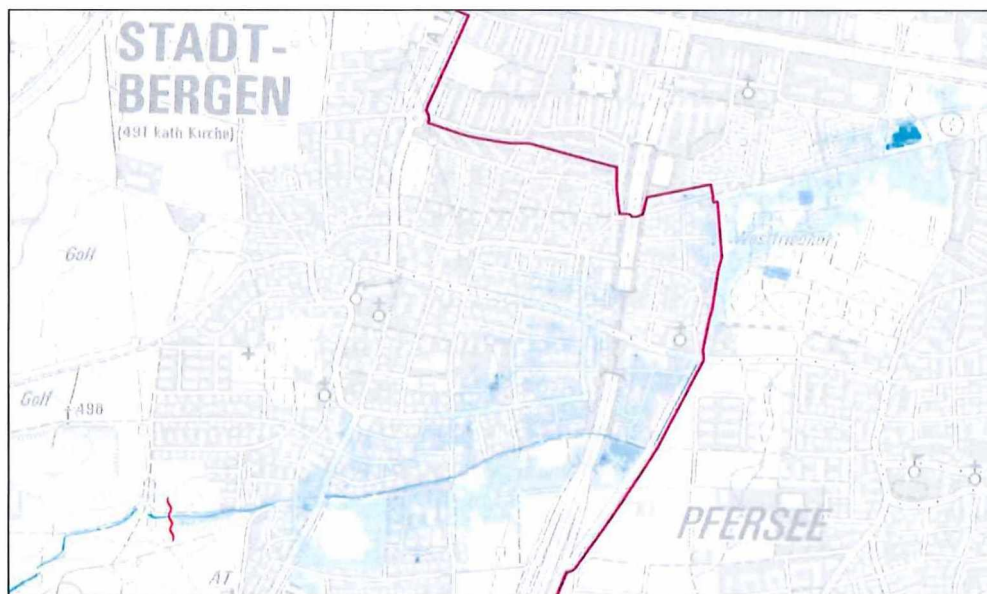


Abb. 6: Ausschnitt aus „Hochwassergefahrenkarte Schlaugraben“, Darstellung der Wassertiefen für HQ_{extrem} (HQ_{1000}), © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungskreis eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) betroffen (siehe Abb. 6).

6.4 Immissionsschutz

Zur Vermeidung bzw. Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) infolge einwirkender Verkehrsräusche der östlich benachbarten Bundesstraße B 17 werden bauliche und sonstige Vorkehrungen (schallgedämpfte Lüftungseinheit, Wegorientierung von schutzbedürftigen Räumen) für die neu geplanten Wohngebäude getroffen. Mit diesen Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Bereich des Plangebietes gewährleistet werden.

6.5 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.6 Denkmalschutz

Das Änderungsgebiet berührt kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden.

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 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.

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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

7. Kostentragung, Vertragliche Regelung

Zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer wurde vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ein städtebaulicher Vertrag mit den für die Umsetzung der Planung erforderlichen Regelungsinhalten formwirksam abgeschlossen. In diesem Vertrag hat sich der Grundstückseigentümer zur Übernahme der für die städtebauliche Planung (Aufstellung Bebauungsplan einschließlich Gutachten) sowie die Umsetzung der Wohnbebauung (Folgekosten, etc.) entstehenden Kosten gegenüber der Stadt Stadtbergen verpflichtet.

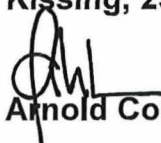
8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,39	100,0
▪ Allgemeines Wohngebiet	0,39	100,0
Gesamtfläche	0,39	100,0

9. In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 23.07.2020


Arnold Consult AG

Stadtbergen, 24. JULI 2020


Paulus Metz
Erster Bürgermeister

