

# STADT STADTBERGEN

LANDKREIS AUGSBURG

TEIL C - BEGRÜNDUNG

3. Änderung des

## BEBAUUNGSPLANES S 48

„Südlich der Bismarckstraße“

Stadtbergen, 23.05.2019, geändert am 26.09.2019

PLANUNG:

STADT STADTBERGEN  
Fachbereich Planen und Bauen

  
Rainer Biedermann  
Stadtbaumeister

3. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ - Begründung

## 1. Veranlassung und Planungsziel

- 1.1 Aufgrund der Veräußerung der Grundstücke Fl.-Nrn. 46 und 47, Gemarkung Stadtbergen, wurde bei der Stadt angefragt, welche Bebauung auf dem Grundstück realisierbar wäre. Die beiden Grundstücke liegen am nördlichen Ende der Erschließungsstraße „Am Graben“. Im Zuge der Rahmenplanung zum Ortszentrum ist zur Verbesserung der verkehrlichen Situation der Straße „Am Graben“ eine Verbreiterung der Engstelle am nördlichsten Ende der Straße, sowie eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Durch den Kauf eines Teilbereiches des Grundstückes könnten die Zielsetzungen des damaligen Konzeptes erreicht werden. Um dies umsetzen zu können bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 46 und 47, Gemarkung Stadtbergen.
- 1.2 Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, in diesem Bereich die Engstelle der öffentlichen Verkehrsfläche zu beseitigen und eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Zusätzlich soll in diesem Zusammenhang auch die Bebauungsmöglichkeit für die verbleibende Grundstücksfläche aus Fl.-Nr. 46, sowie der Fl.-Nr. 47 (Gemarkung Stadtbergen) angepasst werden.

## 2. Verfahren

In seiner Sitzung am 23.05.2019 hat der Stadtrat der Stadt Stadtbergen die 3. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt; da der Geltungsbereich der 3. Änderung eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung festsetzt, die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete oder der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Somit ist ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB zulässig.

Eine Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Eine öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) schließt an das vorgenannte Verfahren an.

## 3. Städtebauliche Ziele

### 3.1 Verkehrsflächen:

Die Beseitigung der Engstelle am nördlichsten Ende der Straße „Am Graben“ mit Ausbau der Straße auf eine Breite von 8,50 m (7,00 m Fahrbahn, 1,50 m west-

seitiger Gehweg) stellt eine Verbesserung der Erschließungssituation dar. Zusätzlich wird durch die Errichtung der Wendemöglichkeit die Nutzung der Straße „Am Graben“ für Großfahrzeuge (z.B. Abfallbeseitigung) erleichtert.

### 3.2 Anpassung der Bebauungsmöglichkeit:

Durch die Überplanung eines Teilbereiches des Grundstückes Fl.-Nr. 46 (Gemarkung Stadtbergen) mit der öffentlichen Verkehrsfläche (Verbreiterung Straße + Wendemöglichkeit) müssen die Baufelder neu strukturiert werden. In diesem Zuge soll eine Zusammenlegung der beiden bisher festgesetzten Baufelder erfolgen. Das vorgesehene Baufeld nimmt die Strukturen der Breite und Länge der bereits vorhandenen Baufelder im Bereich zwischen Elias-Holl-Straße und Am Graben auf und ist flächenmäßig fast identisch mit den bisherigen Baufeldern auf den beiden Grundstücken.

Im Zuge zahlreicher Neubebauungen in der Umgebung zu den Fl.-Nrn. 46 und 47 (Gemarkung Stadtbergen) kam es bereits zu vereinzelt Nachverdichtungen. Durch die Lage des Grundstückes im Zentrumsbereich Stadtbergens in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Mehrfamilienhäusern und mit direkter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kann aus städtebaulichen Gesichtspunkten neben der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen. Vergleichbar sind hier die Bauvorhaben Elias-Holl-Straße 15, 15a, Am Graben 7 und Am Graben 3. Für den Geltungsbereich wird daher eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zusätzlich soll die bisher festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden. In der Umgebung sind bereits zahlreiche Gebäude mit zwei Vollgeschossen unter dem Dachgeschoss vorhanden. Dem Grundsatz des flächensparenden Bauens und der zeitlichen Entwicklung wird damit Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und den Anforderungen an die äußere Gestalt der Gebäude entsprechen nach wie vor den planerischen Zielvorstellungen. Hier besteht daher kein Handlungsbedarf.

## 4. **Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Allerdings grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das nachfolgende Bodendenkmal an:

- D-7-7631-0143: Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses  
Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**5. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.1997**

Neben den vorstehenden Hinweisen gilt im Übrigen die Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.1997 weiterhin fort.

Stadtbergen, den 03. Jan. 2020 .....

*Paulus Metz*

Paulus Metz  
Erster Bürgermeister

