

Stadtbergen



natürlich.nah.dran

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

Einbeziehungssatzung

Für den Bereich

S 69 „Östlich der Albert-Schweitzer-Straße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbergen, 28.06.2007

Geändert:

Planung:

Stadt Stadtbergen
- Bauamt -
Oberer Stadtweg 2
86391 Stadtbergen

Ulrich Lange
Stadtbaumeister

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 27.8.1997, BGBl I S. 2141 erlässt die Stadt Stadtbergen nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Augsburg folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Außenbereichsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Planzeichnung (M 1 : 1000) vom 28.06.2007, die Bestandteil dieser Satzung ist, legt dabei den exakten Geltungsbereich fest.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Sofern Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen würden, gelten Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

Garagen und Nebengebäude dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Die Stauraumtiefe vor Garagen muss mindestens 5 m betragen. Bei seitlichem Anbau beträgt gegenüber öffentlichen Flächen der Abstand mindestens 2 m.

§ 4

Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist über die Längsseite der Gebäude zu führen. Nebenfirste sind unter 90 Grad zum Hauptfirst zulässig.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbergen, den 18. März 2009

(Siegel)

Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

Stadtbergen



natürlich.nah.dran

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

Einbeziehungssatzung

Für den Bereich

S 69 „Östlich der Albert-Schweitzer-Straße“

B e g r ü n d u n g

Stadtbergen, 28.06.2007

Geändert:

Planung:

Stadt Stadtbergen
- Bauamt -
Oberer Stadtweg 2
86391 Stadtbergen

Ulrich Lange
Stadtbaumeister

1. Ausgangslage

Die Albert-Schweitzer-Straße führt von der Leibnitzstraße mit einer Länge von ca. 230 m in östlicher Richtung und dient der Erschließung von 25 Einzel-, 5 Reihenhäusern und 8 Doppelhaushälften. Neben 3 kurzen, ca. 50 m langen Stichen nach Süden, die jeweils mit einer für den PKW-Verkehr ausreichenden Wendemöglichkeit abschließen, besteht am östlichen Abschluss im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen keinerlei Wendemöglichkeit.

2. Veranlassung

Die derzeit unbefriedigende Situation am östlichen Abschluss der Albert-Schweitzer-Straße könnte durch einen Wendehammer auf dem Grundstück Fl.Nr. 913 der Gemarkung Stadtbergen erheblich verbessert werden. Hierbei ist jedoch der planungsrechtliche Außenbereich betroffen. Nachdem diese Flächen von der umliegenden Wohnbebauung geprägt sind, kann durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die benötigte Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden und somit die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

3. Eingriffsregelung

Gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Eingriffsfläche

Gesamteingriffsfläche

3.490 m²

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelegenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dementsprechend handelt es sich vor einer Bebauung um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**)

Biotope gemäß Art. 13d oder Lebensstätten gem. Art. 13e BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Art und Schwere des Eingriffs

In der Einbeziehungssatzung wird keine GRZ festgesetzt. Nachdem die umliegenden Grundstücke weiträumig bebaut sind, ist gem § 34 BauGB im Plangebiet eine Überschreitung einer GRZ von 0,35 nicht zu erwarten, so dass insgesamt von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad (Typ B) auszugehen ist.

Damit ergibt sich eine **Beeinträchtigungsintensität** der **Matrix BI** von 0,2 bis 0,5.

Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung

Nachdem durch die Bebauung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Wahl des Mittelwertes angemessen:

Dabei ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung:

$$3.490 \text{ m}^2 \times 0,35 = \mathbf{1.221 \text{ m}^2}$$

Potenzielle Ausgleichsflächen

Für zu erwartende Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist eine Abbuchung der Ausgleichsverpflichtung vom gemeindlichen Ökokonto möglich. Hierzu wurden nördlich des Ortsteils Deuringen großflächige wechselfeuchte Mulden und Senken angelegt, bzw. Grünland durch Pflegemaßnahmen aufgewertet.

Für die konkrete Ausgleichsverpflichtung von 1.221 qm wird die in Anlage 1 dargestellte Fläche herangezogen.

4. Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Stadtbergen, den 18. März 2009

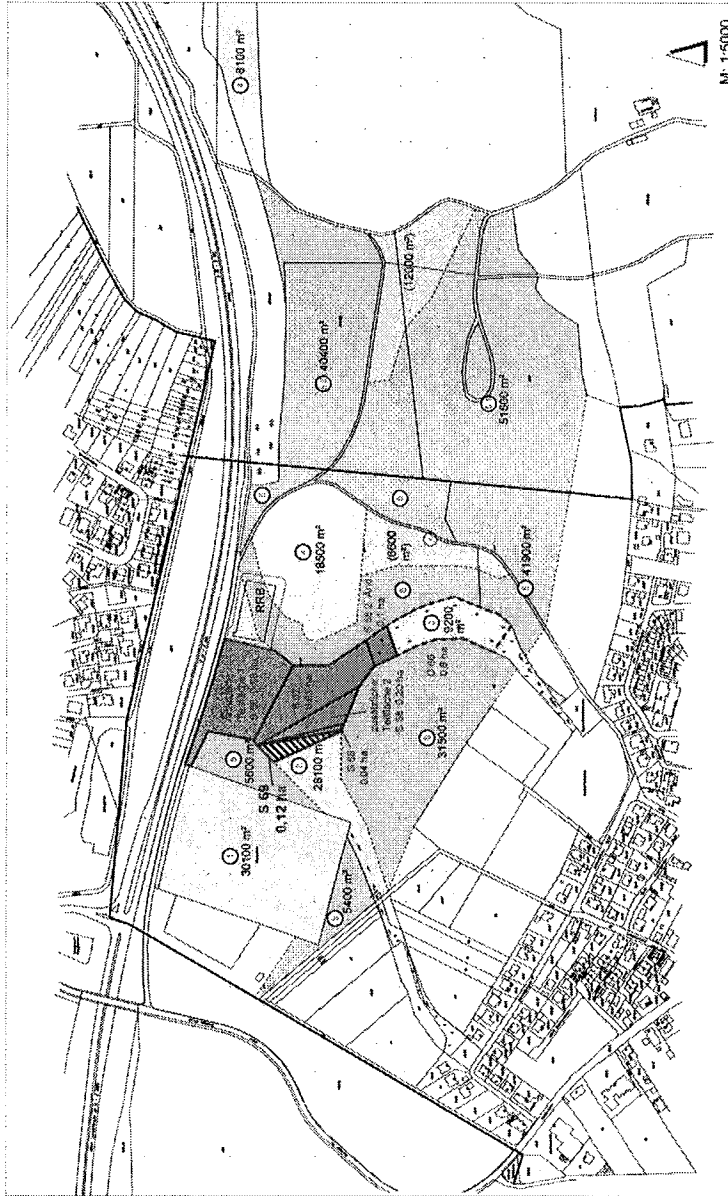
(Siegel)








Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

Anlage 1 zur Begründung der Einbeziehungssatzung S 69
 „Östlich der Albert-Schweitzer-Straße“

aufgestellt: 16.07.2007

ÖKOKONTO MARKT STADTBERGEN - FLÄCHEN NÖRDLICH VON DEURINGEN
 FLÄCHENABBUCHUNG FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT
 ABBUCHUNGSFLÄCHE S 69 AUSGLEICH FÜR EINBEZIEHUNGSSETZUNG



-  Flächenabgrenzung der bisherigen Abbuchungen für Eingriffe an anderer Stelle
-  S 58 2,25 ha Teilflächen für Ausgleich Bebauungsplan S 58 "Nordöstlich der B 300", 1,08 ha
-  Ausgleich für die 2. Änderung des Bebauungsplan S 58 "Nordöstlich der B 300", 0,1 ha
-  Ausgleich für Bebauungsplan S 62 "Sondergebiet an der Einmündung Ulmer Straße in die B 300", 0,650 ha
-  S 69 0,24 ha Ausgleich für Einbeziehungssatzung Bereich "Zwischen Panoramaweg und Kappbergstr." S 69, 0,04 ha
-  **Ausgleich für Einbeziehungssatzung Bereich "Östlich der Albert-Schweitzer-Str." S 69, 0,12 ha**
-  geplanter Ausgleich für Bebauungsplan D 66, "Nordlich Deuringen - Teil 1", 0,6 ha

Abbuchung Ökokontofläche S 69
 für Einbeziehungssatzung
 "Östlich der Albert-Schweitzer-Str."

Bearbeitung:	LuLu
Datum:	16.07.2007
Maßstab:	1 : 5.000
Projekt-Nr.:	374
Format DIN A 3	Dienname: Ökoking_Abb_S69.dwg

R. BALDAUF
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN GMBH
 GEORG-OBERMAYER-STR. 2A, 86598 NEUSSASS, TEL. 0927/4652511, FAX 467103