

Stadtbergen



natürlich.nah.dran

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

1. ÄNDERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

FÜR DEN BEREICH

S 69 „Östlich der Albert-Schweitzer-Straße“

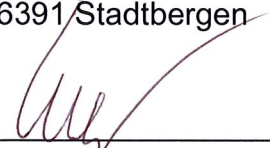
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbergen, 28.07.2011

Geändert:

Planung:

Stadt Stadtbergen
- Bauamt -
Oberer Stadtweg 2
86391 Stadtbergen



Ulrich Lange
Stadtbaumeister

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) erlässt die Stadt Stadtbergen folgende Änderung der Einbeziehungssatzung S 69 „Östlich der Albert-Schweitzer-Straße“:

§ 1

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Außenbereichsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Planzeichnung (M 1 : 1000) vom 28.07.2011, 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

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbergen, den 13.12.2011



Paulus Metz
1. Bürgermeister



Stadtbergen



natürlich.nah.dran

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

1. ÄNDERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

FÜR DEN BEREICH

S 69 „Östlich der Albert-Schweitzer-Straße“

B E G R Ü N D U N G

Stadtbergen, 28.07.2011

Geändert:

Planung:

Stadt Stadtbergen
- Bauamt -
Oberer Stadtweg 2
86391 Stadtbergen

Ulrich Lange
Stadtbaumeister

1. Ausgangslage

Mit Bekanntmachung vom 19.03.2009 ist die Einbeziehungssatzung S 69 „Östlich der Albert-Schweitzer-Straße“ in Kraft getreten.

In dieser wurde durch einen Wendehammer ein vernünftiger Abschluss der östlichen Albert-Schweitzer-Straße erreicht. Zwischen dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und der bestehenden Dr.-Frank-Straße ergaben sich dadurch zwei erschlossene und faktisch bebaubare Grundstücke. Die Einbeziehung dieser in den bebaubaren Bereich drängte sich gerade zu auf.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Stadtbergen, genehmigte Fassung mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.09.1992 Nr. 420-4621/377.8 ist die Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Veranlassung

Um hier städtebaulich eine naheliegende Abrundung des Innenbereiches zu erhalten, sollen die beiden offensichtlichen Baugrundstücke Fl.-Nr. 913/65 und 913/71 Gemarkung Stadtbergen in den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit aufgenommen werden.

Hierbei ist jedoch der planungsrechtliche Außenbereich betroffen. Nachdem diese Flächen von der umliegenden Wohnbebauung geprägt sind, kann durch die Erweiterung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die benötigte Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortseil mit einbezogen werden und somit die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Die ursprünglichen Regelungen der Einbeziehungssatzung werden beibehalten, lediglich die Festlegungen zur Firstrichtung sollen nach mehrheitlichem Beschluss in der Änderung entfallen.

3. Eingriffsregelung

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

Eingriffsfläche

Gesamteingriffsfläche Erweiterung

1.731 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**)

Biotop 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 Überscheidung 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:

$$1.731 \text{ m}^2 \times 0,35 =$$

605 m²

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 605 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 13.12.2011



Paulus Metz
1. Bürgermeister



