

B E G R Ü N D U N G

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Schulzentrums im fraglichen Gebiet geschaffen werden.

Die Entwicklung der Gemeinde, insbesondere die ständige Zunahme der Bevölkerungszahl erfordert eine Komplettierung des Angebotes an weiterführenden Schulen und damit die Errichtung einer Realschule.

Das Bayer. Staatsministerium für Unterricht und Kultus hat im übrigen mit Schreiben vom 8.5.1980 festgelegt, daß mit Wirkung vom 1.8.1980 in Neusäß eine staatl. Realschule für Knaben und Mädchen eingerichtet wird. Neben dem Neubau der Realschule beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan auch die Flächen für eine Erweiterung des Gymnasiums und der Kreisberufsschule einschl. der notwendigen schulischen Nebenbauten und -anlagen. Außerdem sollen im fraglichen Bereich die dringend erforderlichen gemeinsamen Sportflächen für die gen. Schultypen angelegt werden.

Die Wahl des Standortes resultiert, wie bereits im Erläuterungsbericht zur einschlägigen Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt, aus der Forderung, die Einrichtungen der weiterführenden Schulen an einem zentralen Ort zusammenzufassen.

Durch den Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang die bauliche und sonstige Nutzung der betroffenen Grundstücke nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze vorbereitet und geleitet (§ 1 Abs. 1 BBauG). Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist notwendig, um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im fraglichen Bereich zu gewährleisten (§ 1 Abs. 3 BBauG).

Der gültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Neusäß vom 20.12.1965 wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BBauG im dortigen Bereich geändert. Die Regierung von Schwaben hat die einschlägige 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 10. August 1981 AZ. 420 - 40 - 655/81 genehmigt.

II. Umfang und Merkmal des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von 9,1 ha. Die geplanten Neubauten sollen sich entsprechend dem Willen der Gemeinde Neusäß um die bestehenden Baulichkeiten gruppieren und nach Möglichkeit eine bauliche Einheit bilden. Unter Würdigung dieses städtebaulichen Aspektes wurde daher die überbaubare Fläche nach Osten begrenzt und das Gelände in Richtung Augsburg lediglich für die Anlage von Schulsportflächen freigegeben. Durch diese planerische Maßnahme soll auch die Grünzone zwischen den beiden Kommunen Augsburg und Neusäß erhalten und festgeschrieben werden.

Eine Fläche von ca. 4,6 ha befindet sich bereits im Eigentum des Trägers der Schulbaumaßnahme, während noch ca. 4,5 ha aus den bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu erwerben sind.

Der Flächenzuschnitt für das Schulzentrum ist so bemessen, daß die verbleibenden Restgrundstücke weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Der Flächenbedarf für die Baumaßnahmen sowie die gemeinsamen Sportanlagen basiert im Übrigen auf einer Planung des Landkreises Augsburg als Träger des sachlichen Schulaufwandes (damit auch Träger der künftigen Baumaßnahme).

Das geplante Schulzentrum grenzt im Süden und Westen an ein dicht bebautes allgemeines Wohngebiet an, während im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Grünflächen anzutreffen sind. Somit fügt sich die beabsichtigte Nutzung unter Würdigung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 4 BauNVO in die bauliche Umgebung ein, zumal Schulen im Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

III. Grünordnung und Immissionsschutz

In den Bebauungsplan wurden die wesentlichen grünordnerischen Maßnahmen aus dem Gestaltungskonzept des Landschaftsarchitekten Mauer übernommen. Insbesondere ist durch die entsprechenden Festsetzungen die landschaftliche Einbindung der Schul- und Sportanlage in die anschließenden Freiräume gewährleistet.

Die Bewirtschaftung der östlich anliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke bringt zeitweise unvermeidbare Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen mit sich.

Zum Schutze der im Süden anschließenden Wohnbebauung ist gegenüber dem künftigen Schulsportgelände ein Wall mit einer dichten Bepflanzung vorgesehen. Diese Maßnahme wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

IV. Erschließung

Das Schulzentrum ist unmittelbar über die Wendelsteinstr., die in der Zwischenzeit verkehrsgerecht ausgebaut wurde und die Alpenstraße erschlossen. Der Anschluß an das bestehende Straßennetz der Einheitsgemeinde ist durch die Siegfried- und Ortliebstraße mit Anschluß an die St. 2032 und in Richtung Süden über die Paller- u. Dieboldstraße gewährleistet. Außerdem ist beabsichtigt, den Täferinger Weg in Richtung Norden zu verlängern und an die sog. Kleine Meineltrasse anzubinden, sobald diese Entlastungsstraße realisiert ist.

Die Bereitstellung von Trink-, Brauch- u. Löschwasser ist durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Augsburg gewährleistet.

Die Abwässer können in den vorhandenen Hauptsammler der Gemeinde Neusäß eingeleitet werden. Die Weiterleitung erfolgt über den Hauptsammler nach Hammellohe in die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Mittlere Schmuttertalsgruppe".

Als Übergangslösung ist das Schmutzwasser in den bestehenden Kanal im Nibelungenring abzuleiten. Die Oberflächenwasser sind vorläufig auf den Baugrundstücken zu versickern. Nach dem Bau des Kanales von Schacht 252 i - 662 a ist das Schmutz- und Oberflächenwasser in diesen neu zu errichtenden Kanal abzuleiten.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der LEW Augsburg.

Im Zuge der Errichtung der Realschule sind die LEW bereit, auf Antrag die 20 kV-Freileitung zu verkabeln und ein 20 kV-Kabel zu verlegen. Der Standort für die geforderte Trafo-Station ist im Benehmen mit dem Landkreis Augsburg festzulegen und die Station nach Möglichkeit in den Schulneubau zu integrieren.

V. Überschlägig ermittelte Kosten

Die Kosten für den Erwerb der notwendigen Grundstücksflächen belaufen sich auf ca. 1.650.000,-- DM. Sie sind von der Gemeinde Neusäß zu tragen.

Die Gemeinde Neusäß hat weiterhin die Erschließungskosten, die den Landkreis Augsburg als Träger der Baumaßnahme treffen würde, in Höhe von ca. DM 200.000,-- zu übernehmen.

Diese überschlägigen Kosten sind in den Haushaltsplänen 1980 und 1981 der Gemeinde Neusäß veranschlagt. Die Erschließungskosten sind im Haushalt 1982 zu finanzieren.

VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

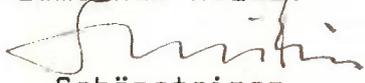
Die Gemeinde Neusäß ist bemüht, den praktizierenden Landwirten, die von Abtretungen für das künftige Schulzentrum betroffen werden, geeignetes Ersatzgelände im Tauschverfahren zur Verfügung zu stellen.

Können die im Bebauungsplan für den Gemeinbedarf festgelegten Grundstücke nicht im Wege einer gütlichen Einigung, in Ausübung des Vorkaufsrechtes oder im Tauschverfahren erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

VII. Verwirklichung der Planung

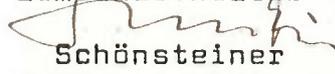
Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den, den öffentlichen Bauherrn zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab.

Neusäß, 9. März 1981
Gemeinde Neusäß


Schönsteiner
1. Bürgermeister

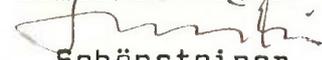
Ergänzt gemäß Beschluß des Gemeinderates Neusäß vom 4. Juni 1981
Nr. 25 a

Neusäß, 25. Juni 1981
Gemeinde Neusäß


Schönsteiner
1. Bürgermeister

Geändert und ergänzt gem. Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom
18.8.1981 Nr. 301 - 610 - 18/184.

Neusäß, 20. August 1981
Gemeinde Neusäß


Schönsteiner
1. Bürgermeister