

Bebauungsplan Nr. 65 - "Gewerbegebiet Vogelsang"B E G R Ü N D U N G

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Neusäß ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern zum Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg bestimmt worden. Diese Zuordnung bedingt unter anderem einen Ausbau und Verstärkung unter- und mittel-zentraler Funktionen im Bereich der Arbeitsstätten und Versorgung.

Aus der Sicht der Regionalplanung läßt sich dieses Oberziel auf Arbeits- und Wirtschaftssektor wie folgt konkretisieren:

Bevorzugte Bereitstellung von Flächen für kleine und mittlere, nicht störende Gewerbebetriebe und Arbeitsstätten des tertiären Sektors.

Diesem Gedanken hat der Gemeinderat Neusäß durch den vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen, der die Ausweisung eines kleinen überschaubaren Gewerbegebietes am Rand des Gemeindeteiles Steppach vorsieht. Dieser Schritt war dringend erforderlich, nachdem in den letzten 20 Jahren im gesamten Gemeindebereich praktisch kein neues Gewerbegebiet mehr ausgewiesen wurde. Dies bedeutet, daß die Ansiedlungswünsche vieler kleinerer und mittelständischer Unternehmen nicht mehr nachgekommen werden konnte, vielmehr sogar bestehende Neusässer Firmen mangels Platzangebot in Nachbarkommunen abwandern mußten.

Zur Frage der Lage und des Umfanges des Gewerbegebietes wird auf den Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neusäß - Teilplan Steppach - ausdrücklich hingewiesen. Ergänzend wird nochmals dargelegt, daß eine Einschränkung des Baugebietes dergestalt, daß zur Gemeindegrenze von Diedorf größere Freiräume geschaffen werden, aus ökonomischen und ortsplannerischen Gründen nicht möglich ist. Dies gilt insbesondere deshalb, weil im Gemeindebereich Neusäß Gewerbeland äußerst knapp bemessen ist und eine Reduzierung der verfahrensgegenständlichen Gewerbefläche letztendlich bedeuten würde, daß dieses fehlende Areal an irgendeinem anderen Punkt der Gemeinde Neusäß neu ausgewiesen werden müßte. Umfangreiche Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes für den Gesamtgemeindebereich haben jedoch ergeben, daß ein derartiger Schritt noch wesentlich größere Eingriffe in die freie, unverbaute Landschaft bedeuten würde.

Aus diesen Kriterien resultierte die Notwendigkeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 1, 3 und 6 des Bundesbaugesetzes.

Anzumerken ist noch, daß der Bebauungsplan mit der Nachbargemeinde Diedorf im Rahmen des § 2 Abs. 4 BBauG abgestimmt wurde und von Diedorfer Seite keinerlei Einwendungen gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Neusäß erhoben wurden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird gleichzeitig der gültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Steppach entsprechend geändert (sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG).

2. Beschreibung des Gebietes und der vorgesehenen Nutzung

Das Plangebiet, das derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, liegt zwischen der Bundesstraße 300 und der Bahnlinie Augsburg-Ulm im Gemeindeteil Steppach. Das im südwestlichen Bereich von Steppach-Vogelsang gelegene Areal reicht im Norden bis in die Nähe des Kreuzungsbereiches der B 10 und B 300 und wird im Süden durch die Gemarkung Diedorf begrenzt. In einer Entfernung von ca. 200 m beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Diedorf, der ebenfalls die Ausweisung eines Gewerbegebietes beinhaltet.

Im Süden des Baugebietes schließen unbebaute, d.h. zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während in östlicher Nachbarschaft, gegenüber der B 300 in einem Abstand zwischen 30 und 50 m die bestehende Wohnbebauung von Diedorf-Lettenbach bzw. Steppach-Vogelsang anschließt. Im Westen wird das Baugebiet von der Bahnlinie Augsburg-Ulm begrenzt. Weiterhin befinden sich im nördlichen Anschluß zwischen dem Plangebiet und dem Kreuzungsbereich der B 10/300 zwei Wohngebäude. Südwestlich des Planbereiches ist ferner in einem Abstand von ca. 130 m die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Obere Schmuttertalgruppe" gelegen.

Das gesamte Baugebiet umfaßt im übrigen 5,17 ha.

Unter Würdigung der geschilderten Kriterien, insbesondere im Hinblick auf die Lage des Baugebietes zwischen zwei stark frequentierten Verkehrswegen (B 300 und Bundesbahnlinie Augsburg-Ulm) war das dortige Areal für eine Gewerbegebietsausweisung geradezu prädestiniert. Unter Würdigung der im Osten anschließenden Wohnbebauung wurde die bauliche Nutzung, insbesondere der äquivalente Dauerschallpegel, in einem Teilbereich eingeschränkt, Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und generell nur solche Betriebe zugelassen, die mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden sind. Darüber hinaus wurden max. First- und Traufhöhen festgeschrieben.

3. Immissionssituation

Bei der Beurteilung des Bebauungsplanes ist aus der Sicht des Immissionsschutzes auf zweierlei Kriterien hinzuweisen. So wirken von außen her - bedingt durch den Zugverkehr auf der Trasse Augsburg-Ulm sowie den Straßenverkehr auf der B 300 und den Kreuzungsbereich mit der B 10 - Lärmimmissionen auf den Planbereich ein. Ferner sind durch die Ansiedlung von Betrieben im Planungsgebiet sowie in der angrenzenden Nachbarschaft weitere Immissionen zu erwarten.

Im Hinblick auf diese Vorgaben wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Einschränkungen der künftigen Nutzungen in einem Teil des Planbereiches (Gebiet zwischen der Bundesstraße 300 und der südlichen Erschließungsstraße sowie der gedachten Verlängerung dieses Stiches bis an die nördliche Planbereichsgrenze und im nördlichen Bereich gegenüber den beiden vorhandenen Wohngebäuden) festgesetzt.

Dies gilt insbesondere für die Belange des Lärmschutzes (Dauerschallpegel bei Tag max. 60 dB (A), nachts max. 45 dB (A) sowie die Auflage, daß generell nur Betriebe zulässig sind, die mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden sind. Weiterhin dürfen im Planungsgebiet mit reduzierten Emissionen nur Betriebe angesiedelt werden, die neben der Verursachung relativ geringer Geräuschentwicklungen auch hinsichtlich des Ausstoßes luftfremder Stoffe als umweltfreundlich zu bezeichnen sind (auf die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplantext wird hingewiesen).

Im Hinblick auf die äußerst ungünstige Lärmsituation im Planungsgebiet selbst (Straßenverkehr, Schienenverkehr) wurde die ausnahmsweise Ansiedlung von Wohnungsbauten auf 2 Wohnungen je Betrieb beschränkt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume festgesetzt.

Bei der Erstellung von Arbeits- und Büroräumen muß durch planerische Maßnahmen (z.B. geeignete Grundrißwahl, Abschirmung des Innenbereichs durch vorgelagerte Bebauung, geeignete Lärmschutzmaßnahmen am Objekt) ein genügender Schallschutz vorgesehen werden.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, daß es durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der in Nachbarschaft zum Planbereich gelegenen Kläranlage im Baugebiet zu zeitweiligen Lärm- und Geruchseinwirkungen kommen kann, die als belästigend empfunden werden können.

Die gesetzlichen Bauverbotszonen genügen nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm, Staub- und Abgasimmission. Nachfolgend werden die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben mitgeteilt:

- a) Zweispurige Bundesstraße
- b) Verkehrsbelastung DTV 1985 = 15 840 Kfz/Tag
- c) LKW-Anteil = 6 %
- d) zul. Höchstgeschwindigkeit = 70 km/h
- e) Straßenoberfläche = Asphaltbeton

Das Straßenbauamt Augsburg macht ausdrücklich darauf aufmerksam, daß wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

4. Grünordnung

Unter Würdigung grünordnerischer Belange wurden im Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

1. Die Flächen beidseits des bestehenden Wassergrabens im westlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 540/2 wurden - soweit möglich - als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um den dort vorhandenen Schilfrohrbestand zu erhalten.

Ein gänzlicher Schutz dieser Feuchtfläche mit Großseggenried im tatsächlich vorhandenen Umfang war allerdings nicht möglich. Nach Abwägung aller Interessen ist im vorliegenden Fall den gewerblichen Belangen eindeutig der Vorrang vor denen des Naturschutzes einzuräumen. Eine weitere Beschränkung der gewerblichen Nutzung stünde nämlich im Widerspruch zum Leitgedanken der Bebauungsplanausweisung und würde die gewerbliche Nutzung in einem Maße einschränken, daß nicht mehr hinnehmbar ist.

Allerdings verpflichtet sich die Gemeinde Neusäß ausdrücklich, auf dem Grundstück Fl. Nr. 542/2 der Gemarkung Steppach, das sich in gemeindlichem Besitz befindet und unmittelbar anschließend an das Baugebiet westlich der Bahnlinie Augsburg - Ulm liegt, als Ausgleich eine ausreichend große Feuchtfläche mit mindestens 3000 m² anzulegen. Die Neuanlegung muß noch vor der Zerstörung der vorhandenen Feuchtfläche erfolgen.

2. In einer Breite von 6 m wurde entlang des Bahndammes auf der gesamten Länge des Gebietes eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit einer geschlossenen Sichtschutzpflanzung im Verband von 1,50 m x 1,50 m versehen wird. Der dort bestehende Wassergraben wird von der Gemeinde Neusäß erhalten.

3. Die im nördlichen Bereich festgesetzte abgrenzende öffentliche Grünfläche wird nicht geschlossen, sondern parkartig mit Großgehölzen (beispielsweise 5 *Tilia cordata*, Winterlinde) und gliedernden Strauchpflanzungen gestaltet.
4. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen entlang der B 300 sind in der bereits vorhandenen Form weiterzuführen.
5. Entlang der Erschließungsstraßen und im südlichen Randbereich ist ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen mit Gehölzen und Rasenfläche anzulegen, der mit Bäumen zu überstellen ist.
6. Weiterhin wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß Park- und Lagerflächen nicht mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen.
7. Der Unterhalt des entlang der Bahnlinie Augsburg - Ulm führenden Grabens darf durch die Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

5. Baugrundverhältnisse

Das Baugrundinstitut Dipl.-Ing. K. Kling, Krumbach hat eine Bodenuntersuchung im gesamten Planungsgebiet vorgenommen. Folgende Untersuchungsergebnisse können in Kurzfassung festgehalten werden:

In der Zeit vom 15.01. bis zum 21.01.1987 wurden folgende Felduntersuchungen durchgeführt:

- a) 6 Stück Rammkernbohrungen 146 mm Durchmesser in Tiefen zwischen 6 und 8 m,
- b) 6 Stück leichte Rammsondierungen in Tiefen zwischen 5 und 6,40 m
- c) 1 Stück Grundwasserbeobachtungspegel Tiefe 6 m.

Um die notwendigen Bodenerkenntnisse zu erhalten, wurden 33 gestörte Bodenproben entnommen (28 Glas- und 5 Kübelproben). An 10 Bodenproben wurden im bodenmechanischen Labor Untersuchungen (Bodenansprache nach DIN 4022/18196 und Korngrößenverteilung nach DIN 18123) vorgenommen.

Unter Mutterboden und Schluffablagerungen in sandiger bis schwach sandiger Ausbildung bis in eine Tiefe von max. 1,2 m stehen Fließerden und fluviatile Schotter in stark wechselnder Lagerung an. Die Fließerden sind vorwiegend als Feinsand, schluffig bis schwach schluffig, teilweise kiesig bis stark kiesig anzusprechen. Sie sind zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet.

Die tertiären Ablagerungen beginnen ab 6,0 m unter Geländeoberkante und stehen als Feinsande, schluffig bis schwach schluffig, in vorwiegend dichter Lagerung an. Sie sind wenig zusammendrückbar und stellen einen guten Baugrund dar.

Die bei der Erkundung festgestellten Grundwasserspiegel liegen zwischen 1,63 und 4,0 m unter Geländeoberkante. In der zum Beobachtungspegel ausgebauten Bohrung wurde am 21.01.1987 der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von 2,02 m festgestellt.

Die Grundwasserstände sind vermutlich sehr stark von Schichtwasser beeinflusst.

Für die Gebäude im zukünftigen Gewerbegebiet ist prinzipiell die Anordnung einer Flachgründung auf den zumindest mitteldicht gelagerten Sanden, welche ab einer frostfreien Gründungstiefe anstehen, möglich.

Weitere Untersuchungsergebnisse und die hieraus resultierenden Konsequenzen für die Bauwerber im künftigen Gewerbegebiet können aus dem ausführlichen Gutachten des Büros Kling vom 12.02.1987 entnommen werden, das im Bauamt der Gemeinde Neusäß jederzeit eingesehen werden kann.

6. Erschließung

a) Verkehr

Verkehrsmäßig wird das künftige Gewerbegebiet über die B 10 und B 300 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Einheitsgemeinde Neusäß angebunden. Für die eigentliche Erschließung der gewerblichen Flächen ist lediglich die Anlegung von Stichstraßen mit entsprechender Wendemöglichkeit notwendig.

Wegen des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 300 und der damit verbundenen Schwierigkeit beim Ein- und Ausfahren aus dem Baugebiet wurde im Bebauungsplan die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen und generell nur solche Betriebe zugelassen, die mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden sind.

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Bundesstraße wurden Sichtdreiecke im Benehmen mit dem Straßenbauamt Augsburg festgelegt, die von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten sind.

Über den Anschluß der neuen Erschließungsstraße an die Bundesstraße ist vor der Genehmigung des Bebauungsplanes mit dem Straßenbauamt eine Vereinbarung abzuschließen.

Die Einmündung dieser Erschließungsstraße ist bei Fertigstellung der Ortsumgehung von Diedorf wieder zu beseitigen. Das Gewerbegebiet muß dann an die Ortsumgehung neu angeschlossen werden.

Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße muß noch vor Erstellung der Hochbauten plangemäß ausgebaut und auf eine Länge von mindestens 50 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße - mit einem bituminösen Belag versehen werden. Durch entwässerungstechnische Maßnahmen muß die Einmündungsfläche so gestaltet werden, daß kein Oberflächenwasser der Bundesstraße zufließen kann.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße werden Werbeanlagen innerhalb der 20 m - Bauverbotszone nicht zugelassen.

Im übrigen nimmt der vorliegende Bebauungsplan Rücksicht auf die Planungen der Gemeinde Diedorf, bzw. des Straßenbauamtes Augsburg, wonach u.U. im fraglichen Bereich eine Verlegung der B 300 in Form einer Ortsumgehung der Gemeinde Diedorf vorgesehen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Hinblick auf diese Maßnahme so eingeschränkt, daß ein derartiger Straßenbau durch das neue Gewerbegebiet nicht tangiert würde.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes mit mindestens 30 l/s Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Anschluß an das vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Augsburg sichergestellt.

c) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluß des Baugebietes an die zentrale gemeindliche Kanalisation. Die Weiterleitung der Abwässer erfolgt über den Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes "Obere Schmuttertalsgruppe" zur Kläranlage in Diedorf. Das fragliche Bauquartier ist im Kanalprojekt für die Einheitsgemeinde Neusäß eingerechnet.

Eine entsprechende Trasse für die Kanalleitung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Kanal ist entsprechend dem Hinweis im Bebauungsplan auf Diedorfer Gemarkung weiterzuführen.

Im übrigen ist das Baugebiet im Mischsystem zu entwässern, wobei sämtliche Abwässer den Kanälen zugeführt werden müssen.

Sollten bei den Bauarbeiten wasserführende Schichten angeschnitten werden, so ist dieses Wasser in entsprechend bemessenen Kanälen oder Drainrohrleitungen abzuleiten. In keinem Fall darf es den Mischwasserkanälen zugeführt werden.

d) Energieversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitäts-Werke Augsburg.

Südlich der Grenze zwischen den derzeitigen Grundstücken Fl.Nr. 543/2 u. 544/5 der Gemarkung Steppach verläuft ein 1-KV-Kabel, das in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Bei der Bebauung des fraglichen Areals ist entweder auf das 1-KV-Kabel Rücksicht zu nehmen oder es kann auf Kosten des Veranlassers verlegt werden.

Eine gesicherte Stromversorgung des Baugebietes ist nur über eine neue Trafo-Station möglich. Allerdings kann der Standort dieser Station erst angegeben werden, wenn der Bedarf an elektrische Energie der neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe bekannt ist. Die Neuanlage mit entsprechendem Umgriff ist zugunsten der LEW Augsburg durch eine Dienstbarkeit zu sichern.

Die projektierte Trafo-Station wird an das bestehende Mittelspannungsnetz mit einem 20-KV-Kabel angeschlossen.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. Mit den entsprechenden Verlegungsarbeiten kann erst nach Einbringung der Wasser- und Kanalleitungen sowie Auskofferung der betroffenen Erschließungsstraßen begonnen werden.

Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

Im übrigen kann das gesamte Baugebiet mit Erdgas versorgt werden.

7. Überschlägig ermittelte Kosten

Für die Anlegung der notwendigen Straßen im Gewerbegebiet sind ca. 485.000,-- DM zu veranschlagen (Straßenbau 430.000,-- DM und Straßenbeleuchtung 55.000,-- DM).

Die Kosten für die Anlegung der öffentlichen Grünflächen belaufen sich auf ca. 65.000,-- DM.

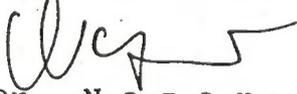
Für die Verlegung der notwendigen Kanalleitungen sind ca. 400.000,-- DM anzusetzen.

Gem. § 129 BBauG hat die Gemeinde Neusäß 10 % der beitragsfähigen Erschließungsleistungen zu tragen. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen soll durch den Abschluß von Abgeltungsverträgen gesichert werden.

Die Kanalherstellungsbeiträge werden entsprechend der seinerzeit geltenden Entwässerungssatzung festgesetzt und erhoben.

Neusäß, 14.10.1986 / 20.10.1986 / 5.2.1987/ 2.4.1987

Gemeinde Neusäß



Dr. N o z a r
1. Bürgermeister