




Stadt Stadtbergen

BEBAUUNGSPLAN Nr. S 79 mit integriertem Grünordnungsplan „Therapiezentrum beim Ziegelstadel“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Stadtbergen, den 8. Januar 2013

Stadt Stadtbergen
- Bauamt -



Ulrich Lange
Stadtbaumeister

Berücksichtigung der Umweltbelange

Einschlägige Umweltbelange wurden durch das Landratsamt Augsburg, das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und die Regierung von Schwaben hinsichtlich naturschutzfachlicher und bodenschutzrechtlicher Anregungen vorgebracht.

Naturschutzfachliche Belange

Die Vorhabensträger entwickelten die Planung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ein Umweltbericht und eine Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegen bei und beschreiben ausführlich, wie die Belange des Natur- und Artenschutzes bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.04.2012 schreibt diese, dass unter der Voraussetzung, dass das Verfahren wie bisher in enger Abstimmung weitergeführt wird und bei Umsetzung und Betrieb des Vorhabens die Natur- und Artenschutzbelange in der beschriebenen Art und Weise dauerhaft, vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden, keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen bestehen.

Bodenschutzrechtliche Belange

Durch eine bodenschutzrechtliche orientierende Untersuchung der Fa. Geotechnikum vom 24.10.2011 wurde ein Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung erhärtet. Daher wurde der Standort in das Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche unter Nr. 77200803 „Ehem. Ziegelei Ziegelstadel“ mit aufgenommen.

Im Zuge der Planung zur Bebauung wurden vom Vorhabensträger Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und die Firma Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH mit ergänzenden Untersuchungen an Böden und Grundwasser beauftragt. Das Untersuchungs- und Sanierungsprogramm ergab sich in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze konnte lt. Untersuchungsbericht von 18.07.2012 in den Bereichen, in denen es nach Auskunft des Bunten Kreises zu einer gärtnerischen Nutzung kommt (Gartengelände des Betriebsleiters und im Bereich der nordöstlich geplanten Veranstaltungswiese), die Verdachtsmomente einer schädlichen Beeinflussung ausgeräumt werden. Die Untersuchung ergab, dass die Prüfwerte nach der BBodSchV nicht überschritten werden.

Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden im Rahmen der ergänzenden Erkundung Untersuchungen durchgeführt. Hierbei konnte keine erhebliche Belastung des Grundwassers festgestellt werden. Es sollten weitere Untersuchungen zur Kontrolle durchgeführt werden. Am 11.09.2012 wurde eine erste Wiederholungsmessung durchgeführt. Nach Auskunft des Gutachters, Herrn Kiesewalter, zeigen auch diese Analyseergebnisse keine Auffälligkeiten.

Aufgrund dieser Ergebnisse ist nach abschließender Durchführung der Untersuchungen von einer Altlastenfreiheit auszugehen. Damit sind im Bebauungsplangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

Da ein Nachweis über eine vollständige Altlastenfreiheit nicht vorlag, wurde unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Auflage zum Bodenschutz mit aufgenommen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Landratsamt Augsburg und das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth machten in ihren wasserrechtlichen Stellungnahmen vom 11.04.2012 und 12.04.2012 darauf aufmerksam, dass sich der südöstliche Teil des Bebauungsplanes im Einstaubereich des planfestgestellten Hochwasserrückhaltebeckens „Ochsengasse“ bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis befindet. Daraufhin wurden die Grenzen des Einstaubereiches des Hochwasserrückhaltebeckens in den Bebauungsplan mit aufgenommen und die Nutzung des Zeltplatzes auf den Bereich der Flächen, die außerhalb des Einstaubereiches liegen, beschränkt.

Des Weiteren wurden die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zur Behandlung des Niederschlagswasser, des Oberflächenwassers und des wild abfließenden Wassers in den textlichen Festsetzungen und in den Hinweisen zur Satzung ergänzt.

Die LEW Netzservice GmbH machte in ihrem Schreiben vom 28.06.2012 darauf aufmerksam, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Fl.-Nr. 1288/1 Gemarkung Stadtbergen an der Straße Beim Ziegelstadel eine Transformatorenstation mit der Nr. 102A befindet. Um die Transformatorenstation zu sichern, wurde das Grundstück im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ ausgewiesen.

In den privaten Stellungnahmen wurde die gesicherte Verkehrserschließung des Plangebietes im Sinne von § 30 BauGB angezweifelt. Die Fl.-Nr. 1288 Gemarkung Stadtbergen grenzt in einer Breite von ca. 3,50 m an die städtische Straßenverkehrsfläche mit der Fl.-Nr. 1309/21 Gemarkung Stadtbergen. Somit besteht gem. § 30 BauGB eine ausreichende Erschließung für das Therapiezentrum. Unabhängig davon sah man es als sinnvoll an, die Fl.-Nr. 1289 Gemarkung Stadtbergen als beschränkt öffentliche Verkehrsfläche für den Anliegerverkehr zur Verfügung zu stellen, da über diesen Weg neben einem Wohnhaus auch eine Gaststätte mit Hotelbetrieb erschlossen wird. Das Grundstück wurde daher, wie auch die Fl.-Nr. 1309/21 Gemarkung Stadtbergen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Des Weiteren wurde der asphaltierte Bereich der Fl.-Nr. 1288 Gemarkung Stadtbergen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Um eine unmittelbare Zufahrt von der Straßenfläche Fl.-Nr. 1309/21 Gemarkung Stadtbergen zu erhalten, wurde die Zufahrt zum Grundstück des Therapiezentrums im Norden erweitert.

Begründung weshalb der Plan gewählt wurde (Abwägung Planungsmöglichkeiten)

Geeignete Alternativen sind im Nahbereich des Verdichtungsraumes Augsburg nur eingeschränkt vorhanden. Im Rahmen der Grundstückssuche des Bunten Kreises wurden Alternativen geprüft. Konkret wurde der ehemalige Freizeitpark beim Ziegelstadel (Fl.-Nr. 1298 Gemarkung Stadtbergen) in Betracht gezogen. Nachdem dieses Grundstück aber komplett im Landschaftsschutzgebiet liegt, wurde es letztlich nicht weiter favorisiert. In Oberschönenfeld bei Gessertshausen wurden bereits konkrete Planungen ins Verfahren gebracht, die letztlich an den Einwendungen des Denkmalschutzes scheiterten.

Die Planung auf dem Grundstück beim Ziegelstadel wurde als ideal angesehen, da es nahe zur Kinderklinik gelegen ist, teilweise als Gewerbebrache anzusehen ist, die zu bebauende Fläche nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt und voll erschlossen ist. Der notwendigen Tierhaltung kommt die Lage unmittelbar an Grünflächen sehr entgegen. Im Hinblick auf die bereits vorhandenen Nutzungen auf dem Grundstück und im unmittelbaren Umfeld (Wohnen, Gewerbe, Gaststätte) sind die mit der Maßnahme verbundenen Eingriffe als vertretbar anzusehen. Geeignete Alternativen waren nicht ersichtlich.

Stadtbergen, den 9. Januar 2013
Stadt Stadtbergen

Paulus Metz

Paulus Metz
1. Bürgermeister

