

**KLING  
CONSULT**



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. (0 82 82) 9 94-0**

**Fax: (0 82 82) 99 4-4 09**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

**ÄNDERUNGSBEBAUUNGS-  
PLAN „NR. 0 UND NR. 9  
(3. BA)**

**GEWERBEGEBIET AM  
GRIESHAUPTGRABEN“**

**GEMEINDE BUBESHEIM**

**BEGRÜNDUNG**

**PROJEKT-NR. 6798/25**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b><u>Aufstellungsverfahren</u></b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b><u>Einfügung in die Bauleitplanung</u></b>	<b>4</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Lage	5
<b>3</b>	<b><u>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</u></b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b><u>Städtebauliche Gesichtspunkte/Festsetzungen</u></b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b><u>Erschließung</u></b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b><u>Immissionsschutz</u></b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b><u>Grünordnung/Naturschutz</u></b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b><u>Eingriffsregelung/Ausgleich</u></b>	<b>8</b>
8.1	Vegetationsbestand	9
8.2	Planung/Eingriff	9
8.3	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	9
<b>9</b>	<b><u>Umweltverträglichkeit</u></b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b><u>Brandschutz</u></b>	<b>11</b>

<b><u>12</u></b>	<b><u>Bodendenkmalpflege</u></b>	<b>12</b>
<b><u>13</u></b>	<b><u>Altlasten</u></b>	<b>12</b>
<b><u>14</u></b>	<b><u>Werbeanlagen</u></b>	<b>13</b>
<b><u>15</u></b>	<b><u>Bauschutzbereich</u></b>	<b>13</b>
<b><u>16</u></b>	<b><u>Planungsstatistik</u></b>	<b>13</b>
<b><u>17</u></b>	<b><u>Beteiligte Träger öffentlicher Belange</u></b>	<b>13</b>
<b><u>18</u></b>	<b><u>Bestandteile des Bebauungsplanes</u></b>	<b>14</b>
<b><u>19</u></b>	<b><u>Anlagen</u></b>	<b>14</b>
<b><u>20</u></b>	<b><u>Verfasser</u></b>	<b>14</b>

## **1** **Aufstellungsverfahren**

### **1.1** **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat in seiner Sitzung vom 18. Juni 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Änderungsbebauungsplan Nr. 0 und Nr. 9 (3. BA) „Gewerbegebiet Am Grieshauptgraben" beschlossen und am 27. Juni 2003 ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2** **Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 30. Juni 2003 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 21. Juli 2003 bis 22. August 2003 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Kötz statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21. Juli 2003 bis 22. August 2003 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### **1.3** **Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 20. Oktober 2003 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 31. Oktober 2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 10. November 2003 bis 11. Dezember 2003 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Kötz öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10. November 2003 bis 11. Dezember 2003 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4** **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat am 8. März 2004 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **2** **Einfügung in die Bauleitplanung**

### **2.1** **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bubesheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in dem das betreffende Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2.2 Bebauungsplan**

### **2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Bubesheim beabsichtigt den Neubau einer KFZ-Werkstatt mit Autoverwertung (Fa. Sauter) auf Teilen der Grundstücke Flur Nr. 1898, 1899/3 und 1899/2, Gemarkung Bubesheim bauleitplanerisch zu sichern.

Die betroffenen Grundstücke liegen innerhalb der Geltungsbereiche der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 0 „Am Grieshauptgraben“ und Nr. 9 „Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben“. Gemäß den beiden Bebauungsplänen ist das Bauvorhaben in der vorgesehenen Form nicht zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die beiden Bebauungspläne durch den gegenständlichen Bebauungsplan zu ändern. Der Änderungsbebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 0 „Am Grieshauptgraben“ und Nr. 9 „Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben“.

### **2.2.2 Lage**

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bubesheim, nördlich der Bundesautobahn A 8 an der Gemarkungsgrenze zu Günzburg. Das Gelände ist als weitgehend ebenerdig anzusehen. Im Westen grenzt die Industriestraße mit weiteren Gewerbeflächen an. Im Norden grenzen die Sportflächen auf Flur-Nr. 1897 an. Die Flächen südlich des Planungsgebietes sind als Gewerbeflächen ausgewiesen die bis unmittelbar an die Bundesautobahn A 8 heranreichen.

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend befindet sich auf Flur-Nr. 1894/2 der bestehende KFZ-Betrieb mit Autoverwertung der Firma Sauter innerhalb einer „beschränkten Gewerbegebietsfläche“ (GEb). Weiter westlich verläuft der Grieshauptgraben von Süden nach Norden. Westlich daran angrenzend befinden sich Wohngebäude innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes und Gewerbebetriebe innerhalb des Gewerbegebietes „Am Grieshauptgraben“. Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich auf Flur-Nr. 1897/2 das Wohnhaus des Betriebsinhabers des geplanten Vorhabens.

Größere Vegetationsbestände sind östlich des Bebauungsplangebietes in Form von Hecken mit solitären Silberpappeln vorhanden. Die Hecken verlaufen in Ost-Westrichtung und begrenzen die unbefestigte Lagerfläche der bestehenden Autoverwertung (Flur-Nr. 1898). Südlich an die Lagerfläche auf Flur-Nr. 1899/3 grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) an.

## **4 Städtebauliche Gesichtspunkte/Festsetzungen**

Die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes beruhen auf den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 0 „Am Grieshauptgraben“ und Nr. 9 „Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben“. Soweit es für die bauleitplanerische Sicherung des Vorhabens erforderlich ist, werden diese Festsetzungen angepasst (insbesondere betrifft dies die Festsetzungen zum Schallschutz, Naturschutz und zur Grundfläche).

Aufgrund der verschiedenen schallschutzrelevanten Vorgaben durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 0 und Nr. 9 sind für die Grundstücke Flur-Nr. 1898 und 1899/3

zwei unterschiedliche immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in der Bebauungsplanänderung festzusetzen (siehe hierzu Kap. 6 „Immissionsschutz“). Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Von den Ausnahmen sind aufgrund der nahen Lage der Wohnbebauung und der freien Landschaft, die Vergnügungsstätten nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO.

Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächen- und Geschossflächenzahl gilt als Höchstgrenze. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zur Realisierung des Vorhabens der Firma Sauter ist es erforderlich, die Grundflächenzahl auf 0,6 festzusetzen. Die Geschossflächenzahl beträgt entsprechend 1,2. Durch das geplante Vorhaben sollen insgesamt 1.180 m<sup>2</sup> Gebäudeflächen und 3.216 m<sup>2</sup> befestigte Flächen als Zufahrten und Stellplätze versiegelt werden. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 6.519 m<sup>2</sup>. Die ermittelte Grundfläche beträgt 4.396 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche beträgt (GRZ 0,6) 3.911 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine max. zulässige Grundfläche von 5.215 m<sup>2</sup>; d.h. das geplante Vorhaben ist mit einer Grundfläche von 4.396 m<sup>2</sup> bei einer GRZ von 0,6 zulässig.

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden und einer damit verbundenen negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes werden, in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9, folgende Festsetzungen getroffen:

- Zwei Vollgeschosse
- Maximale Traufhöhe von 8,0 m
- Das natürliche Gelände ist beizubehalten und die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf höchstens 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzten Baugrenzen auf Grundstück Flur-Nr. 1899/3; Abstand zur Grundstücksgrenze im Westen 6,0 m, im Norden 8,0 m.

Aufgrund des erforderlichen Schutzes der südlichen Eingrünung (PF2) vor zu nah heranrückender Bebauung, sind die Baugrenzen des angrenzenden Bebauungsplanes „Nr. 9 Gewerbegebiet 3. BA am Grieshauptgraben im Süden und Südosten so angepasst, dass ein Abstand von 4,0 m zur Eingrünung (PF2) entsteht.

Die zulässige Dachform (Sattel-, Pult-, Flach- und Tonnendach) und die Dachneigung von max. 35 ° entspricht den Festsetzungen gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 und der in Gewerbegebieten üblichen Gestaltungsvielfalt der Gebäude.

## 5 **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom bestehenden Wendeplatz der Industriestraße aus im Südwesten des Bebauungsplangebietes.

## 6 **Immissionsschutz**

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes dient der Ansiedlung bzw. Erweiterung einer KFZ-Werkstatt mit Autoverwertung unter Berücksichtigung schallschutzrelevanter Sachverhalte auf Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 0 „Am Grieshauptgraben“ und Nr. 9 „Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben“ der Gemeinde Bubesheim.

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegende Gewerbegebietsfläche GEB 1, sind im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0 „Am Grieshauptgraben“ keine Festsetzungen zum Schallschutz enthalten (Grundstück Flur-Nr. 1898). Es handelt sich bei der betreffenden Fläche um ein unbeschränktes Gewerbegebiet mit Zweckbestimmung „Lagerplatz/Autoverwertung“.

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegende Gewerbegebietsfläche GEB 2 sind im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben“ (Grundstück Flur-Nr. 1899/3) Lärmkontingente festgesetzt. Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro Quadratmeter Gewerbegebietsfläche für den Bereich GEB 2 ( $L_W = 59$  dB(A) tags und  $L_W = 44$  dB(A) nachts) wird in den Änderungsbebauungsplan übernommen.

Die schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult GmbH Krumbach vom 10. Februar 2004 ist Bestandteil der Begründung des Änderungsbebauungsplanes. Zum Schutz angrenzender bestehender schützenswerter Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschimmissionen eingeschränkt. Die Einschränkung erfolgt nach der Art von Betrieben und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO. Es werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel pro Quadratmeter Gewerbegebietsfläche von tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) wie folgt festgelegt:

Gebiet	Schallleistungspegel	
	Tag $L_W$ "dB(A)/m <sup>2</sup>	Nacht $L_W$ " dB(A)/m <sup>2</sup>
GEB 1	65	50
GEB 2	59	44

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die von der Gewerbegebietsfläche GEB 1 ausgehenden Lärmimmissionen entsprechend der im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel den zulässigen Orientierungswert der DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete im westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um mehr als 6 dB unterschreiten. In Anlehnung an die TA Lärm wäre demnach die Zusatzbelastung (trotz Überschreitung der Orientierungswerte an den relevanten Immissionsorten durch die Vorbelastung) als nicht relevant einzustufen, da der Orientierungswert der DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete (entspricht dem Immissionsrichtwert für Allg. Wohngebiete der TA Lärm) um mindestens 6 dB unterschritten wird.

## 7 **Grünordnung/Naturschutz**

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Der Bebauungsplan trifft mehrere Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass durch die Bebauung und Versiegelung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht und das Baugebiet in die umgebende Landschaft eingebunden wird. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete grünordnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche-Eingrünung Baugebiet/Ausgleichsfläche sind entsprechend der Planzeichnung standortheimische, hochstämmige Laubbäume und Strauchgruppen (5 bis 9 Pflanzen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

<b>Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen</b>			
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm			
Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphylla</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Wildbirne	<i>Pyrum pyrastrer</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Wild-Kirsch	<i>Prunus avium</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>	Wild-Apple	<i>Malus silvestris</i>

<b>Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern</b>	
Pflanzqualität: Höhe mind. 60 – 100 cm, 4 Triebe	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

## 8 **Eingriffsregelung/Ausgleich**

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird den bayerischen Gemeinden die Anwendung des „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ empfohlen. Dieser Leitfaden wurde in einer Arbeitsgruppe mit Vertretern des Umwelt- und des Innenministeriums sowie des bayerischen Gemeinde- und Städtetages entwickelt.



Die Anwendung eines wie im Leitfaden empfohlenen Regel-Verfahrens bzw. Vereinfachten Verfahrens kann bei dem aktuellen Bebauungsplanänderungsverfahren nicht angewendet werden, da die Flächen bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 0 „Am Grieshauptgraben“ und Nr. 9 „Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben“ der Gemeinde Bubesheim als Gebewerbeflächen bauleitplanerisch gesichert sind. Es handelt sich demnach nicht um eine völlige Neuplanung, sondern lediglich um eine Umplanung eines vorhandenen Planungsrechts.

## 8.1 Vegetationsbestand

Der überwiegende Teil der Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0 „Am Grieshauptgraben“, der für diese Fläche einen Lagerplatz für Autoverwertung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern verbindlich festsetzt. Der südliche Teil der Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben“, der auf der Westseite eine Reihe zu pflanzender Bäume festsetzt und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festsetzt. Größere Vegetationsbestände sind östlich des Bebauungsplangebietes in Form von Hecken mit solitären Silberpappeln vorhanden. Die Hecken verlaufen in Ost-West-Richtung und begrenzen die unbefestigte Lagerfläche (Flur-Nr. 1898), die an das Planungsgebiet im Osten angrenzt. Ebenfalls östlich an das Planungsgebiet grenzen auf Flur-Nr. 1899/3 landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) an.

## 8.2 Planung/Eingriff

Durch das geplante Vorhaben (Neubau einer Kfz-Werkstatt mit Autoverwertung und zugehöriger Parkierungs- und Bewegungsflächen) sollen insgesamt 1.180 m<sup>2</sup> Gebäudeflächen und 3.216 m<sup>2</sup> befestigte Flächen als Zufahrten und Stellplätze versiegelt werden. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt 6.519 m<sup>2</sup>. Die ermittelte Grundfläche beträgt 4.396 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche beträgt (GRZ 0,6) 3.911 m<sup>2</sup>. Aufgrund des § 19 Abs. 4 BauNVO ist das geplante Vorhaben mit einer Grundfläche von 4.396 m<sup>2</sup> bei einer GRZ von 0,6 zulässig.

Das geplante Vorhaben, für das der Änderungsbebauungsplan aufgestellt wird, führt zu einer Änderung der Zulassung der Versiegelung, für die ein Ausgleich geschaffen werden muss. Des weiteren können drei im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte zu pflanzende Bäume nicht am ursprünglichen Standort verwirklicht werden.

## 8.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ersatz für die drei ursprünglich festgesetzten Bäume, werden im Änderungsbebauungsplan drei hochstämmige Laubbäume auf der Westseite festgesetzt.

Bei Annahme einer Grundflächenzahl von 0,4 (wie sie im Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben“ festgesetzt ist) erhöht sich der Versiegelungsgrad bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 um den Faktor 0,2. Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 6.519 m<sup>2</sup> x Faktor 0,2 ergibt sich eine zusätzlich erforderliche Ausgleichsfläche von 1.303 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich für den erhöht zulässigen Versiegelungsgrad wird durch Festsetzung von 1.200 m<sup>2</sup> „private Grünflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Eingrünung Baugebiet/Ausgleichsfläche“ erzielt.

Die Differenz von 103 m<sup>2</sup> kann abgewogen werden, weil durch das Vorhaben der Grundstücksteil südlich und südöstlich der Eingrünung (PF2) mit ca. 700 m<sup>2</sup> Größe durch das

Vorhaben der Fa. Sauter keine Nutzungsänderung erfährt. Dieser dient lediglich dazu, die Baugrenzen des angrenzenden Bebauungsplanes „Nr. 9 Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben“ so anzupassen, dass ein Sicherheitsabstand von 4,0 m zur geplanten Eingrünung (PF2) entsteht.

Auf den „privaten Grünflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Eingrünung Baugebiet/Ausgleichsfläche“ sind folgende Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen:

#### Pflanzbindung 1:

- Vermeidung von einem zu starken Heranrücken der Bebauung an die nördlich bestehende Hecke im Grenzbereich zur Sportanlage, auch optische Weiterführung bestehender Hecke von Ost nach West,
- Durch die großflächige private Grünfläche, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit und der natürlichen Funktion des Bodens,
- Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern auf mindestens 70 % der Fläche. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in Gruppen von 5-9 Pflanzen,
- Anlage eines extensiv gepflegten Landschaftsrasen auf den Zwischenflächen zur Herstellung eines kräuterreichen Saumes im Übergang zu den Strauchgruppen (gemäß Aufbau einer natürlichen Hecke).

#### Pflanzbindung 2:

- Aufbau einer 3-reihigen Strauchbepflanzung im Süden mit standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen als Hochstamm, auch optische Weiterführung bestehender Hecke von Ost nach West,
- Durch die 4,5 m breite private Grünfläche, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit und der natürlichen Funktion des Bodens.

Zur Minimierung des Eingriffs der erhöhten Versiegelung, wird u. a. die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers festgesetzt. Zur Vermeidung tierökologischer Barrieren sind Zaunsockel unzulässig.

## 9 Umweltverträglichkeit

Mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 15. September 2001 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend angepasst. Gemäß neuem UVPG wurde die UVP-Pflicht für Städtebauprojekte in Abhängigkeit von Schwellenwerten bezüglich der Größe, der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19, Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführt. So sind u. a. Städtebauprojekte ab 10 ha Grundfläche generell UVP-pflichtig, von 2 bis 10 ha Grundfläche unterliegen sie der Verpflichtung zu einer allgemeinen UVP-Vorprüfung. Ausschlaggebend für diese Schwellenwerte ist ausschließlich die im Bebauungsplan im Sinne von § 19, Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche. Diese liegt im vorliegenden Fall bei  $6.519 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ (GRZ)} = 3.911 \text{ m}^2$ . Damit wird der Prüfwert für eine allgemeine Vorprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes für Städtebauprojekte von  $20.000 \text{ m}^2$  weit unterschritten. Eine allgemeine Vorprüfung ist nicht erforderlich.

## **10** **Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde über die Industriestraße angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Industriestraße. Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten.

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Grundwasserneubildung. Aus diesem Grunde ist die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst festgesetzt. Erfahrungsgemäß ist im Bebauungsplangebiet die Versickerung voraussichtlich möglich. Die Beurteilung der Bodenverhältnisse sollte spätestens zur Baugenehmigung durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Sollte der Untergrund nicht für die Versickerung geeignet sein, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser dem westlich des Bebauungsplangebietes verlaufenden Grieshauptgraben so zuzuführen, dass eine Abflussschleunigung aus dem Gewerbegebiet vermieden wird (z. B. durch Rückhaltung).

Sickerschächte sind nur für Dachflächenwasser zulässig und wenn keine schädlichen Abluftemissionen auftreten. Auf Zink-, Kupfer- und Bleibedachungen ist zu verzichten, da diese hohe Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers verursachen können.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW), das ATV Arbeitsblatt A138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das ATV Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Nachdem die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) nicht für gewerbliche Bauflächen gilt, ist für die Versickerung von den Dach-, Hof- und Fahrflächen unmittelbar auf den Grundstücken selbst, beim Landratsamt Günzburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Darüber hinaus sind die Vorgaben zu Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VawS) zu beachten.

Die Flächenversiegelung sollte auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Stellplätze oder Lagerplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist ggf. vor zu behandeln, bevor eine Einleitung in die Kanalisation oder Vorflut erfolgt.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die LEW sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein 1-kV-Ortsnetzkaabel der LEW. Die Trasse ist zu erhalten und von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Da die öffentliche Erschließung des Plangebiets bereits vorhanden ist, ist im Zuge der Baumaßnahmen zu prüfen, ob weitere Telekommunikationsanlagen benötigt werden.

## **11** **Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Bubesheim anzuschließen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßige ausreichende Versorgung mit

Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitung auch im Hinblick auf eventuelle wasserintensive Betriebe und den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Zu bevorzugen sind Löscheinrichtungen, die von den Gewerbebetrieben selbst geschaffen und vorgehalten werden.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

## **12** **Bodendenkmalpflege**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 82 71/8 15 70, Fax 0 82 71/8157 50) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

DSchG Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **13** **Altlasten**

Zur Erkundung der Altlastenverdachtsfläche wurde eine „umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes“ beim Institut für Materialprüfung IfM (Gutachten Nr. 03U00101, Gutachtendatum: 22. September 2003) durchgeführt. Die Untersuchung wurde anhand von sechs Schürfruben auf den Grundstücken Flur-Nr. 1898 und 1899/3 durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass oberflächennah anstehende Auffüllungen in den Schürfen SCH1 bis SCH5 erkundet wurden. Die Unterkante der anthropogenen Auffüllungen liegt zwischen 2,3 m und 3,4 m unter bestehendem Gelände, darunter stehen die quartären Kiese an. In den anthropogenen Auffüllungen aus SCH1 und SCH2 wurde neben Bodenaushub und Bauschuttabfällen (Ziegelbruch, Betonbruch) auch Fremdmaterial (Metall, Glas, organische Substanzen) angetroffen. Dieses Fremdmaterial ist nach LAGA als Z1.2-Material einzustufen und dementsprechend zu verwerten (z. B. als Material für Lärmschutzwälle o. ä.). Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse des IfM zeigen kein konkretes Gefährdungspotenzial.

Entsprechend den Ergebnissen der umwelttechnischen Untersuchung des Untergrundes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Des Weiteren wird das Gutachten als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

## 14 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen (keine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes) dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden. Nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer) sind nicht zulässig. Werbepylone dürfen maximal 12,0 m hoch sein. Bei diesen Festsetzungen handelt es sich um eine Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nr. 9 Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben“.

## 15 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Leipheim. Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen darf von der Baugenehmigungsbehörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziffer 1a (LuftVG) genannten Begrenzungen, nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden. Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Günzburg auf.

## 16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	6.519	m <sup>2</sup>
davon Grünfläche	1.200	m <sup>2</sup>
Nettobauland	5.319	m <sup>2</sup>
max. zulässige Grundfläche	3.911	m <sup>2</sup>
max. zulässige Geschossfläche	7.822	m <sup>2</sup>

## 17 Beteiligte Träger öffentlicher Belange

- 1 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 3 Bezirksfinanzdirektion, Augsburg
- 4 Bundesvermögensamt, Augsburg
- 5 Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Rosenheim, Gersthofen
- 6 Direktion für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 7 Erdgas Schwaben, Günzburg
- 8 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 9 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg
- 10 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Herr Karl Bader
- 11 Kreishandwerkerschaft Günzburg
- 12 Landratsamt Günzburg - (4-fach)
- 13 Landwirtschaftsamt Krumbach/Weißenhorn
- 14 Lech-Elektrizitätswerke Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 16 Regionalverband Donau-Iller Neu-Ulm
- 17 Straßenbauamt Neu-Ulm
- 18 Vermessungsamt Günzburg
- 19 Wasserwirtschaftsamt Krumbach
- 20 Wehrbereichsverwaltung VI, München

**18 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Vorentwurf Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen vom 30. Juni 2003

Entwurf Bebauungsplan vom 20. Oktober 2003

Begründung vom 20. Oktober 2003

**19 Anlagen**

Anlage 1

Umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes vom Institut für Materialprüfung (iFM) vom 22. September 2003

Anlage 2\*

Schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult GmbH Krumbach vom 10. Februar 2004, Projekt - Nr. 6798/25

\* wird nur an das Landratsamt Günzburg Untere Immissionsschutzbehörde versandt

**20 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, den 20. Oktober 2003 (mit redaktionellen Änderungen vom 8. März 2004)

Bearbeiter/in:

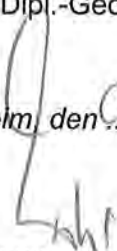


Dipl.-Geogr. Dr. Hase



Dipl. Ing. (FH) Kaiser

Bubeshelm, den 08.03.04



.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister