

**KLING
CONSULT**



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

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

„DORFÄCKER II – 1. ÄNDE- RUNG“

GEMEINDE BUBESHEIM

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 7665 25

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Ortskernbereich der Gemeinde Bubesheim mit dem Ziel einer geordneten Innenentwicklung. Die Voraussetzungen gemäß § 13 a BauGB liegen vor.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat in seiner Sitzung vom 23.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfäcker II – 1. Änderung" beschlossen und am - nicht ortsüblich bekanntgemacht -.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 23. März 2009 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 30.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 8. Mai bis 8. Juni 2009 in der Verwaltungsgemeinschaft Kötz (Rathaus Kötz) öffentlich aus (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 1. Mai bis 8. Juni 2009 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB).

1.4 2. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 6. Juli 2009 beschloss der Gemeinderat dem 2. Bebauungsplanentwurf zuzustimmen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 17.08.2009 bis 31.08.2009 in der Verwaltungsgemeinschaft Kötz (Rathaus Kötz) öffentlich aus (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17.08.2009 bis 31.08.2009 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

1.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Bubesheim hat am 07.09.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.2009 als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bubesheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist der westliche Änderungsbereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, Kindergarten und öffentliche Verwaltung dargestellt. Für den östlichen Änderungsbereich an der Kötzer Straße (Kr GZ 4) ist im Norden Dorfgebiet, im südlichen Anschluss Mischgebiet und daran angrenzend eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes können demnach als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

2.2 Bebauungsplan

Für das Bebauungsplangebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Dorfäcker II“ der Gemeinde Bubesheim aus dem Jahr 1996. Innerhalb des Geltungsbereiches wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan durch vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt.

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ist wie folgt begründet:

1. Die Gemeinde plant seit längerer Zeit im Bereich des Ortszentrums ein neues Bürgerhaus bzw. eine Versammlungsstätte für kulturelle und soziale Veranstaltungen zu errichten. Aufgrund eines Leerstandes nördlich des bestehenden Feuerwehrhauses (ehem. landwirtschaftliche Hofstelle) konnte dieser Wunsch seitens der Gemeinde verwirklicht werden, so dass die Flächen für den Gemeinbedarf zusammenhängend unmittelbar nördlich des Festplatzes liegen. Weiterhin wird der Ausbau des bestehenden Kindergartens zu einer Kindertagesstätte notwendig. Die Planungen hierfür wurden in vorliegende Bebauungsplanänderung integriert. Das Feuerwehrgerätehaus wurde im Zuge des Neubaus des Bürgerhauses erweitert. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im westlichen Planbereich den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. den Erweiterungsabsichten der Gemeinde Bubesheim Rechnung getragen.
2. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dorfäcker II“ ist das Bürgerhaus im Osten des Plangebietes vorgesehen. Nachdem dieses an der Weißenhorner Straße verwirklicht wurde, bedarf der östliche Planbereich einer Neuordnung weshalb in vorliegender Planfassung ein Mischgebiet festgesetzt wird. Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen geschaffen werden, die innerörtliche Baulücke möglichst zeitnah einer baulichen Entwicklung zu zuführen.
3. Der ursprünglich im südlichen Planbereich festgesetzte Gewerbegebietsstreifen (Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen) wird von der Gemeinde nicht weiter verfolgt, da Bubesheim über ausreichend Entwicklungsspielraum für Gewerbebetriebe an anderen Standorten besitzt (z. B. an der Autobahn, auf ehemaligem Fliegerhorst Leipheim). Zudem soll die Wohnbebauung nördlich des Rosenwegs nicht durch weitere Gewerbeansiedlungen gestört werden.



2.2.2 Planungsalternativen

Nachdem es sich um einen bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan im Ortskernbereich von Bubesheim handelt und innerhalb des Plangebietes veränderte städtebauliche Gegebenheiten vorliegen, ergeben sich keine Planungsalternativen.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesautobahn (BAB) A 8 zwischen der Weißenhorner Straße (St 2020) im Westen und der Kötzer Straße (Kr GZ 4) im Osten. Nördlich schließen Dorfgebietsflächen an, im Süden gewerbliche Bauflächen und die BAB A 8.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet fällt leicht von Südosten nach Nordwesten. Die westlich angrenzende Festwiese liegt ca. 2,5 m tiefer als das Plangebiet.

3.2 Bestand innerhalb

Die geplanten Mischgebietsflächen sind unbebaut und werden als Wiese genutzt. Die Gemeinbedarfsflächen an der Weißenhorner Straße sind vollständig bebaut.

3.3 Bestand außerhalb

Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich die Festwiese / Festplatz (Grundstk. FlNr. 1875). In diesem Bereich sind einige Baum- und Strauchgruppen vorhanden, insbesondere Linden, die zur Bereicherung des Ortsbildes beitragen. Im Osten grenzt die Kötzer Straße mit angrenzender Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Süden grenzt ein Gewerbegebiet, das bis zur BAB A 8 reicht an.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Durch die städtebaulichen und ortsplanerischen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird ein harmonisches Zusammenfügen unterschiedlicher Nutzungen und ein ansprechendes, dem Ortsbild angepasstes, repräsentatives Dorfzentrum geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsflächen orientiert sich an dem Bestand bzw. an den Erweiterungsabsichten der Gemeinde (Kindertagesstätte) u. a. sind hier bis zu drei Vollgeschosse geplant. Entsprechend der dorftypischen Dachgestaltung und des Bestandes wird für die repräsentativen öffentlichen Gebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 50° festgesetzt. Die Festsetzungen der Dachform im Mischgebiet (Satteldach und Pultdach) orientieren sich an der bestehenden umgebenden Bebauung. Zusätzlich soll auch das Zeltdach (vgl. beliebtes Toscana-Haus) als Dachform zulässig sein. Die Dachneigung im Mischgebiet weist einen geringeren Spielraum auf als bei den Gemeinbedarfsflächen. Die Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe erfolgt nur im noch unbebauten Mischgebiet, da innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf die Gebäude bereits bestehen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit einer maximal zulässigen Wandhöhe soll möglichst großen Entwicklungsspielraum bei gleichzeitiger Höhenbegrenzung ermöglichen. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die Gemeinde Bubesheim bestimmt in vorliegender Satzung, dass das Abstandsflächenrecht der BayBO gilt. Die Festsetzung des Verlaufs der Baugrenzen im östlichen Mischgebiet resultiert aus dem Verlauf der Baugrenzen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dorfäcker II“ die unter dem Gesichtspunkt einer möglichst großen Flexibilität für künftige Bauherrn angepasst wurden.

Die Mischgebietsfläche Teil von Grundstk. FINr. 4 ist Bestandteil eines lang gestreckten landwirtschaftlich genutzten Grundstücks (Hofstelle Linder) welches im Norden bis an die Weißenhorner Straße heranreicht. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dorfäcker II“ war im vorliegend überplanten Bereich eine überbaubare Gemeinbedarfsläche festgesetzt. In Anlehnung an dieses ursprüngliche Baurecht wird dem betreffenden Grundstück (MI) ebenfalls Baurecht eingeräumt. Es soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Gebäudes geschaffen werden.

5 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung (MI) orientiert sich an dem im Ortskern vorhandenen gemischt genutzten Siedlungsbestand. Dies ist in einer solchen Ortslage üblich und städtebaulich erwünscht. Die funktionsverbindende Mischnutzung war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Dorfgebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Dies wird in vorliegender Planung aufgenommen.

Im nördlichen Plangebiet wird wegen der Anpassung der Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan noch ein Streifen Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Für diesen Bereich sind entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im Mischgebiet wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Diese Einschränkung ist erforderlich, um die eingrenzenden schützenswerten Nutzungen vor störenden Lärmimmissionen zu schützen. Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sind gleichrangig nebeneinander zulässig.

Zulässig sind im Mischgebiet:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da unmittelbar westlich bereits die Festwiese mit Spielplatz angrenzt.



6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Mischgebietsflächen sind über die Kötzer Straße mittels Stickerschließung auf kurzem Wege erschlossen. Die Stichstraße erhält eine Wendepfanne mit einem Außendurchmesser von 16 m (Wendeanlagentyp 5 gemäß EAE 85/95). Aufgrund der Kürze des Stiches (50 m) wird dieser nur für das Wenden von kleineren LKW's und Lieferwagen ausgebaut. Eine Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen. Die Mülltonnen sind an der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Kötzer Straße) zur Abholung bereit zu stellen. Die Gemeinbedarfseinrichtungen im westlichen Plangebietsbereich sind von der Weißenhorner Straße (St 2020) aus direkt erschlossen.

Durch die Festsetzung eines öffentlichen Fußwegs von der Kötzer Straße ausgehend nach Westen zum Festplatz bzw. zu den Gemeinbedarfseinrichtungen kann eine fußläufige Anbindung an die östlich gelegenen Wohngebiete erreicht werden. Die Querung der Kreisstraße GZ 4 (in östlicher Verlängerung des Fußweges) befindet sich innerhalb geschlossener Ortschaft bzw. ist von allen Seiten gut einsehbar. Im Verlauf der weiteren Erschließungsplanungen ist zu prüfen, ob durch verkehrsordnende Maßnahmen wie z. B. Fahrbahnteiler bzw. Zebrastreifen die Querung insbesondere für Kinder sicherer gestaltet werden muss.

Die überbaubare Mischgebietsfläche, südliche Teil von Grundstk. Fl.Nr. 4 ist Bestandteil eines lang gestreckten landwirtschaftlich genutzten Grundstücks. Die Erschließung erfolgt von der Weißenhorner Straße aus.

Zur Erschließung des rückwärtigen Teils des lang gestreckten Grundstückes Flur-Nr. 1871/1 wird vom Rosenweg ausgehend ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das gleiche gilt für eine etwaig erforderliche Erschließung von Hinterliegergrundstücken im nördlichen Mischgebiet (Grundstück Flur-Nr. 1871 und 1871/2). Nachdem die definitive Grundstückaufteilung hier nicht feststeht, darf die gekennzeichnete Fläche innerhalb der Mischgebietsfläche verschoben werden, sofern die Hinterlieger ordnungsgemäß erschlossen sind. Eine ggf. Verschiebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts innerhalb der Mischgebietsfläche ist nicht von städtebaulichem Belang.

6.2 Parkplätze

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind ausreichend große Freiflächen für die Unterbringung der Stellplätze für das Bürgerhaus, die Feuerwehr, das Rathaus und den Kindergarten bzw. die Kindertagesstätte vorhanden. Im Mischgebiet sind die Stellplätze auf Privatgrund vorzusehen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bzw. wird an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Bubesheim angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem (Schmutzwasser/Regenwasser getrennt) und ist ausreichend dimensioniert für die Aufnahme der Abwässer des gesamten Plangebietes. Die Mischgebietsflächen können direkt von der Kötzer Straße aus erschlossen werden. Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen.



Die Elektrizitätsversorgung des Baugebietes wird von den Lech-Elektrizitätswerken in Erweiterung des bestehenden Netzes übernommen. Die Stromversorgung ist gesichert bzw. lässt sich durch üblicherweise herzustellende Baumaßnahmen sichern. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas (zuständig erdgas schwaben GmbH) ist bei Bedarf zu prüfen.

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist gemäß örtlicher Erkenntnisse (bestehende Bauvorhaben) grundsätzlich möglich, jedoch aufgrund heterogener Bodenverhältnisse nicht überall möglich. Auf eine verbindliche Festsetzung der Niederschlagswasserversickerung wird verzichtet und stattdessen die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine breitflächige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Versickerung vorzuziehen. Dabei sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung zu beachten. Aus Gründen des Grundwasserschutzes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen etc.) herzustellen sind.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Deutsche Telekom auf Information über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.

Im südlichen Geltungsbereich verlaufen mehrere 20 kV-Kabel der LEW mit der Bezeichnung „V13B“. Es wird von den LEW darauf hingewiesen, dass der Schutzbereich der Kabel beidseits der Leitungstrasse 1 m beträgt und dieser von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten ist. Die 20 kV-Kabeltrasse ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

7 Immissionsschutz

7.1 Lärmimmissionen

Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dorfäcker II“ wurde eine schalltechnische Begutachtung (Stand: 16. Mai 1995) hinsichtlich der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Kötzer Straße (Kr GZ 4), der Lärmimmissionen durch das Bürgerhaus und der Lärmimmissionen durch Veranstaltungen auf dem Festplatz durchgeführt.

Hinsichtlich der auf das geplante Mischgebiet östlich der Kötzer Straße (Kr GZ 4) einwirkenden **Verkehrslärmimmissionen** ist auf Grundlage der aktuellen Verkehrszählungen aus dem Jahr 2005 von folgenden Lärmimmissionen auszugehen:

Verkehrszählung 2005, Zählstelle 75279756:

- DTV: 3.917 Kfz/24h
- Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h nach RLS-910 zur Tagzeit (6 – 22 h): 227 Kfz/h
- Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h nach RLS-910 zur Nachtzeit (22 – 6 h): 36 Kfz/h



- Maßgebender Schwerverkehranteil p im Tagesbereich nach RLS-90 am Gesamtverkehr $M = 5,4 \%$
- Maßgebender Schwerverkehranteil p im Nachtbereich nach RLS-90 am Gesamtverkehr $M = 7,4 \%$

Verkehrsbelastung für das Prognosejahr 2020 gemäß RAS-Q 96 (Faktor 1,08)

- DTV: 4.231 Kfz/24h
- Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h nach RLS-910 zur Tagzeit (6 – 22 h): 246 Kfz/h
- Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h nach RLS-910 zur Nachtzeit (22 – 6 h): 39 Kfz/h
- Maßgebender Schwerverkehranteil p im Tagesbereich nach RLS-90 am Gesamtverkehr $M = 5,4 \%$
- Maßgebender Schwerverkehranteil p im Nachtbereich nach RLS-90 am Gesamtverkehr $M = 7,4 \%$

Weitere folgende Elemente wurden der Berechnung zu Grunde gelegt:

- Straßengattung: Kreisstraße
- Angenommene durchschnittliche Geschwindigkeit: 50 km/h
- Bodenbelag: nicht geriffelter Gussasphalt
- ebener Straßenverlauf

Gemäß den Rechenvorschriften der RLS-90 ergeben sich folgende Emissionspegel:

Kötzer Straße Kr GZ 4	$L_{m,E}$ in dB(A)
Tag	58,0
Nacht	50,8

$L_{m,E}$ Emissionspegel

Die aktuellen, prognostizierten Verkehrszahlen liegen um 49 Kfz/24h geringfügig höher als die dem Schallgutachten zum Bebauungsplan „Dorfäcker II“ (Stand: 16. Mai 1995) zu Grunde liegenden Verkehrszahlen.

Aufgrund der in der Bebauungsplanänderung geringeren Distanz der geplanten Nutzungen zur Kötzer Straße ist bei einem Abstand von 8 m der geplanten Bebauung zur Straßenmitte der Kr GZ 4 zur Tagzeit von einem Beurteilungspegel von ca. 64,7 dB(A) und zur Nachtzeit von ca. 57,5 dB(A) auszugehen. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) um 4,7 dB(A) bzw. 7,5 dB(A) deutlich überschritten. Auch die als obere Grenze des Abwägungsspielraums betrachteten Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) werden überschritten. Aufgrund dieser berechneten Beurteilungspegel sind Lärmschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Mischgebiet entlang der Kötzer Straße erforderlich.



Da es sich vorliegend um ein innerörtlich unbebautes Gebiet handelt, wird die Realisierung einer Lärmschutzeinrichtung LSE (Lärmschutzwand/-wall) in Anbetracht der städtebaulichen Gesamtsituation und der jeweiligen Grundstückerschließungen über die Kötzer Straße und der bebauten Nachbarschaft bzw. der Wohnbebauung östlich der Kötzer Straße als nicht zielführend angesehen. Innerhalb dieses Bereiches würden sowohl für Zugänge/Zufahrten als auch für die erforderlichen Sichtdreiecke an der Kötzer Straße mehrere Lücken in der LSE entstehen und damit zu einer reduzierten Wirkung im Plangebiet führen. Gleichzeitig sind an den Wohnbebauungen an der Ostseite der Kötzer Straße durch eine LSE unerwünschte Pegelerhöhungen zu erwarten.

Der betreffende Immissionskonflikt wird durch die Orientierung von Fensteröffnungen schützenswerter Nutzungen gelöst. Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmer der unmittelbar westlich der Kötzer Straße geplanten Gebäude sind an der der Kr GZ 4 zu gewandten Gebäudeostfassade nicht zulässig. Diese Festsetzung entspricht der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dorfäcker II“ enthaltenen Festsetzung zum Lärmenschutz gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der Kr GZ 4.

In Bezug auf die **Festplatzaktivitäten** (Grundstk. FlNr. 1875) ist hinsichtlich des geplanten Mischgebietes westlich der Kötzer Straße gemäß Schallgutachten zum Bebauungsplan „Dorfäcker II“ vom 16. Mai 1995 (vgl. Anlage) von keinem grundsätzlichen Immissionskonflikt auszugehen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch den Festplatz wurde für die Fläche des Festplatzes (ca. 4.500 m²) ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_w = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ angenommen, was einem Schalleistungspegel von 100 dB(A) für Aktivitäten auf dem Festplatz (Bierzelt mit Musik) entspricht. Laut vorliegendem Gutachten finden größere Veranstaltungen zweimal über das Wochenende im Jahr statt (Garten- bzw. Vereinsfest). Dabei werden nur an den unmittelbar an den Festplatz gelegenen Immissionsorten zur Nachtzeit die Richtwerte für seltene Ereignisse (nachts 55 dB(A)) überschritten. Die Richtwerte von tags 70 dB(A) und in den Ruhezeiten 65 dB(A) für seltene Ereignisse werden eingehalten. Aufgrund der im Schallgutachten festgestellten Überschreitungen der Richtwerte für seltene Ereignisse zur Nachtzeit sind die Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber den Aktivitäten auf dem Festplatz analog zu den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dorfäcker II“ enthaltenen Festsetzung gegenüber den Festplatzlärmimmissionen zu übernehmen. Entsprechend sind Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern an den Festplatz zugewandten Fassaden der unmittelbar an den Festplatz angrenzenden Gebäude nicht zulässig.

In Bezug auf die durch die Aktivitäten des **Bürgerhauses verursachten Lärmimmissionen** ist auf Grundlage des vorliegenden Schallgutachtens von 1995 davon auszugehen, dass es zu keinem Lärmkonflikt mit den benachbarten schützenswerten Nutzungen im Dorfgebiet gibt. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan „Dorfäcker II“ wurde hinsichtlich des Parkplatzlärms kein Lärmkonflikt festgestellt. Auch wenn sich das Bürgerhaus mit den Parkplätzen heute anders darstellt als damals geplant, ist aufgrund der im Gutachten berücksichtigten Anzahl an Stellplätzen und der Entfernung zu den benachbarten schützenswerten Nutzungen der Schluss zu ziehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden. Da sich der Freisitz des heutigen Bürgerhauses an der Südfassade mit Ausrichtung zum Feuerwehrgerätehaus befindet und schützenswerte Nutzungen abgewandt im Norden, Osten und Westen liegen, ist auch hier von keinem Lärmkonflikt auszugehen.

Ebenfalls ist von keinem Lärmkonflikt zwischen dem südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Gewerbegebiet und den geplanten Mischgebietsflächen auszugehen, da der unmittelbar südlich bestehende Betrieb als Auflage im Genehmigungsbescheid hat, dass die Lärmemissionen der Anlage in der Gesamtheit am Immissionsort Flr.-Nr. 1887/3 den Immissionsrichtwert von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten darf. Der



einzuhaltende Immissionsrichtwert liegt tags und nachts 6 dB(A) unterhalb des Richtwertes für Allgemeine Wohngebiete, so dass in Bezug auf die südlich geplanten Mischgebietsflächen ein Puffer von 11 dB(A) besteht (bezieht sich nicht auf die südliche Baugrenze des geplanten Mischgebiets, sondern auf den in Genehmigungsbescheiden der Firma L&N Recycling bzw. Schalltechnischen Untersuchungen (UTP vom 18.05.1996 und TÜV-Bericht vom 05.03.2001) im Rahmen der Bauanträge/Änderungen verwiesenen Bezugspunkt IO „Flur-Nr. 1887/3“). Der Puffer sollte lediglich ein Maß dafür darstellen, dass für den reduzierten Abstand des geplanten Mischgebiets zu dem o.a. Gewerbebetrieb nach überschlüssiger Abschätzung ausreichend Puffer zur Verfügung steht, um dort den geltenden Richtwert zu unterschreiten.

8

In Ergänzung wurde von KC eine vereinfachte Simulierung der Gewerbelärmeinwirkungen der Firma L&N Recycling durchgeführt. Für die maßgebliche Betriebsfläche auf Flur-Nrn. 1866 und 1868 wurde ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von 62/47 dB(A)/m² tags/nachts für eine Fläche von rund 9.400 m² in einer Höhe von 4 m berücksichtigt. Unter diesen Annahmen wird an IO „Flur-Nr. 1887/3“ gerade noch der gemäß Genehmigungsbescheid festgelegte Immissionsrichtwertanteil eingehalten. An der südlichen Baugrenze des geplanten Mischgebietes bewirkt der in Ansatz gebrachte IFSP maximal einen Beurteilungspegel von 57/42 dB(A) tags/nachts und liegt somit 3 dB(A) unter dem dort zulässigen Richtwert (vgl. Beiplan Anlage 2); an der südlichen Flurstücksgrenze werden um 1 dB(A) höhere Werte erreicht. Somit steht für eine Summenwirkung mit weiteren Gewerbebetrieben ein ausreichender Puffer von 3 dB(A) zur Verfügung. Dieser Puffer dürfte in Realität noch größer sein, da ein üblicher IFSP-Wert für Gewerbeflächen zur Tagzeit lediglich bei 60 dB(A)/m² liegt.

9

Eine weitergehende schalltechnische Untersuchung ist nicht erforderlich, da durch die o. g. Schalltechnischen Untersuchungen der genehmigte Betriebsablauf der Firma L&N Recycling und dessen schalltechnischen Auswirkungen ausreichend dokumentiert sind.

Bezüglich der **Lärmimmissionen im MI/MD** ist festzustellen, dass alle Nutzungen die in einem MI/MD zulässig sind, sich miteinander vertragen und gegenseitige Rücksichtnahme erfordern. Es ist regelmäßig davon auszugehen, dass eine Vorbelastung durch die bestehende Nutzung in nicht unerheblichem Maße besteht (z. B. Staubentwicklung, Motorgerausche bei Ausübung landwirtschaftlicher Tätigkeiten). Eine gesonderte schalltechnische Begutachtung ist gebietsintern nicht notwendig. Im Bebauungsplan wird unter den Hinweisen bereits auf die zeitweise auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen hingewiesen.

7.2 Geruchsimmissionen

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Landwirt Grundstück Fl.Nr. 4 (Linder) betreibt eine Viehhaltung mit ca. 70 Rindern. Der Stall (L-förmige Gebäude) grenzt unmittelbar nördlich an die öffentlichen Einrichtungen (Gemeinbedarfsflächen) an. Der Abstand zwischen nächstgelegener Stallaußenwand und einer Bebauung im Mischgebiet beträgt ca. 60/70 m. Ein Immissionskonflikt bzgl. Gerüche ist nicht zu erwarten. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb ist allseitig von bestehender Bebauung (MI/MD) umgeben, so dass der Betrieb bereits aufgrund der Gegebenheiten eingeschränkt ist und auf die Nachbarschaft Rücksicht nehmen muss. Nach Süden, näher zu dem Mischgebiet hin besteht kein Entwicklungsspielraum. Der Betrieb liegt windabgewandt im Norden der Mischgebietsflächen. Die Situation im „Dorfäcker“ ist gekennzeichnet durch ein verträgliches Nebeneinander von Landwirtschaft, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, dem Wohnen und Anlagen für örtliche Verwaltungen, kulturelle und soziale Zwecke, d. h. es besteht eine dorftypische Mischnutzung die durch vorliegende Bebauungsplanänderung

gestützt werden soll. Schwach wahrnehmbare Gerüche müssen die Anwohner bis zu einem gewissen Grad hinnehmen, da sie dort üblicherweise zu erwarten sind.

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP B VI 1.1) sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten. Zudem soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden und Neubaufächenflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen zur Schließung dieser innerörtlichen Baulücke geschaffen und damit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms in vollem Umfang entsprochen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 bleiben in ausreichendem Maße Freiflächen zur grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes bestehen und werden die Bodenschutzbelange des § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

9 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wesentliche Grünbestände sind innerhalb des Plangebietes nur südlich des Kindergartens durch die prägenden Baumbestände (v. a. Linden) vorhanden. Diese werden in der Bebauungsplanänderung, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert als zu erhalten festgesetzt.

Außerdem trifft der Bebauungsplan mehrere Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass durch die Bebauung kein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Insbesondere soll durch die Bepflanzung entlang des öffentlichen Fußweges eine spürbare Grünzäsur innerhalb der Mischgebietsflächen in Verbindung zu dem westlich angrenzenden Baumbestand geschaffen werden.

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden, weshalb in der Satzung eine entsprechende Artenliste enthalten ist. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft durch Baugebiete bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dorfäcker II“. Die Überplanung des bereits vorhandenen Baurechts führt demnach zu keiner naturschutzfachlichen Ausgleichspflicht. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist insoweit nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB), dies sieht auch der § 13 a Abs. 2 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung vor. Der Grad der Versiegelung (GRZ 0,5 bzw. 0,6) wird gegenüber dem Bestand bzw. dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht.



9.1 Artenschutz

Für das Plangebiet sind keine Fundorte von Tierarten der Artenschutzkartierung oder Biotope der amtlichen Biotopkartierung bekannt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage des Plangebietes ist das Vorkommen artenschutzrelevanter Tierarten nicht zu erwarten, sondern das Vorkommen standort- und nutzungsangepasster, weit verbreiteter Tierarten.

9.2 Umweltverträglichkeit

Vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt, so dass vorliegend keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich sind. Eine Bedingung ist u. a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst. Im vorliegenden Fall umfasst der gesamte Geltungsbereich lediglich 19.000 m².

14

10 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.

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

11 Planungsstatistik

Gesamtfläche	19.150	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.910	m ²	10,2 %
<i>(Anteil Stichstraße)</i>	<i>(441)</i>	m ²	
öffentliche Grünfläche	102	m ²	0,5 %
Nettobauland	17.138	m ²	89,3 %
Fläche Mischgebiet	13.040	m ²	GRZ 0,5
Fläche Gemeinbedarf	4.105	m ²	GRZ 0,6

15

12 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme Grundstück Flur-Nr. 1871, 1871/2 und Teilfläche von Grundstück Flur-Nr. 4 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bubesheim. Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist ggf. eine Bodenordnung erforderlich.

16

13 Denkmalschutz

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 Denkmal-
schutzbehörde. Auf die gesetzgeberischen Bestimmungen des Art. 8, Abs. 1-2 des
DSchG wird hingewiesen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-
schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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.

14 **Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 2 Bayerischer Bauernverband
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung
für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 4 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Augsburg
- 5 Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 23, Gersthofen-Hirblingen
- 6 Erdgas Schwaben GmbH
- 7 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 8 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 9 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg
- 10 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, K. Bader
- 12 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 14 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 15 Landratsamt Günzburg - Untere Immissionsschutzbehörde
- 16 Lechwerke AG Augsburg
- 17 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 18 Regionalverband Donau-Iller
- 19 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 20 Vermessungsamt
- 21 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

15 **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bebauungsplan (Planzeichnung mit Satzung) vom 6. Juli 2009

Begründung vom 6. Juli 2009


16 **Anlagen**

- 1) Schalltechnische Begutachtung, Anlage zum Bebauungsplan „Dorfäcker“, Kling Con-
sult vom 16. Mai 1995
- 2) Immissionsrasterkarte bzgl. Firma L&N, Kling Consult vom 1. Juli 2009

17 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

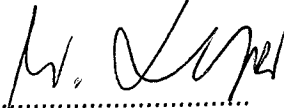
Krumbach, 6. Juli 2009



Dipl.-Geogr. Dr. Hase



Gemeinde Bubesheim, den 06.07.2009



.....
Unterschrift Erster Bürgermeister
Walter Sauter
1. Bürgermeister