

Gemeinde Bubesheim

Bebauungsplan

**"Gewerbegebiet – 3. BA
Am Grieshauptgraben – 2. Änderung"**


Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

Ausgefertigt:

Bubesheim, den 16.09.2019




Walter Sauter, Bürgermeister

Neu-Ulm, 05.08.2019

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubesheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Gewerbeflächen wurde bereits im Jahr 2001 der Bebauungsplan "Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben" aufgestellt, um im Südosten an die bestehenden Gewerbeflächen anzuschließen. Für die Erweiterung eines angrenzenden Gewerbebetriebes wurde der Bebauungsplan 2004 bereits einmal geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden jedoch teilweise nicht umgesetzt.

Für die Ansiedlung bzw. die Erweiterung eines weiteren ortsansässigen Gewerbebetriebes soll der Bebauungsplan nochmals geändert werden, da sich die für das Gebiet getroffenen Festsetzungen von den Anforderungen des Gewerbebetriebes unterscheiden. Des Weiteren wird angestrebt, die bereits getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung mit dieser Bebauungsplanänderung umzusetzen.

Die Flächen nördlich der Autobahn A8 eignen sich aufgrund der günstigen Anbindungsmöglichkeit und der Nähe zum Autobahnkreuz Ulm-Elchingen gut für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen. Des Weiteren macht die unmittelbare Nähe zu Günzburg die Fläche für Gewerbeansiedlungen attraktiv.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben", in Kraft getreten am 30.03.2001 und die rechtskräftige Bebauungsplanänderung "Nr. 0 u. Nr. 9 (3. BA) Gewerbegebiet Am Grieshauptgraben", in Kraft getreten am 08.04.2004.

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet – 3. BA Am Grieshauptgraben – 2. Änderung" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

3. Angaben zum Bestand

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Bubesheim und besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nördlich des Plangebietes ist angrenzend ein KFZ-Betrieb verortet, dessen bestehende Lager- und Abstellflächen sich zum Teil im Norden und Westen innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Im Osten des Geltungsbereiches schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Plangebiet von einem Lärmschutzwall und der dahinter entlangführenden Bundesautobahn A8 begrenzt. Im Westen schließt das Gebiet an den Grieshauptgraben und an bestehende Gewerbenutzung an. Im weiteren, nordwestlichen Umfeld befindet sich eine bestehende Wohnbebauung mit meist einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss. Die Topographie im Gebiet verläuft weitestgehend eben. Lediglich im Nordosten steigt das Gelände um ca. 4 m nach Osten an.

Die Erschließung in das Gebiet erfolgt über die Industriestraße mit Wendehammer und von dort im Anschluss über einen bestehenden Feldweg (Flurstück Nr. 1896).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1894, 1896, 1899, 1899/2, 1899/3 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1899/4 und weist eine Fläche von ca. 32.863 m² auf.

4. Städtebauliche Gestaltung

Der Entwurf des Bebauungsplans basiert auf der Grundlage einer angedachten Nutzung als Gewerbegebietsfläche.

Die übergeordnete Erschließung des Gebietes ist von der Kötzer Straße über die Industriestraße mit einem Wendehammer gewährleistet.

Im Norden des Geltungsbereiches wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Flurstück Nr. 1899/4 zugunsten des Anliegers von Flurstück Nr. 1899/3 angelegt, um dessen Erschließung zu sichern.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein 10,0 m breites Pflanzgebot als Ortsrandeingrünung festgelegt, welches bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt wurde. Im Westen des Geltungsbereiches wird eine Ausgleichsfläche entlang des Grieshauptgrabens mit südlich 10,0 m und nördlich 5,0 m Breite festgelegt. Diese Ausgleichsfläche ist ebenfalls Bestandteil des bereits bestehenden Bebauungsplans.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes geplant, weshalb eine interne Erschließungsstraße nicht notwendig ist. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 16,50 m festgesetzt.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit einem Beteiligungsschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Durch die Bebauungsplanänderung Nr. 2 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen als beschränktes Gewerbegebiet (GEb) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Beschränkungen beziehen sich auf Emissionskontingente.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Einzelhandelsbetriebe

Mit der Zulässigkeit bzw. dem Ausschluss bestimmter Nutzungen soll eine strukturierte Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen, da mit dieser Nutzung ein störender Einfluss auf die im Fokus stehende Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes einhergeht. Hierfür stehen im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Kötz besser geeignete Standorte zur Verfügung.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann sichergestellt werden, dass die vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen realisiert werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit den Einschränkungen bestehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Baumassenzahl (BMZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf Grundlage von § 17 Abs. 1 BauNVO einheitlich für den gesamten Geltungsbereich auf den Wert von 0,8 festgelegt.

Die Baumassenzahl wird auf Grundlage von § 17 Abs. 1 BauNVO entsprechend der vorgesehenen Bebauung auf den Wert von 6,0 festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird als relative Höhe mit einer Höchstgrenze definiert. Die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen wird dabei auf 16,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Höhe der unmittelbar angrenzenden Oberkante des Geländeneaus, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Wand des Gebäudes, festgelegt.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, wird der für eine gewerbliche Nutzung erforderliche Gebäudetyp ermöglicht.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird mit einer großzügigen Dimensionierung auf Grundlage der vorgesehenen Nutzung und der entsprechenden Gebäudeform festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Hiermit wird der Rahmen geschaffen, Gebäude für unterschiedliche betriebliche Belange errichten zu können.

6.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt im Westen über die Kötzer Straße und von dort aus abzweigend in die Industriestraße mit Wendehammer am Straßeneinde.

Im Norden wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Flurstück Nr. 1899/4 zugunsten des Anliegers von Flurstück Nr. 1899/3 angelegt, um dessen Erschließung zu sichern.

Die für den Gewerbebetrieb erforderlichen Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

- Festsetzung einer Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft
- Als Grundlage für die Bepflanzungen werden Artenlisten mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation festgesetzt

6.6 Umweltbericht / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Eingriff wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ermittelt. Die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplans löst keinen zusätzlichen Eingriff aus.

6.7 Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes, 2. Änderung wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler eine artenschutzrechtliche Begutachtung mit Stand vom 16.10.2018 erstellt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die relevanten Artengruppen auf Vögel und Reptilien begrenzt. Ferner wurde das betroffene Gebäude auf Fledermausquartiere untersucht. Eine Betroffenheit aller anderen Arten kann aufgrund der Abschichtungskriterien (Verbreitung, Lebensraumanalyse, Wirkungsunempfindlichkeit) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Es sind im Geltungsbereich der geplanten Neubauten keine Strukturen vorhanden, die als Quartiere für Fledermäuse dienen können. Das untersuchte Gebäude (Garage, Lager) weist keine Nischen und Spalten auf, die für Fledermäuse nutzbar sind.

Das Gebiet ist aber vermutlich Nahrungshabitat für Fledermäuse, die ihr Quartier in den umliegenden Gebäuden und Bäumen haben können.

Eine relevante Beeinträchtigung findet durch das Vorhaben nicht statt, da die Vorhabenfläche keine besonderen Nahrungsbereiche aufweist. Eine relevante Betroffenheit für Fledermausarten kann daher ausgeschlossen werden.

Die Haselmaus kann in den Gehölzen im Umfeld vorkommen. Eine erhebliche Störung ist aber auszuschließen, da die Art nicht störungsempfindlich ist und z.B. unter anderem an Autobahnen vorkommt.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Säugetierarten (Biber etc.) können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Die Zauneidechse wurde trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt.

Individuen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Schmetterlinge, Libellen, Käfer etc.) wurden nicht festgestellt bzw. können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Baufläche sind mit Amsel, Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger drei Brutvögel nachgewiesen. Weitere Arten kommen in den Gehölzbeständen im Norden und Westen bzw. an den Bestandsgebäuden vor. Diese Gehölze und Gebäude bleiben erhalten.

Die Feldlerche wurde im Untersuchungsgebiet nicht angetroffen. Durch die Vorbelastung (Bestehende Gehölze, Lärmschutzwall zur Autobahn) hält die Art bereits einen deutlichen Abstand zum Vorhaben ein.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt:

- V1: Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Abriss Gebäude, Abräumen Vegetation und Oberboden) zwischen 1.10. und Ende Februar.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit ist die Fläche auf Vorkommen von Vögeln zu überprüfen. Bei Brutnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldräumung zu verschieben oder Flächen auszusparen.

- V2: Eingrünung:

Herstellung der Eingrünung nach Westen und Osten mit einem Gehölzstreifen und vorgelagertem Staudensaum. Mindestbreite des Staudensaum 4 m (in den Bereichen mit einer Eingrünung von 10 m).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

Eine Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Entsprechend sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.8 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist dabei zu prüfen inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Zuge des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden bereits schalltechnische Berechnungen durch die Firma UTP Umwelt – Technik und Planungs GmbH, Altomünster mit der Auftragsnummer „AI 1516/2000 – PT“ durchgeführt. In diesem Gutachten wurden die straßenverkehrsbedingten Geräuschimmissionen im Geltungsbereich des Baugebietes auf der Grundlage der Plansituation zum 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn A8 und auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 ermittelt.

Da sich die Grundzüge der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert haben, besitzt die Lärmschutzuntersuchung weiterhin Gültigkeit. Deshalb werden die berechneten Werte in die 2. Bebauungsplanänderung übernommen.

Es wurden die zulässigen Geräuschimmissionen durch die geplante Gewerbegebietsfläche auf die schützenswerte Wohnnachbarschaft bewertet. In diesem Zusammenhang war die Einhaltung der um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte durch die zur vorhandenen Vorbelastung hinzukommenden Schallimmissionen geboten. Berechnungsgrundlage bildeten die Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurde die DIN 18005, Beiblatt 1 herangezogen.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärmes die aus den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel aus den Geräuschen eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die Immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten, dass zur Tagzeit auf den Bauflächen gewerblicher Betrieb möglich ist. Zur Nachtzeit lassen sich geräuscherzeugende Tätigkeiten nur eingeschränkt ausüben.

Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen.

Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit einem schalltechnischen Beratungsbüro Kontakt aufnehmen soll.

Auf der Gewerbebebietsfläche des 3. BA sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA von 59 dB(A)/m² zur Tagzeit und 44 dB(A)/m² zur Nachtzeit nicht überschreiten.

6.9 Sicherheitsabstände gem. KAS 18-Richtlinie i.V.m § 50 BImSchG

Zum Schutz vor den Auswirkungen unvorhergesehener Störfälle sind alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für die Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorkommenden Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Das bedeutet, dass die Ausnahmevoraussetzungen im erforderlichen Genehmigungsverfahren zu klären sind. Der Bebauungsplan berücksichtigt somit die Vorgaben des § 50 BImSchG und bleibt dabei flexibel genug, um entsprechenden Betrieben die Ansiedlung zu ermöglichen, sofern sie geeignete bauliche und technische Voraussetzungen zum Schutz von umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen bei Störfällen nachweisen.

6.10 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet ist zu dulden.

6.11 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Versorgungsnetz der Industriestraße angeschlossen werden. Die Kanäle zur Ableitung des Schmutzwassers sind dafür ausreichend dimensioniert.

6.12 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln der DVGW Richtlinie 405 ist eine Bereitstellung von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden erforderlich.

6.13 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung von Neubauten im Plangebiet werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Fassadengestaltung, für Werbeanlagen, für Geländeänderungen, für die Höhenlage der Gebäude und für Einfriedungen festgesetzt.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich		ca. 32.863 m²	(100,0 %)
davon:	beschr. Gewerbegebiet (GEb)	ca. 30.592 m ²	(93,1 %)
	Pflanzgebotsfläche	ca. 1.363 m ²	(4,1 %)
	Ausgleichsfläche	ca. 908 m ²	(2,8 %)

7.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Bubesheim entstehen durch den Bebauungsplan die anteiligen Kosten für die Planerstellung. Die restlichen Kosten werden von den jeweiligen Grundbesitzern getragen.