



**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

**„GEWERBEGEBIET AN DER
KÖTZER STRASSE“**

GEMEINDE BUBESHEIM

BEGRÜNDUNG
+ Umweltbericht
+ Bodenunters.

PROJEKT-NR. 7271 25

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Aufstellungsverfahren | 4 |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss | 4 |
| 1.2 | Bebauungsplanvorentwurf | 4 |
| 1.3 | Bebauungsplanentwurf | 4 |
| 1.4 | Satzungsbeschluss | 4 |
| 1.5 | Rechtliche Grundlage | 4 |
| 2 | Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Bubesheim | 4 |
| 2.1 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 2.2 | Bebauungsplan | 5 |
| 2.2.1 | Erforderlichkeit der Planaufstellung | 5 |
| 2.2.2 | Lage | 5 |
| 2.2.3 | Planungsalternativen | 5 |
| 3 | Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches | 6 |
| 3.1 | Geländebeschaffenheit | 6 |
| 3.2 | Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches | 6 |
| 4 | Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte | 7 |
| 5 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 6 | Erschließung | 7 |
| 6.1 | Verkehrerschließung | 7 |
| 6.2 | Parkplätze | 7 |
| 7 | Immissionsschutz | 8 |
| 8 | Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden | 8 |
| 9 | Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 9 |
| 9.1 | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 9 |
| 9.2 | Grünordnung | 10 |
| 9.3 | Pflanzmaßnahmen | 11 |
| 10 | Ver- und Entsorgung | 12 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 11 | Brandschutz | 13 |
| 12 | Bodendenkmalpflege | 13 |
| 13 | Werbeanlagen | 14 |
| 14 | Planungsstatistik | 14 |
| 15 | Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes | 14 |
| 15.1 | Bodenordnung | 14 |
| 16 | Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange | 15 |
| 17 | Anlagen | 15 |
| 18 | Bestandteile des Bebauungsplanes | 15 |
| 19 | Verfasser | 16 |



1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat in seiner Sitzung vom 10. Oktober 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Kötzer Straße" beschlossen und am 14. Oktober 2005 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 16. Januar 2006 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 1. Februar 2006 bis 2. März 2006 in der Verwaltungsgemeinschaft Kötz (Rathaus Kötz) statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27. Januar 2006 bis 2. März 2006 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 9. Juli 2007 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 14. September 2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 24. September 2007 bis 24. Oktober 2007 in der Verwaltungsgemeinschaft Kötz (Rathaus Kötz) öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19. September 2007 bis 24. Oktober 2007 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat am 10. Dezember 2007 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.5 Rechtliche Grundlage

Der Bebauungsplan wird nach den Regelungen der BauGB-Novelle 2007 erstellt.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Bubesheim

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bubesheim besitzt seit 3. Januar 1985 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der letztmalig mit Bescheid des Landratsamtes Günzburg vom 11. Oktober 2004 geändert wurde (4. Änderung). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubesheim

2004 geändert wurde (4. Änderung). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubesheim stellt für den Bereich des Bebauungsplanes südlich der Bundesautobahn BAB A 8 und östlich der Kreisstraße GZ 4 Gewerbliche Bauflächen dar. Entlang der Bundesautobahn BAB A 8 wird die Gewerbliche Baufläche von einem ca. 60 m breiten und entlang der Kreisstraße GZ 4 einem ca. 15 m breiten Grünstreifen eingefasst. Im Osten verläuft in Nord-Süd-Richtung der Grieshauptgraben, in welchen ein Graben aus Westen in der Mitte des Bebauungsplangebietes einmündet. Entlang der Gräben ist ein begleitender Uferschutzstreifen dargestellt. Im Flächennutzungsplan wird auf einen eventuellen Konflikt zwischen den Verkehrslärmimmissionen der BAB A 8 und der in Gewerblichen Bauflächen ausnahmsweise zulässigen schützenswerten Nutzungen hingewiesen. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Aktuell bestehen Planungen für eine Südumfahrung von Laupheim, Bubesheim und Günzburg. Eine mögliche Trasse verläuft durch das Plangebiet parallel zur BAB A 8 im anbaufreien Streifen. Diese Trasse ist nicht im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Bubesheim enthalten. Eine kurzfristige Trassenentscheidung ist nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Tiefenentwicklung des Gewerbegebietes werden jedoch auch keine Zwangspunkte geschaffen, die eine solche Trasse behindern würden.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Grieshauptgraben“ nördlich der BAB A 8 in südlicher Richtung dar. Die Gemeinde Bubesheim beabsichtigt die im Flächennutzungsplan südlich der BAB A 8 dargestellten Gewerblichen Bauflächen in einem Teilbereich in einer Größenordnung von ca. 2,8 ha bauleitplanerisch zu sichern, da sich ein in der Gemeinde Bubesheim ansässiger metallverarbeitender Betrieb im Bebauungsplangebiet niederlassen möchte. Der Bebauungsplan regelt durch entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen die bauliche, gestalterische und infrastrukturelle Ordnung des neu zu bebauenden Bereiches. Da das Baugebiet im Osten, Westen und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist, ist der Bebauungsplan auch erforderlich, um die zukünftige Bebauung landschaftsgerecht in die Umgebung einzufügen. Gemäß Flächennutzungsplandarstellung ist eine Erweiterung der Gewerblichen Bauflächen nach Süden vorgesehen.

2.2.2 Lage

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft der Gemeinde Bubesheim und umfasst ca. 2,8 ha. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 1920, 1916 und 1846 in der Gesamtheit sowie über Teilflächen der Flurstücke Nr. 1860/1 und 1925. Die detaillierte Abgrenzung ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet ist durch die BAB A 8 vom bisherigen Siedlungsbereich der Gemeinde Bubesheim getrennt. Die Gemeinde Bubesheim plant nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes eine kleinräumige Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in diesem Bereich Richtung Süden, so dass das Bebauungsplangebiet nur einen vorübergehenden Abschluss des Ortsrandes darstellt.

2.2.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans kommen unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben gemäß Flächennutzungsplan und dem für ein Gewerbegebiet relativ kleinen Plangebiet grundlegend nicht in Betracht. Die Gemeinde Bubesheim möchte hinsichtlich einer größeren Flexibilität der sich ansiedelnden Betriebe bzw. einer möglichen Erweiterung von Betrieben lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung regeln, so dass die Bebaubarkeit des Gewerbegebietes durch ein großzügig geschnittenes Baufenster gekennzeichnet ist.

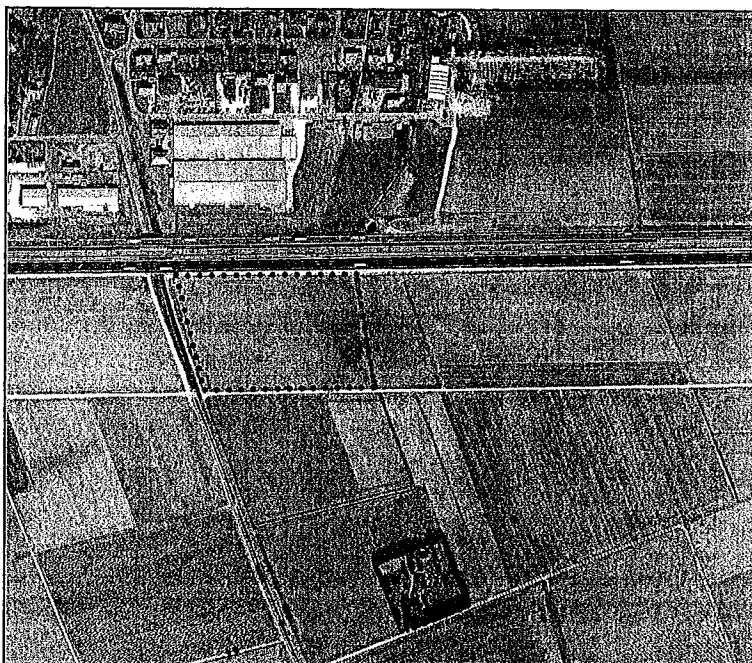
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände des Bebauungsplangebietes ist als eben einzustufen und liegt in einem Höhenbereich zwischen ca. 471 m und 472 m über NN. Eine Geländehöhenaufnahme liegt dem Bebauungsplan nicht zu Grunde.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerland genutzt. Es sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden. Im Osten verläuft in Nord-Süd-Richtung der Grieshauptgraben, welcher sich primär nördlich der Autobahn fortsetzt. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grabenabzweig nach Westen ist in der Natur nicht mehr existent bzw. nicht mehr als Grabenstruktur zu erkennen.



Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch die BAB A 8 begrenzt, im Westen durch die Kreisstraße GZ 4, im Osten durch den Grieshauptgraben und im Süden durch einen nicht asphaltierten Weg mit wassergebundener Decke (feinkörniger Schotter), der zeitweise mit land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren wird.

Für das nördlich gelegene, bebaute Gebiet setzen rechtsverbindliche Bebauungspläne Gewerbegebietsflächen fest. Ein Großteil der Flächen ist bereits gewerblich genutzt. Im Westen, Süden und Osten schließen, entsprechend der Nutzung des Bebauungsplangebietes selbst, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7, die Geschossflächenzahl mit maximal 1,4 festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit maximal 8,0 m festgesetzt, um die Integration der Bebauung in die Umgebung und ein städtebaulicher Bezug zum Gewerbegebiet nördlich der BAB A 8 zu schaffen. Als Abweichende Bauweise ist die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Bei Gebäuden mit einer Gesamtlänge über 50,0 m ist nach 50,0 m im Grundriss ein Versatz der Außenwand von mindestens 2,0 m vorzusehen, um eine gestalterische Auflockerung der Bebauung zu erreichen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn aus produktionsbedingten Gründen ein Versatz der Außenwände den Betriebsablauf wesentlich erschweren würde. Aussagen zur Dachform und Dachneigung werden nicht festgesetzt, um eine möglichst breite Basis an Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

5 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen, um die durch Schallimmissionen von der BAB A 8 bereits vorbelasteten Flächen in ihrer Funktion als Gewerbegebiet nicht weiter einzuschränken.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Anbindung an die Kreisstraße GZ 4. Der bestehende Feldweg 1860/1 mit einer Gesamtbreite des Flurstückes von derzeit 5,0 m ist entsprechend den Anforderungen der Erschließung eines Gewerbegebietes auszubauen. Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,0 m fest, die im Osten in eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,0 m endet.

Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes wird der Feldweg Flur-Nr. 1860/1 noch vor Erstellung der Hochbauten auf einer Länge von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße GZ 4 mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen. Hierzu schließt die Gemeinde Bubesheim eine Vereinbarung mit der Straßenbaubehörde.

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu der Erschließungsstraße wird eine Linksabbiegespur auf der Kreisstraße GZ 4 erforderlich. Diese Linksabbiegespur muss jedoch erst nach Absprache mit Polizei, Straßenverkehrsbehörde und Straßenbaulastträger errichtet werden, wenn das Verkehrsaufkommen für diese Abbiegebeziehung eine entsprechende Größenordnung erreicht hat. Dies ist vorerst nicht der Fall, da im Gewerbegebiet bisher erst ein Ansiedlungsvorhaben bekannt ist und somit ca. die Hälfte der Fläche des Gewerbegebietes noch als Reservefläche zur Verfügung steht.



6.2 Parkplätze

Erforderliche Stellplätze für Pkw und Lkw sind auf den privaten Grundstücksflächen der jeweiligen Betriebe unterzubringen.

7 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an die BAB A 8 sind verkehrsbedingte Schalleinwirkungen vorhanden. Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten werden deshalb Wohnnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus sind weitere Schallschutzmaßnahmen in einem Schallgutachten ermittelt worden.

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach (Projekt-Nr. 7271 25) vom 16. August 2007 zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten Gebäude getrennt nach Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird vom Gutachter festgestellt, dass auf Grund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) / nachts 55 dB(A)) in dem geplanten Bebauungsgebiet zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen unerlässlich sind.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Außenbauteile schützenswerter Räume (Bürräume, Sitzungsräume, ähnliche Arbeitsräume) dimensioniert. Zusätzlich sind Empfehlungen für die Orientierung von Fensteröffnungen schützenswerter Nutzungen (Bürräume, Sitzungsräume, ähnliche Arbeitsräume), die Belüftung schützenswerter Nutzungen und die Positionierung der Gebäude mit schützenswerten Nutzungen formuliert.

Durch diese Festsetzungen sind trotz der teilweise hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A III 1.4). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,

- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1).

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Erweiterungs bzw. Ersatzfläche für einen bereits im Gemeindegebiet Bubesheim existierenden Betrieb. Durch die Baulandausweisung wird für die Zukunft des Betriebes das erforderliche Flächenpotential bereitgestellt. Die Gemeinde Bubesheim sieht für den tatsächlichen Flächenbedarf inkl. einer kleinräumigen Erweiterungsmöglichkeit nach Osten eine bauleitplanerische Sicherung der gewerblichen Flächen vor, so dass bereits der Umgriff des Geltungsbereiches unter dem Aspekt eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprechend der tatsächlichen Erfordernis gewählt worden ist.

Durch grünordnerische Festsetzungen (Ortsrandeingrünung und Grünfläche) ist die Einbindung der Bauflächen in die Landschaft planungsrechtlich gewährleistet.

Gemäß der landesplanerischen Ziele und der Belange des Umweltschutzes wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen der Gewerbegebietsfläche entsprochen

9 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan.

In Bayern hat eine Arbeitsgruppe mit Vertretern des Umwelt- und Innenministeriums sowie des Bayerischen Gemeinde- und Städtetages einen „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ entwickelt, der allen Bayerischen Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Die Gemeinde Bubesheim macht von dieser Empfehlung gebrauch und arbeitet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß diesem Leitfaden ab (ergänzende Fassung vom Januar 2003). Die Arbeitsschritte Bestandsaufnahme, Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens und Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen sind detailliert im Umweltbericht enthalten.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen im Umfang von 16.964 m² wird in einer Größenordnung von 7.282 m² im Bebauungsplangebiet selbst auf der privaten Grünfläche „Pufferfläche“ und der öffentlichen Grünfläche „Uferschutzstreifen“ ausgeglichen.

Der verbleibende Ausgleichsflächenbedarf wird außerhalb des Bebauungsplangebietes gewährleistet. Zur Deckung des verbleibenden Ausgleichsflächenbedarfes stehen insgesamt drei Grundstücke zur Verfügung. Es handelt sich bei diesen Grundstücken um die Flur-Nrn. 2049 und 2034 der Gemarkung Bubesheim sowie die Flur-Nr. 2231 der Gemarkung Großkötz. Alle drei Grundstücke liegen im räumlichen Nahbereich der Günzriedweiher, die Gesamtgröße der drei Grundstücke beträgt 10.130 m². Von diesen drei Ausgleichsflächen werden die zwei auf Gemarkung Bubesheim liegenden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen und damit festgesetzt. Einer Nutzung des nicht im Gemeindegebiet Bubesheim liegenden Grundstücks Flur-Nr. 2231 als Ausgleichsfläche steht nichts entgegen, da es sich um eine rechtmäßige Nutzung handelt und die betroffene Gemeinde Großkötz auf diesem Grundstück keine anderen Planungen betreibt. Die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf diesen drei Grundstücken sind im Umweltbericht beschrieben und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Funktion der drei Grundstücke als Ausgleichsflächen wird per Grundbucheintrag dinglich gesichert. Mit diesen Maßnahmen ist der planungsbedingte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgeglichen.

9.2 Grünordnung

Das Plangebiet stellt in diesem Bereich den neuen südlichen Ortsrand von Bubesheim dar. Als Ortsrandeingrünung/Eingrünung von Baugebieten ist im östlichen Teil des Plangebietes eine blickdichte, mindestens zweireihige Gehölzpflanzung vorzusehen. Die Breite der Eingrünungsfläche beträgt hier deshalb 5 m. Diese Eingrünungsfläche erfüllt die Funktionen der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Entlang der neu geplanten Erschließungsstraße und der Kreisstraße GZ 4 im westlichen Teil des Plangebietes ist auf der hier 3 m breiten Eingrünungsfläche eine Bepflanzung mit standortgerechten Einzelbäumen als Solitär (Spitzahorn) vorgesehen, um zum Einen eine Eingrünung des Baugebietes von Süden und Westen her zu erzielen, zum Anderen aber die Einsehbarkeit des Baugebietes von der Kreisstraße GZ 4 aus nicht zu behindern. Da die Erschließung der Gewerbegrundstücke von Süden erfolgt, sind im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Pflanzbindung Grundstückszufahrten allgemein zulässig.

Gemäß der standortbezogenen Planzeichen sind hochstämmige standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist ein Verschieben der Baumstandorte grundsätzlich möglich, sofern die in der Planzeichnung dargestellte Gesamtzahl der Baumstandorte verwirklicht wird. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung, dass entlang der Grundstücksgrenzen zweier Gewerbebetriebsgelände Bäume und Sträucher zur Durchgrünung des Gewerbegebietes auf einer Fläche mit einer Breite von je 2,5 m auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken zu pflanzen sind. Dabei sind Arten der Artenliste für die „private Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Ortsrandeingrünung/Eingrünung von Baugrundstücken“ zu verwenden. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich nur eine textliche Festsetzung, um bei Umstrukturierungen der Betriebsverhältnisse mit anhängigen Grundstücksgrenzen-Veränderungen nicht zwangsläufig eine Bebauungsplanänderung zur Folge zu haben.

Auf der privaten Grünfläche – Pufferfläche im anbaufreien Streifen entlang der BAB A 8 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu sind insgesamt 30 Hochstamm-Obstbäume altbewährter Lokalsorten anzupflanzen. Die Fläche selbst ist durch Ansaat mit Landschaftsrasen und extensive Bewirtschaftung (zweimalige Mahd/Jahr im Zeitraum Mai/Juni und Juli/August) zu einer extensiven Wiese zu entwickeln. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Auf der öffentlichen Grünfläche – Uferschutzstreifen sind durch Grabenaufweitungen des östlich angrenzenden Grabens, Uferböschungsabflachungen und den partiellen Abtrag von Oberboden wechselfeuchte Mulden herzustellen. Durch die Ansaat mit Landschaftsrasen und extensive Bewirtschaftung (zweimalige Mahd/Jahr) ist eine extensive Wiese zu entwickeln. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Der Gewässerrandbereich ist dabei gemäß der Pflanzliste Bäume und Sträucher standortgerecht zu bepflanzen. Zum Schutz des Gewässers weist der Uferschutzstreifen durchgängig eine Breite von mindestens 8 m auf.

9.3 Pflanzmaßnahmen

Für alle Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Pflanzbindung, des Uferschutzstreifens und bei Einzelbaumpflanzungen sind Baum- und Straucharten (Laubgehölze) folgender Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung

| | |
|--------------|---------------------|
| Sommer-Linde | Tilia platyphylla |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Birke | Betula pendula |

Bäume 2. Ordnung

| | |
|--------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Wildbirne | Pyrus pyraeaster |
| Wild-Kirsche | Prunus avium |
| Wildapfel | Malus silvestris |

Sträucher

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Coryllus avellana |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Europäisches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

Obstbäume als Hochstamm (altbewährte Lokalsorten).

Bei einer Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu beachten:



- Verzicht auf Nadelgehölze sowie buntriebige bzw. buntlaubige Pflanzenarten
- Entwicklung von Pflanzgruppen von 3 – 10 Stück
- bei Reihen- bzw. Heckenpflanzungen gilt ein Baum-/Strauchverhältnis von 1:5 und eine Pflanzdichte von einem Gehölz je 2,0 m².
- Bei Pflanzungen von Hochstämmen sollte der Mindeststammumfang 12 cm nicht unterschreiten
- Strauchpflanzen sollten eine Mindesthöhe von 60 cm nicht unterschreiten

Für die Gestaltung und Einbindung des Gewerbegebiets in seine Umgebung ist die Eingrünung und Durchgrünung besonders wichtig. Auf ihre plangemäße Ausführung muss daher besonderer Wert gelegt werden. Daher sollte jedem Baugesuch ein entsprechender Pflanzplan beigelegt werden. Die Pflanzmaßnahmen sind vom Bauherrn zwingend umzusetzen.

10 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserentsorgungsanlage der Zentralkläranlage Günzburg. Hierzu ist eine Druckleitung vom Plangebiet bis zur nächsten Einspeisestelle in das öffentliche Kanalnetz nördlich der BAB A8 vorgesehen.

Sowohl hinsichtlich der Wasserver- als auch der Abwasserentsorgung liegen Planungen des Ingenieurbüros Degen vor, die eine Leitungsführung entlang der Kreisstraße GZ 4 vorsehen. Die grundsätzliche Machbarkeit ist durch hydraulische Berechnungen geprüft, Konflikte mit bestehenden Wasserversorgungs- und -entwässerungseinrichtungen bestehen nicht.

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Grundwasserneubildung. Aus diesem Grund ist die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, in deren Zusammenhang auch bautechnische Folgerungen zur Versickerung von Niederschlagswasser erarbeitet wurden.

Bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) soll der Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1 m, bei der Versickerung über Sickerschächte 1,5 m betragen. Im östlichen, morphologisch tiefer gelegenen Teil des Plangebietes wäre damit bei den dort angetroffenen höheren Grundwasserständen eine Versickerung derzeit nicht genehmigungsfähig, aus wasserwirtschaftlicher Sicht spricht jedoch nichts gegen eine Versickerung auch in diesem Teil des Plangebietes. Damit steht die gesamte private Grundstücksfläche für eine Versickerung zur Verfügung.

Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Abwässer sind vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (z. B. Benzin- / Ölabscheider).

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“, 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.

Niederschlagswasser von Zink-, Kupfer- und Bleibedachungen von mehr als 50 m² darf gemäß NWFreiV nicht erlaubnisfrei versickert werden, da diese hohe Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers verursachen können.

Die Flächenversiegelung sollte auf das notwendigste Maß beschränkt werden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dies wird ebenfalls für Lagerplätze empfohlen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die LEW sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Für eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes ist der Bau neuer Transformatorenstationen sowie die Verlegung eines neuen 20 kV-Kabels erforderlich.

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 mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitung, auch im Hinblick auf eventuell wasserintensive Betriebe und den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit der Gemeinde vorzunehmen.

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

12 Bodendenkmalpflege

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon 0 82 71/8 15 70) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg gemäß Art. 8, 1-2 des Denkmalschutzgesetzes (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 seines 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 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden. Nach außen wirkende Lichteffekte (z. B. Skybeamer) sind nicht zulässig. Werbetafeln sind maximal bis zu einer Höhe von 12,0 m zulässig. Sie müssen vom Fahrbandrand der BAB A8 mindestens 100,0 m entfernt sein. Es sind nur Firmennamen und -symbole (nicht-flackernd und unbeweglich) zulässig. Diese Festsetzung ist in Anlehnung an das Gewerbegebiet nördlich der BAB A 8 in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden.

14 Planungsstatistik

| | | | |
|---|----------|----------------|-------|
| Gesamtfläche | 28.586 | m ² | 100 % |
| davon öffentliche Verkehrsfläche | 1.796 | m ² | 6 % |
| öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün | 99 | m ² | < 1 % |
| private Grünfläche – Pufferfläche | 6.132 | m ² | 21 % |
| öffentliche Grünfläche – Uferschutzstreifen | 1.150 | m ² | 4 % |
| Nettobauland | 19.409 | m ² | 68 % |
| max. überbaubare Grundstücksfläche | 13.586,3 | m ² | |
| max. Geschoßfläche | 27.172,6 | m ² | |
| Ausgleichsfläche | 10.130 | m ² | |

15 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

15.1 Bodenordnung

Zur Herstellung eines bzw. mehrerer bebaubarer Einzelgrundstücke ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen. Die Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Bubesheim.

16 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 2 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 3 Autobahndirektion Südbayern, Kempten
- 4 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 7 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Augsburg
- 8 Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 23, Gersthofen-Hirblingen
- 9 E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, München
- 10 Gemeinde Großkötz
- 11 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 12 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg
- 13 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 14 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Herr Karl Bader
- 15 Landesamt für Finanzen, Dienststelle Augsburg
- 16 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung) *
- 17 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 18 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 19 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 20 Landratsamt Günzburg - Untere Immissionsschutzbehörde **
- 21 Lech-Elektrizitätswerke Augsburg
- 22 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 23 Regionalverband Donau-Iller
- 24 Stadt Günzburg
- 25 Staatliches Bauamt, Bereich Straßenbau, Krumbach
- 26 Vermessungsamt Günzburg
- 27 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/Wasserwirtschaftsamt Kempten, Servicestelle Krumbach *
- 28 Wehrbereichsverwaltung VI, München

17 Anlagen

- 1) Umweltbericht
- 2) Baugrunduntersuchung (geht nur an die mit * gekennzeichneten Träger öffentlicher Belange)
- 3) Schallgutachten (geht nur an die mit ** gekennzeichneten Träger öffentlicher Belange)

18 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 9. Juli 2007

Begründung vom 9. Juli 2007

19 **Verfasser**

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 9. Juli 2007



Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Bubenheim, den 09.07.2007
Gemeinde Bubenheim

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister

(Buck)
1. Bürgermeister