

**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**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**„NR. 0 AM GRIESHAUPTGRA-  
BEN - ERWEITERUNG“**

*-Musikheim-*

**GEMEINDE BUBESHEIM**

**BEGRÜNDUNG**

**PROJEKT-NR. 6806/25**



## 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	Erfordernis 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/Art der Nutzung</u></b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b><u>Erschließung/Stellplätze</u></b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b><u>Immissionsschutz</u></b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b><u>Eingriffsregelung/Ausgleich</u></b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b><u>Grünordnung/Naturschutz</u></b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b><u>Umweltverträglichkeit</u></b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b><u>Brandschutz</u></b>	<b>10</b>



<u>12</u>	<u>Bodendenkmalpflege</u>	<u>11</u>	
<u>4</u>			
<u>13</u>	<u>Bauschutzbereich</u>	<u>11</u>	
<u>4</u>			
<u>4</u>			
<u>4</u>			
<u>14</u>	<u>Planungsstatistik</u>	<u>11</u>	
<u>4</u>			
<u>15</u>	<u>Beteiligte Träger öffentlicher Belange</u>	<u>11</u>	
<u>4</u>			
<u>5</u>			
<u>5</u>			
<u>5</u>	<u>16</u>	<u>Bestandteile des Bebauungsplanes</u>	<u>12</u>
<u>5</u>			
<u>5</u>	<u>17</u>	<u>Verfasser</u>	<u>12</u>
<u>6</u>			
<u>6</u>			
<u>7</u>			
<u>8</u>			
<u>8</u>			
<u>9</u>			
<u>10</u>			
<u>10</u>			

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat in seiner Sitzung vom 30. Juni 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Nr. 0 Am Grieshauptgraben - Erweiterung" beschlossen und am 11. Juli 2003 ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 3. November 2003 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 22. Dezember 2003 bis 23. Januar 2004 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Kötz und im Gemeindehaus Bubesheim statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22. Dezember 2003 bis 23. Januar 2004 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 22. März 2004 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 8. April 2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 19. April 2004 bis 21. Mai 2004 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Kötz und im Gemeindehaus Bubesheim öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19. April 2004 bis 21. Mai 2004 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Bubesheim hat am 21. Juni 2004 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **2 Einfügung in die Bauleitplanung**

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

Die Gemeinde Bubesheim beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Musikerheimes auf einem Teil des Grundstückes Flur-Nr. 145 als „Fläche für den Gemeinbedarf - Vereinsheim“. Im seit 3. Januar 1985 rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung vom 12. August 2003 wird die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die beabsichtigte Erweiterung als Gemeinbedarfsfläche ist nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher führt die Gemeinde Bubesheim ein entsprechendes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durch (Parallelver-



fahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Der gegenständliche Bebauungsplan „Nr. 0 Am Grieshauptgraben - Erweiterung“ ist aus den Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

## 2.2 Bebauungsplan

### 2.2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Musikerheim von Bubesheim ist im östlichen Teil des bestehenden Gebäudes der ehemaligen Heutrocknungsanlage (Teil des Grundstückes Flur-Nr. 145) der Gemarkung Bubesheim untergebracht. Der westliche Teil des Gebäudes auf Flur-Nr. 145 wird landwirtschaftlich als Maschinenhalle genutzt. Die bisherige Nutzung des für landwirtschaftliche Zwecke errichteten Gebäudes entspricht einer privilegierten Nutzung gemäß § 35 BauGB. In der Vergangenheit wurde die Musikheimnutzung befristet geduldet. Da die bisherige Erlaubnis und Duldung des Musikvereins zur teilweisen Nutzung der landwirtschaftlichen Halle als Proberaum mit Nebenräumen entfallen ist, plant die Gemeinde Bubesheim im Zusammenhang mit der bestehenden südlich gelegenen Vereinsnutzung für sportliche Zwecke (Grundstück Flur-Nr. 1897), den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nr. 0 Am Grieshauptgraben“ zu erweitern und so die Vereinsnutzung langfristig planungsrechtlich zu sichern. Für die landwirtschaftliche Nutzung des verbleibenden Gebäudeteils als Maschinenhalle besteht Bestandsschutz. Das Grundstück Flur-Nr. 145 ist in Privatbesitz. Ziel ist es, neben der bauleitplanerischen Festsetzung, mit dem Eigentümer eine privatrechtliche Vereinbarung (Pachtvertrag etc.) zur Nutzung als Übungsraum für die Musiker zu treffen.

Es besteht nach wie vor die ortsplanerische Absicht der Gemeinde, im Dorfzentrum ein Bürgerhaus mit Vereinsnutzung zu schaffen. Aus Gründen der schwierigen Mehrheitsfindung im Gemeinderat und aufgrund der aktuell nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke war dies bis dato nicht verwirklicht. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, für den betreffenden Bereich auf dem Grundstück Flur Nr. 145 einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, mit der Zielsetzung, alleinig dem Musikverein ein Bleiberecht in den bereits genutzten Räumen zu ermöglichen. Der Standort begründet sich wesentlich aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der bestehenden Vereinsnutzung der südlich angrenzenden Sportanlage.

### 2.2.2 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bubesheim, nördlich der Bundesautobahn A 8 an der Gemarkungsgrenze zu Günzburg. Das Gelände ist als weitgehend ebenerdig anzusehen. Im Westen und Norden grenzt Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 130 - 170 m an. Im Süden grenzt die Sportanlage des SC Bubesheim auf Grundstück Flur-Nr. 1897 an.

## 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das bestehende landwirtschaftliche Gebäude weist einen zweiteiligen Grundriss auf. Das Hauptgebäude mit einem Satteldach und einer Dachneigung von ca. 25° (in dessen östlichen Teil das Musikerheim untergebracht ist) und südlich davon angebaut ein kleinerer Gebäudeteil mit einem Satteldach und ebenfalls 25° Dachneigung. Im Osten, Süden und Westen bestehen verschiedene Zugangs- und Andienungsmöglichkeiten. Auf der Südseite befindet sich ein oberirdischer Tank. Um das Gebäude herum bestehen verschiedene



Bewegungsflächen und Aufstellflächen, die allesamt unbefestigt sind. Ausnahme hiervon sind die im südöstlichen Teil des Grundstücks liegenden Stellplätze, die mit Betonpflaster (ca. 100 m<sup>2</sup>) belegt sind. Entlang der Ostfassade befindet sich eine gärtnerisch gestaltete Grünfläche mit 2-3 Kugel-Ahorn-Bäumen und diversen Kleinsträuchern innerhalb einer Rasenfläche. Im Norden und Westen ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

In einer Entfernung von ca. 130 m befindet sich in nördlicher Richtung das Neubaugebiet „Untere Lache“; im Westen in einer Entfernung von ca. 170 m der bestehende Ortsrand von Bubesheim. Nordöstlich des Änderungsbereiches auf der Gemarkung Günzburg, befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m ein landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof Stocker).

#### **4 Städtebauliche Gesichtspunkte/Art der Nutzung**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des südlich anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nr. 0 Am Grieshauptgraben“ an. Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch öffentliche Straßen und Feldwege begrenzt. Die Begrenzung des Geltungsbereiches im Westen resultiert aus der Notwendigkeit, dass zur Andienung des Tores auf der Westseite der Halle eine Furt von 6 m freigehalten werden muss. Die Begrenzung im Norden ist aufgrund der erforderlichen Eingrünung des Baukörpers in einem Abstand von 6 m vom Gebäude festgesetzt. Die Einbindung des südlich gelegenen öffentlichen Feldweges auf Grundstück Flur - Nr. 144 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes resultiert aus der Notwendigkeit, dass zur Sicherstellung der Erschließung der Feldweg zur Ortsstraße (öffentlich gewidmet) aufgestuft werden musste.

Zur bauleitplanerischen Sicherung der Vereinsnutzung wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Vereinsheim“ festgesetzt. Um zu verdeutlichen, dass es sich um eine Anlage für kulturelle Zwecke, ausschließlich für die Vereinsnutzung handelt, wird weiter konkretisierend festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind. Damit wird auch dem Belang der Lärmvermeidung gegenüber der umgebenden Wohnbebauung Rechnung getragen.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen orientieren sich an dem derzeitigen Gebäudebestand und regeln, dass die Errichtung von Baulichkeiten, über den derzeitigen Bestand hinaus, nicht zulässig ist. Die Baugrenze umschließt den Gebäudebestand mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit im Südwesten. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4; die maximale Gebäudehöhe mit 10,0 m festgesetzt. Es sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 - 40° zulässig. Die bestehende überbaute Grundstücksfläche beträgt ca. 1.113 m<sup>2</sup> und entspricht damit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

#### **5 Erschließung/Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche auf Grundstück Flur-Nr. 144 die westlich in die Raiffeisenstraße mündet. Die Straße dient gleichzeitig der Erschließung des südlich gelegenen Sportplatzgeländes. Zur Sicherstellung der Erschließung wurde der öffentliche Feldweg (Riedweg) auf Grundstück Flur- Nr. 144 zur Ortsstraße (öffentlich gewidmet) aufgestuft und trägt nun den Namen „Sportplatzweg“. Der östlich angrenzende öffentliche Feldweg (Grundstück Flur-Nr. 1897/1) ist nicht zur Erschließung des Planbereiches vorgesehen und bleibt als Grasweg erhalten.



Die bestehende Straßenbreite beträgt 4,0 m, Für den Begegnungsfall besteht die Möglichkeit auf das ca. 1 m breite Bankett auf der Südseite (gemeindeeigenes Sportplatzgrundstück Flur-Nr. 1897) auszuweichen. Aufgrund der Nutzung durch einen eingeschränkten Personenkreis und der geringen Anzahl erforderlicher Stellplätze (6 St.) ist die Wendemöglichkeit auf dem Grundstück selbst ausreichend, die Platzverhältnisse lassen dies ohne Einschränkung zu.

Gemäß den geprüften Bauvorlagen und der Genehmigung „Nutzungsänderung: Einbau eines Proberaums mit Nebenräumen in eine bestehende Maschinenhalle“ aus dem Jahre 1997, wurde für das Musikerheim eine Nutzfläche von 122,78 m<sup>2</sup> gemäß DIN 283 genehmigt mit der Auflage, 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Ausgehend von der Nettonutzfläche, ergibt sich nach den „Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze“, Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 die Erfordernis von 6 Stellplätzen (pro 20 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche/1 Stellplatz). Die erforderlichen 6 Stellplätze können auf der Südseite des Gebäudes nachgewiesen werden. Darüber hinaus, können neben den 6 Stellplätzen noch ca. 10 Stellplätze in Reserve zur Verfügung gestellt werden. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit der Nutzung nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Der Sportplatzweg wird auch als Schulweg benutzt. Aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens durch das Musikerheim und der Nutzung überwiegend in den Abendstunden wird ein sicherer Schulweg gewährleistet.

## **6 Immissionsschutz**

Ausgehend von der Annahme, dass die Nutzung Musikerheim innerhalb geschlossener Räume stattfindet und die Wohnbauflächen im Norden in einer Entfernung von 130 m (Baugebiet „Untere Lache“) und im Westen (bestehender östlicher Ortsrand) in einer Entfernung von 170 m liegen, wurde in einer „Schalltechnischen Untersuchung zur Ausweisung eines Baugebietes im südlichen Anschluss an das Baugebiet Untere Lache, von UTP Altomünster, Stand: 23.06.2003“ festgestellt, dass durch die bestehenden Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) gegenüber der bestehenden Bebauung am östlichen Ortsrand und dem geplanten Wohnbaugebiet „Untere Lache“ deutlich unterschritten werden.

Bezüglich des nordöstlich des Änderungsbereiches auf der Gemarkung Günzburg befindlichen Aussiedlerhofes „Stocker“ sind aufgrund des großen Abstandes von ca. 200 m keine unzumutbaren Immissionseinwirkungen auf den Planbereich zu erwarten, vgl. Immissionsschutz - Gutachten zum nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Untere Lache“ in Bubesheim, von UTP Umwelt-Technik Altomünster.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes betreibt die Stadt Günzburg derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 32.1 Erweiterung des Sportgeländes zwischen Wasserburg und Bubesheim“, innerhalb dessen u. a. die Errichtung eines Schweinemastbetriebes mit Biogasanlage (Vorhaben Eberl) geplant ist. Derzeit ist aufgrund verfahrenshindernder Umstände im Zuständigkeitsbereich der Stadt Günzburg nicht bekannt, in welcher Form das Vorhaben entstehen wird. In dem Bebauungsplan wird die Tierhaltung und die Anlagen für die Verwertung von Abfallstoffen (z. B. Biogasanlagen) aufgrund der schützenswerten benachbarten Sportnutzung und der Wohnbebauung im Ortsteil Wasserburg ausgeschlossen, d. h. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sind nicht vorhanden.



Geht man dennoch von dem Szenario aus, dass der Schweinemaststall mit Güllelager und Biogasanlage unmittelbar neben dem Planbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung entsteht, so ist von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung durch Geruchsmissionen auszugehen, weil die Abstandsregelung der VDI 3471 (Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine) im vorliegenden Fall von einer direkten Anwendung ausgenommen ist und durch die Zweckbestimmung „Vereinsheim“ deutlich wird, dass die zulässige Nutzung der Räumlichkeiten nicht zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt ist und die Nutzung innerhalb geschlossener Räume erfolgt. Die Nutzungszeiten des Musikerheimes wurden vom Musikverein am Montag, Dienstag, Freitag und Sonntag mit jeweils 1 – 2,5 Stunden Dauer, überwiegend in den Abendstunden, angegeben. Des weiteren befindet sich die Gemeinbedarfsfläche auf der windabgewandten Seite des geplanten Vorhabens Eberl; Strömungen aus Südost sind selten (vgl. lufthygienisches Gutachten – UTP Altomünster zum B-Plan „Untere Lache“ in Bubesheim).

## **7** **Eingriffsregelung/Ausgleich**

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird den bayerischen Gemeinden die Anwendung des „Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ empfohlen.

Die Anwendung eines wie im Leitfaden empfohlenen Regel-Verfahrens bzw. Vereinfachten Verfahrens kann bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht angewendet werden, da es sich bei den Flächen um eine Darstellung des Bestandes handelt. Bei einer Grundstücksfläche von 2.880 m<sup>2</sup> ist bei einer GRZ von 0,4 eine Grundfläche von 1.152 m<sup>2</sup> zulässig. Die bestehende überbaute Fläche beträgt 1.160 m<sup>2</sup>. Weitere Versiegelungen über den bisherigen Bestand hinaus sind deshalb nur in geringem Umfang zulässig. Es handelt sich demnach um Flächen die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren, so dass kein Ausgleichsbedarf besteht.

## **8** **Grünordnung/Naturschutz**

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen sind standortheimische Arten zu verwenden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Der Bebauungsplan trifft mehrere Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht und das Baugebiet in die umgebende Landschaft eingebunden wird.

Innerhalb der „privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung“ sind entsprechend der Planzeichnung standortheimische, hochstämmige Laubbäume und Strauchgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der grünordnerischen Festsetzungen (zusätzlich zur Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes) behält sich die Gemeinde das Recht vor, den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück gemäß den Festsetzungen innerhalb einer angemessenen Frist zu bepflanzen (vgl. § 178 BauGB).

Die Bepflanzung ist wie folgt vorzunehmen:

- Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern auf mindestens 70 % der privaten Grünfläche. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in Gruppen, mindestens 3-reihig. Der Pflanzabstand beträgt 1,2 x 1,2 m.



- Anlage eines extensiv gepflegten Landschaftsrasen auf den Zwischenflächen im Übergang zu den Strauchgruppen.

<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	Tilia platyphylla	Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Wildbirne	Pyrum pyraeaster
Stiel-Eiche	Quercus robur	Wild-Kirsch	Prunus avium
Birke	Betula pendula	Wild-Apple	Malus silvestris

<b>Artenauswahl für das Anpflanzen von altbewährten, lokalen Obstbaumsorten</b>	
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, StU 10-12 cm	
Äpfel:	Birnen:
Adersleber Kalvill	Gellerts Butterbirne
Bohnapfel	Gute Graue
Coulons Renette	Neue Poiteau
Danzinger Kantapfel	Stuttgarter Gaishirtle
Geflammtter Kardinal	Oberösterreichische Weinbirne
Gravensteiner	Schweizer Wasserbirne
Jakob Lebel	Gelbmöstler
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Nordhausen	
Schöner aus Boskoop	

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

## 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 Baunutzungs-

verordnung (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  $2.880 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ (GRZ)} = 1.152 \text{ m}^2$ . 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**

Die Gemeinbedarfsfläche wird mengen- und druckmäßig ausreichend mit Wasser über die südlich gelegene Straßenverkehrsfläche Grundstück Flur – Nr. 144 versorgt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der südlich gelegenen Straßenverkehrsfläche Grundstück Flur – Nr. 144. Es besteht die Möglichkeit der Einleitung von Niederschlagswasser in einen Regenwasserkanal.

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Grundwasserneubildung. Aus diesem Grunde ist die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst festgesetzt. Die Beurteilung der Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerung sollte durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Sollte der Untergrund nicht für die Versickerung geeignet sein, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal so zuzuführen, dass eine Abflussbeschleunigung vermieden wird (z. B. durch Rückhaltung).

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), 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.

Die Flächenversiegelung sollte auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und Zufahrten sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die LEW über die im südwestlichen Planbereich liegende Trafostation 747D Wiedenmann sichergestellt. Im Schutzbereich der bestehenden 20 kV-Freileitung (V 13B der LEW) sind die bestehenden Schutzvorschriften, insbesondere die DIN/VDE 0210 zu beachten. Bauanträge im Schutzbereich der Leitung sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen. Bei Arbeiten im Schutzbereich der Leitung besteht Lebensgefahr. Die in den Unfallverhütungsvorschriften angegebenen Sicherheitsabstände sind einzuhalten. Im Planbereich verläuft auch eine Gashochdruckleitung PN 16 der Erdgas Schwaben GmbH, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Im Rahmen der Erschließung des Planbereiches ist zu prüfen, ob die Verlegung neuer Telekommunikationslinien durch die Deutsche Telekom AG erforderlich sind.

## 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.

Die richtige Dimensionierung der Wasserleitung im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. 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 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 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 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. Die im Rahmen des Bebauungsplanes bestehenden und zulässigen Gebäude sind von den Beschränkungen des § 12 Abs. 3 Ziffer 1a (LuftVG) nicht betroffenen.

## **14 Planungsstatistik**

Gesamtfläche	3.802	m <sup>2</sup>
davon private Grünfläche	736	m <sup>2</sup>
davon Gemeinbedarfsfläche	2.144	m <sup>2</sup>
davon Straßenverkehrsfläche	922	m <sup>2</sup>
max. zulässige Grundfläche	1.152	m <sup>2</sup>
max. zulässige Geschossfläche	2.304	m <sup>2</sup>

## **15 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 E – Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG
- 8 Erdgas Schwaben, Günzburg
- 9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 10 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg (Nord), Herr Karl Bader
- 12 Kreishandwerkerschaft Günzburg
- 13 Landratsamt Günzburg - (4-fach)
- 14 Landwirtschaftsamt Krumbach/Weißenhorn
- 15 Lech-Elektrizitätswerke Augsburg
- 16 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 17 Regionalverband Donau-Iller Neu-Ulm
- 18 Stadt Günzburg
- 19 Straßenbauamt Neu-Ulm
- 20 Vermessungsamt Günzburg
- 21 Wasserwirtschaftsamt Krumbach
- 22 Wehrbereichsverwaltung VI, München

## 16 Bestandteile des Bebauungsplanes

Vorentwurf Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen vom 3. November 2003

Entwurf Bebauungsplan vom 22. März 2004

Begründung vom 22. März 2004

## 17 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, den 22. März 2004 (mit redaktionellen Änderungen vom 21. Juni 2004)



Bearbeiter:



Dipl. Ing. (FH) Kaiser

Bubesheim, den 22.03.04

Unterschrift 1. Bürgermeister

