

KLING CONSULT INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH

BURGAUER STRASSE 30

8908 KRUMBACH

TEL.: 08282/94-0

26  
NY. 4

**BEBAUUNGSPLAN**

**„BLEICHE“**

**GEMEINDE BUBESHEIM**

PROJEKT-NR.: 61/91565

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## Begründung zum Bebauungsplan

### "Bleiche"

#### Gemeinde Bubesheim

##### 1. Aufstellungsverfahren

###### 1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat in seiner Sitzung vom 13.06.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bleiche" beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

###### 1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 18.12.1991 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 04.02.1992 bis 05.03.1992 in der Verwaltungsgemeinschaft Kötz statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.01.1992 bis 05.03.1992 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

###### 1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 06.05.1992 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.05.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplan lag vom 25.05.1992 bis 26.06.1992 in der Verwaltungsgemeinschaft Kötz öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.05.1992 bis 26.06.1992 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

#### 1.4 Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat am 01.07.1992 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Bubesheim

#### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bubesheim verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das durch diesen Bebauungsplan festzulegende neue Wohnbaugebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 2.2 Bebauungsplan

##### 2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Bubesheim gibt es eine aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken. Diese Nachfrage rührt insbesondere aus dem Bedarf der ortsansässigen Bewohner her. Es ist Ziel der Gemeinde, gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Bauflächen vorzuhalten. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen 24 Baugrundstücke dienen daher der Befriedigung des örtlichen kurz- bis mittelfristigen Bedarfes.

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

Das geplante Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bubesheim. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen (teils Ackerland, teils Grünland). In der Agrarleitplanung ist das vorgesehene Baugebiet nicht als Vorrangfläche ausgewiesen. Nördlich des Baugebietes setzen sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker- und Grünland) fort.

Auf den Flurstücken Nr. 323 und 322 befinden sich ca. 50 Obstbäume.

Die geplante Umgehungsstraße, die im Norden von Bubesheim die Kreisstraße GZ 18 im Westen verlängern und bis zur Kreisstraße GZ 4 führen soll, tangiert das geplante Baugebiet nicht.

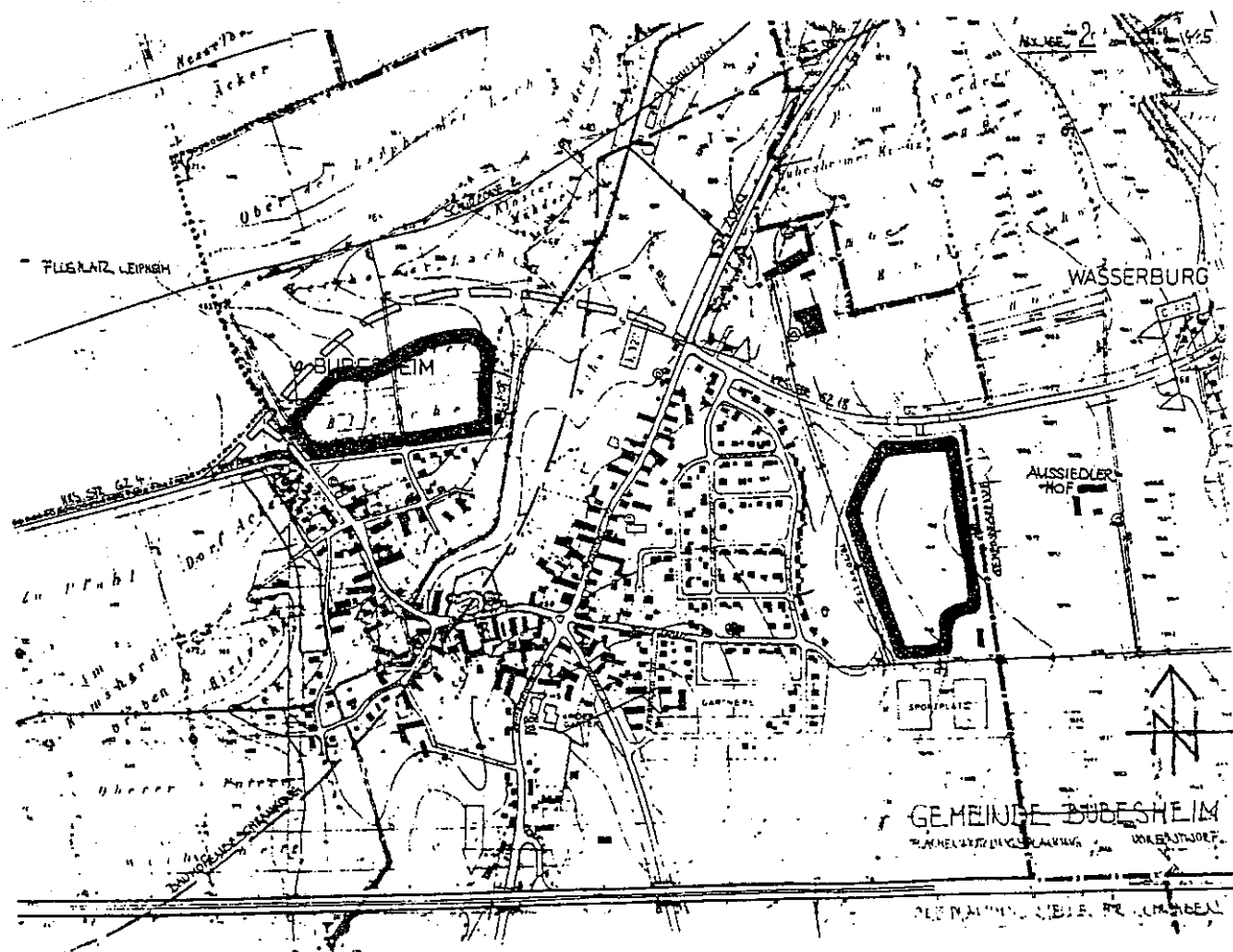


Abb. 1

Geplante Umgehungsstraße sowie die Lage der vorgesehenen Wohngebiete "Bleiche" im Nordwesten und "Untere Lache" im Osten von Bubesheim (aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Entwurf Juli 1983).

#### 4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Bereich des vorgesehenen Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Agrarleitplan als Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen (Grünlandstandorte) eingestuft werden. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch dieses Baugebiet ist bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung ausreichend abgewogen worden. Das Baugebiet beansprucht nur soviel landwirtschaftliche Nutzfläche, wie es der Flächennutzungsplan darstellt. Damit ist der unbedingt erforderliche Umfang der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen festgelegt.

## 5. Meldepflicht von archäologischen Funden

Aufgrund der bekannten Funddichte ist im gesamten Planungsgebiet konkret mit Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde müssen vom Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie vom Unternehmer und Leiter der Arbeiten gemäß Art. 8 DSchG gemeldet werden. Die Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der zuständigen Fachbehörde mitgeteilt werden.

## 6. Erschließung

Das Baugebiet wird über eine Stichstraße an die Kreisstraße GZ 4 angebunden.

Für die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Baugebietes ist kein eigener Anwandweg vorgesehen. Vom Feldweg Flurstück-Nr.: 388/3 zweigt nördlich des Baugebietes ein westöstlich verlaufender Feldweg ab. Dieser wird nach Süden hin an den Feldweg Flurstück-Nr.: 316 angebunden (die erforderlichen Grundstücksflächen für die Wegverbindung zwischen Feldweg Flurstück-Nr.: 388/3 und Feldweg Flurstück-Nr.: 316 werden durch die Gemeinde erworben), so daß das Flurstück-Nr.: 312 für die Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung als erschlossen angesehen werden kann, ohne daß landwirtschaftlicher Verkehr zentral durch das Baugebiet führt.

Die Erschließungsstichstraße innerhalb des Baugebietes wird als gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,75 m festgesetzt. Der Wendehammer hat einen Durchmesser von 18 m, so daß er auch für Müllfahrzeuge befahrbar ist.

Zur Verbindung des Baugebietes mit den randlich und nördlich angrenzenden Feldwegen sind für Fußgänger und Radfahrer benutzbare Wege vorgesehen.

Im nördlichen Teil des Rad- und Fußweges wird eine öffentliche Grünfläche bis zur Gesamtbreite einer zukünftigen Straße von 5,75 m festgesetzt. Somit kann eine eventuelle Baugebietserweiterung mittels dieses Weges erschlossen werden.

## 7. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist es, Elemente einer landschaftsgerechten Bauweise festzusetzen. Die in Bubesheim vorgefundene landschaftstypische Bauweise wird durch die Anordnung der Gebäude giebelständig zur Erschließungsstraße beibehalten. Durch die Gestaltung der Erschließungsstraße soll eine schnelle Durchfahrtsmöglichkeit für PKW-Fahrer verhindert werden.

## 8. Bauhöhenkriterien

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Leipheim nach § 12 (3) 1a Luftverkehrsgesetz. Die entsprechenden vorgegebenen Bauhöhenkriterien müssen eingehalten werden. Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Günzburg auf.

Baugenehmigungen für Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI, Dachauer Straße 128, 8000 München 19.

## 9. Grünordnungsmaßnahmen

Nach Norden bzw. Osten stellt das Baugebiet den Abschluß der Bebauung von Bubesheim dar. Aus diesem Grunde ist im Norden und Osten ein 5 m breiter Streifen für die Ortsrandeingrünung an der Grenze zum Außenbereich festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung erfolgt auf privater Grundstücksfläche.

Auf Flurstück Nr. 323 ist die nördliche Obstbaumreihe als Bestandteil der Ortsrandeingrünung zu erhalten. Als Ersatz für die zu beseitigenden Obstbäume (40 Stück) werden im Bereich der Ortsrandeingrünung 25 Obstbäume als Hochstamm gepflanzt. Zudem sind innerhalb der Grundstücksflächen weitere 24 Obstbäume zu pflanzen (ein Obstbaum je Grundstück)

Zur Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes sind straßenraumbezogene Standorte zum Anpflanzen von großkronigen hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.

## 10. Immissionsschutz

Wie bei einem Baugebiet am Rande einer ländlich strukturierten Gemeinde üblich, können zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden. In einem Wohngebiet im ländlichen Raum müssen zukünftige Bewohner davon ausgehen, daß die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung auch zur temporären Belästigungen führen kann.

Das Baugebiet liegt in der Nähe des Flugplatzes Leipheim, innerhalb der bestehenden Lärmschutzbereiche Ca und Ci. Diese Lärmschutzzonen zur Lenkung der Bauleitplanung sind inzwischen vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen neu berechnet worden.

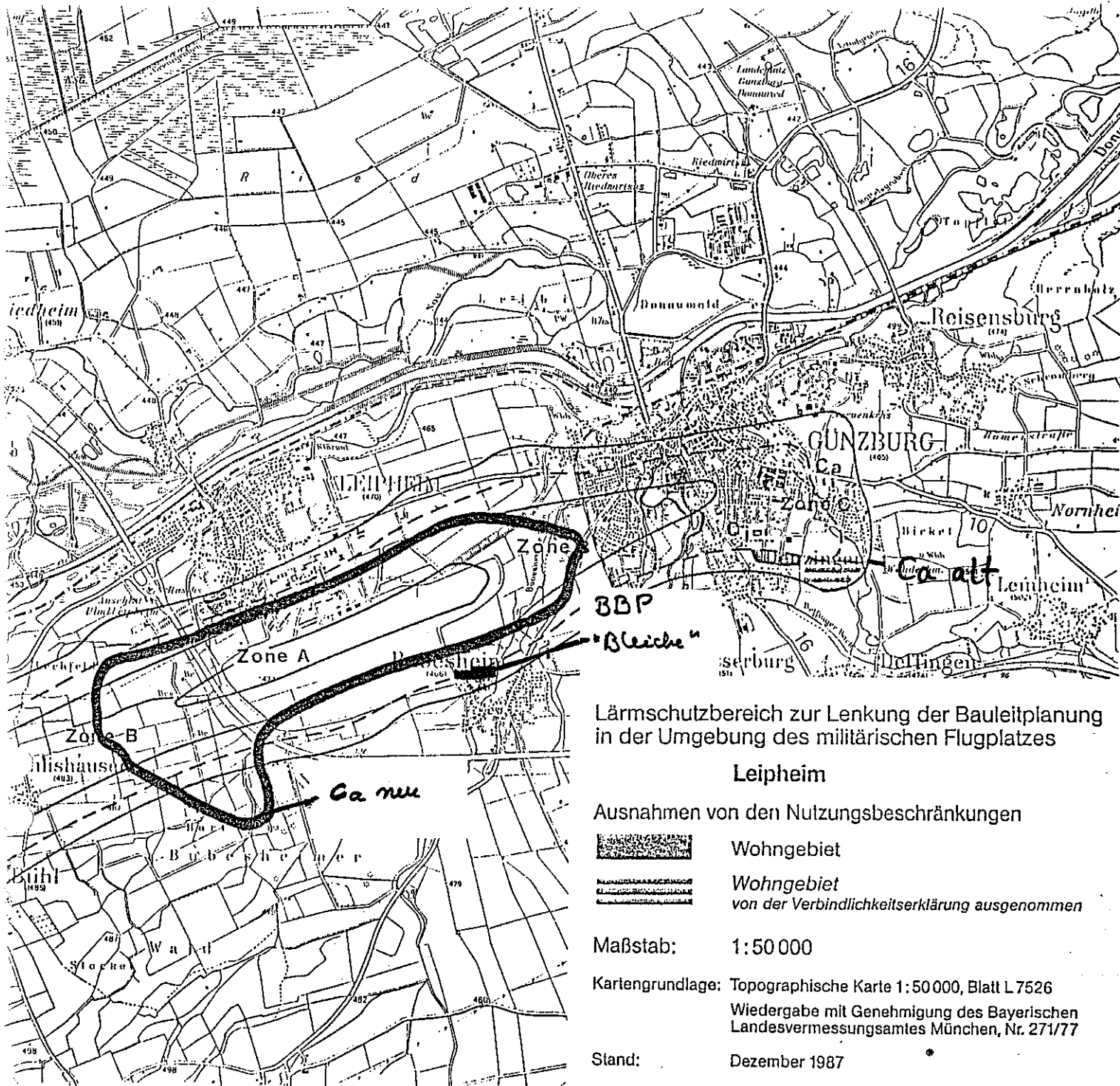


Abbildung 2:  
 Alte und neue Lärmschutzzonen des Flugplatzes Leipheim (vgl. Regionalplan  
 Donau-Iller)

Aus der Abbildung 2 ist zu entnehmen, daß sich die Lärmschutzbereiche insbesondere der Zone Ca so erheblich reduzieren, daß das Baugebiet "Bleiche" ganz außerhalb der neuen Lärmschutzzone Ca zu liegen kommt.

Eine Ausnahme von den Nutzungskriterien ist deshalb nach Auskunft des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Schreiben vom 28.04.1992) möglich, setzt aber ein Verfahren gem. Art. 21 des Staatsvertrages vom 31.03.1973 voraus.

Ein ausreichender baulicher Schallschutz ist bereits mit einem bewerteten Gesamtschalldämmmaß von min. 30 dB gewährleistet. Dazu sind die im Hochbau üblichen flächenbezogenen Massen für Wände und Decken ausreichend. Auch die heute üblichen Standardfenster erfüllen bei sachgemäßem Einbau und Zustand in der Regel diese Anforderung (vgl. Schreiben Bayer. StMLU vom 28.04.1992).

Die Südwestecke des Baugebietes grenzt an die Kreisstraße GZ 4. Durch das Verkehrsaufkommen auf der GZ 4 (3.545 Kfz/24 Std. bei 10,5 % LKW-Anteil tags und 13,1 % LKW-Anteil nachts) ergeben sich aufgrund von überschlägigen Berechnungen in ca. 35 m Entfernung Lärmmittelungspegel von 57 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Diese Werte überschreiten die Richtwerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts. Deshalb befindet sich beim südwestlichsten Haus die Garage an der lärmzugewandten westlichen Seite, für die Grundrißgestaltung ist eine Orientierung nach Osten festgesetzt.

## 11. Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Baugebietes an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage. Niederschlagswasser wird in den Bubesheimer Bach als Vorfluter eingeleitet. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wird durch die Gemeinde eingeleitet. Die Abwasserbeseitigung insgesamt ist damit gesichert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es muß sichergestellt sein, daß nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Bei punktueller Versickerung ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers kann auch in Versickerungsmulden in den Rasenflächen des Privatgrundstückes erfolgen. Für die Anlage von Versickerungsmulden ist kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für befestigte Flächen gilt, daß eine breitflächige Versickerung über die Ränder dieser Flächen erfolgen sollte. Dies könnte beispielsweise bei der Anordnung von Park- und Autoabstellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen erreicht werden, wenn das Gefälle so ausgerichtet wird, daß ein breitflächiges Abfließen des Niederschlagswassers über die Ränder oder in anliegende Grünstreifen erfolgt und so zur



Versickerung gelangt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Aufenthaltsbereich für Fußgänger), die im Bebauungsplan vorgesehen sind, sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden, der ein flächenhaftes Versickern des Niederschlagswassers ermöglicht.

Dieses Versickern des Niederschlagswassers bewirkt eine Anreicherung des Grundwassers und kann zu einer Entlastung der Kanalisation in Bubesheim beitragen.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg vorgenommen. Sämtliche Neubauten erhalten Kabelhausanschlüsse. Damit bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abgeschaltet werden müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,0 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

Bei ausreichender Zahl von Interessenten ist die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas durch die Erdgas Schwaben GmbH möglich.

## 12. Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf hierzu 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" sowie des Merkblattes "Zufahrtswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr" des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz und des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft ist zu achten.

## 13. Planungsstatistik

Gesamtfläche	ca. 2,11 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,23 ha
Nettobauland	ca. 1,88 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 6.250 m <sup>2</sup>
Maximale Geschoßfläche	12.500 m <sup>2</sup>

14. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

## 14.1 Erschließungsmaßnahmen:

Erschließungsstraße 1.940 m <sup>2</sup> x 155 DM/m <sup>2</sup>	netto	DM	300.700,00
Fußweg 200 m <sup>2</sup> x 55 DM/m <sup>2</sup>	netto	DM	11.000,00
Abwasserkanal 320 m á 1.000,00 DM/lfm.	netto	DM	320.000,00
Wasserversorgung 320 m á 450,00 DM/lfm.	netto	DM	144.000,00
Straßenbeleuchtung ca. 6 Straßenleuchten á 3.500,00 DM	netto	DM	21.000,00
Summe		DM	796.700,00
Gerundet	ca.	DM	815.000,00

## 14.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Baulandumlegung erforderlich. Die Gemeinde hat die Bayerische Landessiedlung hiermit beauftragt.

15. Träger öffentlicher Belange

Am Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Amt für Landwirtschaft, Krumbach	1240
- Bayerischer Bauernverband, Günzburg	1230
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	1250
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle für Vor- und Frühgeschichte	1251
- Bayern - Ferngas GmbH	1735
- Fernbetriebsgesellschaft, Hohlstraße 12, 6580 Idar-Oberstein	
- Flurbereinigungsdirektion Krumbach	1130
- Kreisbrandrat Siegbert Wieser	1111
- Kreisheimatpfleger Josef Weizenegger (Nord)	1300
- Landratsamt Günzburg	1005
- Lech- Elektrizitätswerke Augsburg	1140
- Oberfinanzdirektion München, Landesvermögens- und Bauabteilung	1280
- Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung	1281

- Oberpostdirektion München, Bereich Telekom	1825
- Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde	1001
- Regionalverband Donau-Iller	1100
- Straßenbauamt Neu-Ulm	1120
- Vermessungsamt Günzburg	1320
- Wasserwirtschaftsamt Krumbach	1110
- Wehrbereichsverwaltung VI	1220

16. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanvorentwurf vom 15.01.1992

Bebauungsplanentwurf vom 06.05.1992

Begründung vom 06.05.1992 mit redaktionellen Ergänzungen vom 01.07.1992

17. Entwurfsverfasser

Kling Consult  
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH  
Burgauer Straße 30  
8908 Krumbach

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kanderske  
Dipl.-Geogr. Bosch

Bubesheim, den 02.07.1992

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister