

KLING CONSULT INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH

BURGAUER STRASSE 30

8908 KRUMBACH

TEL.: 08282/94-0

**BEBAUUNGSPLAN**  
**1..**  
**GEWERBEGEBIET / ÄNDERUNG**

PROJEKT-NR.: 61 / 90077

**DEISENHAUSEN**



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET / ÄNDERUNG"

GEMEINDE DEISENHAUSEN

1. Aufstellungsverfahren

1.1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet / Änderung" beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

1.2. Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 17.05.1990 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 11.06.1990 bis 11.07.1990 in der Gemeindeverwaltung Deisenhausen statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.05.1990 bis 11.07.1990 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 02.08.1990 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplan zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungbeschluß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.08.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 03.09.1990 bis 03.10.1990 in der Gemeindeverwaltung Deisenhausen öffentlich aus.

Den Trägern der öffentlichen Belange wurde in der Zeit vom 16.08.1990 bis 03.10.1990 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4. Satzungsbeschluß

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

## 2. Einfügung in die Bauleitungsplanung der Gemeinde Deisenhausen

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisenhausen verfügt über einen von der Aufsichtsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2 Bebauungsplan

#### 2.2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Zwischen 1981 und 1986 stellte die Gemeinde einen Bebauungsplan für dieses Gewerbegebiet auf, der am 12.01.1987 genehmigt wurde. Dieser Bebauungsplan entspricht nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen, die seitens der sich weiter entwickelnden Gewerbebetriebe gestellt werden.

Diese durch mittlerweile erfolgten Grundstücksverkäufe verursachten Veränderungen sollen im jetzt vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren berücksichtigt werden. Die Änderungen bestehen aus Änderungen der Baugrenzen und aus Änderung der Erschließung.

## 3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 3.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Günz im Günztal. Er liegt z.T. im Überschwemmungsbereich der Günz.

Die Schildbachstraße ist als Erschließungstichstraße in westöstlicher Richtung bis zum Flurstück 617 ausgebaut. Nördlich und südlich der Schildbachstraße haben sich drei Gewerbebetriebe angesiedelt. Nordwestlich der ausgebauten Schildbachstraße befindet sich ein größerer Holzverarbeitender Betrieb. Teilflächen nördlich der Schildbachstraße und insbesondere südlich der Schildbachstraße sind noch nicht bebaut.

Südlich der Schildbachstraße an der Ostgrenze des Bebauungsplanes befinden sich Sportanlagen der Gemeinde (Großspielfeld, Tennisplatz, Tennisheim).

### 3.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches schließt sich an den Bebauungsplan die als Mischgebiet einzustufende Bebauung des Ortsbereiches an. Unmittelbar an der nördlichen Grenze verläuft die Staatsstraße 2019, Ulmer Straße. Westlich des Baugebietes erstreckt sich das landwirtschaftlich genutzte Günztal.

Im Süden schließen sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere, im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 festgesetzte Gewerbe- bzw. Industriegebiete an.

### 3.3 Geländebeschaffenheit

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist weitgehend eben. Der Baugrund besteht nach einer geringmächtigen Oberbodenschicht aus Kies. Eine Baugrunduntersuchung wurde dem Bebauungsplan nicht zugrunde gelegt.

Aufgrund der geologischen Situation steht Grundwasser hoch an (0,7 bis 1,2 m unter Geländeoberkante).

### 4. Erschließung

Als Haupteerschließung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schildbachstraße anzusehen. Sie wird vom Ausbauende an nach Süden verlängert und endet in einer Wendeplatte mit 24 m Durchmesser. Der südliche Bereich des Baugebietes ist hiermit ausreichend erschlossen, da sämtliche überbaubaren Grundstücksflächen südlich, südwestlich und südöstlich des Wendehammers einem Eigentümer gehören.

Eine direkte Verbindung von der Schildbachstraße nach Norden zur Staatsstraße wird nicht hergestellt. Eine solche Erschließung würde die Wohngebäude an der Staatsstraße auch rückwärtig mit Verkehrslärm belasten. Außerdem müßte die Einmündung in die Staatsstraße verkehrsgerecht ausgebaut werden, was den Verlust von 2 großen Weiden bedeuten und die Umgestaltung des Grabendurchlasses unter der Staatsstraße erforderlich machen würde.

### 5. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Bebauungsplanänderung übernimmt die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Im GEB wird jedoch eine west-östliche Gebäudestellung festgesetzt, um hierdurch die Schallemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung zu minimieren.

### 6. Grünordnung

Entlang der Westgrenze des Bebauungsplanes ist eine reihige Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen.

Soweit es aus der bereits teilweise bebauten Gebietsstruktur her möglich ist, ist entlang der Erschließungsstraßen eine 3 m bzw. 5 m breite Eingrünung der Baugebiete festgesetzt.

Als Trennung zwischen Gewerbegebiet und Sportgelände ist eine ca. 9 m breite Bepflanzung vorgesehen, die mit ca. 6 m Breite auf dem Sportgelände selbst liegt und mit ca. 3 m Breite auf dem westlich angrenzenden Grundstück. Dieses Trenngrün setzt sich aus Laubbäumen 1. Ordnung und Sträuchern zusammen.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt. Hiermit soll einerseits eine gestalterische Auflockerung dieser gewerblich genutzten Flächen erreicht werden, außerdem wird hiermit ein Ausgleich für die Flächenversiegelung geschaffen.

## 7. Immissionsschutz

Verkehrslärmemissionen von der Staatsstraße 2019 sind für den vorliegenden Bebauungsplan ohne Belang, da direkt an die Staatsstraße Gewerbegebiete mit ihrem schalltechnischen Orientierungswert von 65 dB(A) tags bzw. 55/50 dB(A) nachts angrenzen. Lärmemissionen von gewerblichen Bauflächen können jedoch auf die Ortsbebauung einwirken. Aus diesem Grunde wurde für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches nördlich der Schildbachstraße ein Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen festgesetzt.

Nördlich der Nordgrenze des Geltungsbereiches sowie im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich eine Bebauung, die gemäß Flächennutzungsplan als Mischgebiet einzustufen ist. Die schalltechnischen Orientierungswerte für dieses Mischgebiet betragen

tags	7 <sup>00</sup> Uhr bis 22 <sup>00</sup> Uhr	60 dB(A)
nachts	22 <sup>00</sup> Uhr bis 7 <sup>00</sup> Uhr	45 dB(A)

Es muß im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt sein, daß diese Orientierungswerte durch die geplanten Nutzungen des Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkungen nicht überschritten werden. Aus diesem Grunde werden für das Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen Orientierungswertanteile je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Die Orientierungswertanteile (OWA) C werden nachfolgender Gleichung ermittelt.

$$C = [\text{Orientierungswert (OW)} - 10 \lg S] \text{ dB(A)}$$

(S = Fläche des Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkungen = 11.152 m<sup>2</sup>)

Für das Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen sind die unterschiedlichen Orientierungswertanteile für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt. Bei der Bildung von Orientierungswertanteilen wird davon ausgegangen, daß jedem Quadratmeter des Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkungen der gleiche Anteil am Orientierungswert der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen zukommen soll, wobei zunächst die Schallreduzierung durch den Abstand außer Acht bleibt:

$$\begin{aligned} C_1 (6^{00} \text{ Uhr bis } 22^{00} \text{ Uhr}) &= 19,5 \\ C_2 (22^{00} \text{ Uhr bis } 6^{00} \text{ Uhr}) &= 4,5 \end{aligned}$$

Der OWA ist für jedes Teilgebiet eine Konstante C. Die Zuteilung gleicher OWA hat zur Folge, daß die daraus zu errechnende zulässige Schallmission je m<sup>2</sup> entsprechend der Pegelminderung durch den Abstand in dem vom Emissionsort weiter entfernten Teilflächen größer sein darf, als die in den näher gelegenen. Dies führt zu schalltechnischen Gliederung der Gebiete, die eine max. Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Schallkontingentes bei gleichzeitigem Lärmschutz der schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet.

Aus der jeweiligen Konstante C läßt sich der Orientierungswertanteil eines jeden zukünftigen Betriebsgrundstückes bzw. Betriebsteiles mit der Fläche S zurückrechnen:

$$OWAs = [C + 10lg S] \text{ dB(A)}$$

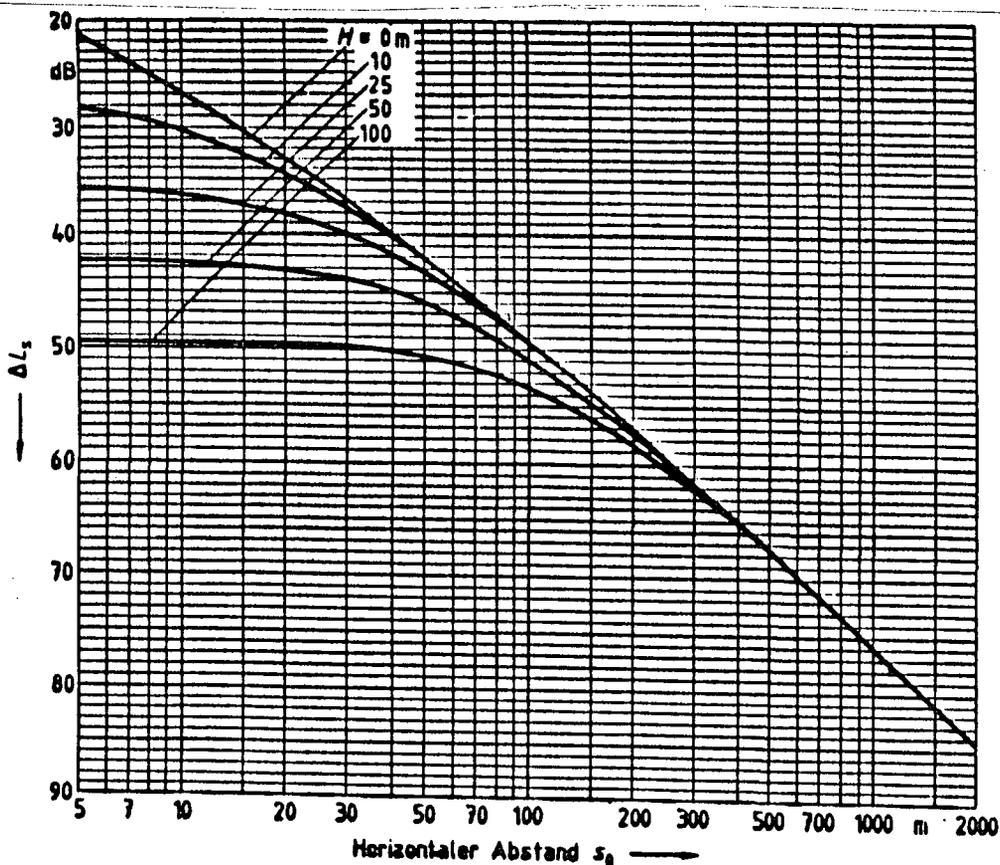
(jeweils getrennt für Tag- und Nachtwert)

Aus dem OWA läßt sich darüber hinaus ebenfalls zulässige Gesamtschallleistungspegel für einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit der Fläche S berechnen:

$$L_w'' = [C + \Delta L_s + 10lg S] \text{ dB(A)}$$

Durch  $\Delta L_s$  wird die Pegelminderung, die sich durch den Abstand zwischen Emissionsort und Immissionsort ergibt, bei dieser Berechnung berücksichtigt.

$\Delta L_s$  läßt sich überschlägig aus folgender Grafik ermitteln:



In künftigen konkreten Verwaltungsverfahren (Baugenehmigung, immissionschutzrechtliche Genehmigung) sind diese Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwerte bindend. Durch schalltechnische Gutachten eines Fachbüros ist die Einhaltung dieser Werte nachzuweisen.

Außerdem sind in diesem Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen erheblich luftschadstoffemittierende Anlagen unzulässig, um auch hierdurch die Wohnbebauung zu schützen.

Die Tennisplätze in der gemeindlichen Sportanlage haben zum nördlich gelegenen Wohnhaus (Flurstück 660/1, nördlich Schildbachstraße, außerhalb Geltungsbereich) einen Abstand von 170 m. Ein Beeinträchtigung dieses Wohngebäudes, das in den Gebietstyp des Mischgebietes einzuordnen wäre, ist hierdurch nicht zu befürchten. Ebenfalls keine Beeinträchtigungen sind von dem Großspielfeld (Fußballplatz) zu befürchten. Auf diesem Fußballplatz werden C-Klassen-Spiele ausgetragen, die Spiele finden mit zwei Spielen täglich zweimal im Monat statt. Der Abstand zwischen Fußballplatz und nächstgelegenen Wohnhaus beträgt 65 m. Auch dieser Abstand kann als ausreichend angesehen werden, damit schalltechnische Orientierungswerte für das nördlich gelegene Wohngebäude nicht überschritten werden (Angaben über Abstände aus: TÜV Hamburg, Sport und Umwelt, Hamburg 1987, Seite 50 Tab. 7 Mindestabstände).

#### 8. Ver- und Entsorgung

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

Die Stromversorgung wird vom Überlandwerk Krumbach übernommen. Die Versorgung erfolgt über die 20 kV Freileitung. Die zukünftigen Gewerbebetriebe werden an die vorhandene Transformatorstation an der Schildbachstraße angeschlossen. Nach Feststehen des Leitungsschwerpunktes wird diese Station an geeigneter Stelle durch eine Betonmasttransformatorstation ersetzt. Ggf. werden weitere Transformatorstationen aufgrund des elektrischen Leistungsbedarfes der zu erwartenden Betriebe erforderlich.

Pflanzmaßnahmen im Schutzbereich von Leitungen sind vor Pflanzung mit dem ÜWK abzustimmen. Die Bepflanzung darf hier eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

Auf die Einhaltung der gültigen VDI-Bestimmungen ist zu achten. Niveauänderungen in der Nähe von Leitungen sowie auch nur vorübergehende Erdaushubablagerungen sind mit dem ÜWK abzustimmen. Die Standsicherheit der Leitungs- und Straßenbeleuchtungsmasten muß gewährleistet sein. Auf die Erdungsanlage der jeweiligen Masten ist zu achten.

Die Gemeinde Deisenhausen ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal. Der Bau des Hauptsammlers ist für den Bereich der Gemeinde Deisenhausen abgeschlossen, die vollständige Herstellung des zentralen Hauptsammlers erfolgt 1990/91. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist ausreichend.

Zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate sollten Flächenversiegelungen möglichst gering gehalten werden und nach Möglichkeit Dachflächenwasser durch Versickerung beseitigt werden.

9. Brandschutz

Das Hydratennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. 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 Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten. Die Lage der Hydranten ist mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

10. Planungsstatistik

Gesamtfläche	ca. 6,2 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	ca. 2,8 ha	45,1 %
Industriegebiet	ca. 0,06 ha	0,9 %
Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen	ca. 1,2 ha	19,3 %
Mischgebiet	ca. 0,1 ha	1,5 %
öffentliche Grünflächen	ca. 1,50 ha	24,1 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,47 ha	7,5 %
Wasserfläche	ca. 0,11 ha	1,6 %
Summe		----- 100,0 %

Überbaubare Grundstücksfläche:

Mischgebiet	ca. 400 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	ca. 16.800 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkg.	ca. 4.800 m <sup>2</sup>

Geschoßfläche:

Mischgebiet	ca. 800 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	ca. 33.600 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkg.	ca. 9.600 m <sup>2</sup>

11. Kostenschätzung

Für die Herrichtung der öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes treten für die Gemeinde Deisenhausen folgende Kosten auf:

Straßen	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	x	150,00 DM/m <sup>2</sup>	= DM	195.000,00
Eingrünung Sportgelände	ca. 1.110 m <sup>2</sup>	x	35,00 DM/m <sup>2</sup>	= DM	38.850,00
Herrichten Parkplätze (wassergebundene Decke)	ca. 1.850 m <sup>2</sup>	x	45,00 DM/m <sup>2</sup>	= DM	83.250,00
Straßenbeleuchtung	6 Straßenleuchten	x	3.500,00 DM/St.	= DM	21.000,00
Summe				DM	383.100,00
			gerundet	ca. DM	400.000,00

12. Träger öffentlicher Belange

Abwasserverband Unteres Günztal	1702
Flurbereinigungsdirektion Krumbach	1130
Handwerkskammer für Schwaben	1190
Industrie- und Handelskammer	1200
Landratsamt Günzburg	1005
Oberfinanzdirektion München, Landesvermögens- und Bauabteilung	1280
Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung	1281
Oberpostdirektion München, Bereich Telekom	1825
Regierung von Schwaben	1001
Regionalverband Donau-Iller	1100
Staatliches Gesundheitsamt Günzburg	1170
Straßenbauamt Neu-Ulm	1120
Vermessungsamt Mindelheim	1321
Wasserwirtschaftsamt Krumbach	1110
Wehrbereichsverwaltung VI	1220
Überlandwerk Krumbach	1780

13. Entwurfsverfasser

Kling Consult  
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH  
Burgauer Straße 30  
8908 Krumbach

Tel.: 08282/940

Krumbach, 02.08.1990  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kanderske

Deisenhausen, den .....

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister