



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

„GEWERBEGEBIET“

GEMEINDE WALTENHAUSEN

PROJEKT-NR. 6215/05

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	Aufstellungsverfahren	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	3
1.3	Bebauungsplanentwurf	3
1.4	2. Bebauungsplanentwurf	3
1.5	Satzungsbeschluss	3
<u>2</u>	Einfügung in die Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Bebauungsplan	4
2.2.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2.2	Lage	4
<u>3</u>	Bestand	5
3.1	Geländebeschaffenheit	5
3.2	Gegenwärtige Nutzung	5
3.3	Nutzung der angrenzenden Flächen	5
<u>4</u>	Verkehrerschließung	5
<u>5</u>	Städtebauliche Gesichtspunkte	5
<u>6</u>	Art der baulichen Nutzung	6
<u>7</u>	Immissionsschutz	6
<u>8</u>	Naturschutz/Grünordnung	7
8.1	Eingriffsbilanzierung	7
8.2	Ausgleichsfläche	8
8.3	Grünordnung	9
8.4	Pflanzmaßnahmen	9
8.5	Ökokonto	11
<u>9</u>	Fläche für die Landwirtschaft	11
<u>10</u>	Öffentliche Grünfläche – Pestfriedhof	11
<u>11</u>	Ver- und Entsorgung	11
<u>12</u>	Brandschutz	12
<u>13</u>	Umweltverträglichkeitsprüfung	12
<u>14</u>	Planungsstatistik	13
<u>15</u>	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	13
<u>16</u>	Bestandteile des Bebauungsplanes	14
<u>17</u>	Anlagen	14
<u>18</u>	Verfasser	14

1 **Aufstellungsverfahren**

1.1 **Aufstellungsbeschluss**

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

1.2 **Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 5. Oktober 2000 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 23. Oktober 2000 bis 23. November 2000 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23. Oktober 2000 bis 23. November 2000 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 **Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 20. Dezember 2000 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 16. März 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26. März 2001 bis 27. April 2001 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26. März 2001 bis 27. April 2001 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 **2. Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 28. Juni 2001 beschloss der Gemeinderat dem 2. Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 26. Oktober 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Bebauungsplanentwurf lag gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 5. November 2001 bis 20. November 2001 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26. Oktober 2001 bis 20. November 2001 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Waltenhausen hat am 7. März 2002 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Waltenhausen gehört im Landkreis Günzburg zu den Gemeinden, für die zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung bisher noch keine Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erfolgte. Eine Steuerung der Bauleitplanung erfolgte im Rahmen von Bebauungsplänen.

Die Gemeinde Waltenhausen hat jedoch mit dem Einvernehmen des Landratsamtes Günzburg ein Siedlungsentwicklungskonzept erarbeitet (vgl. Anlage 1), auf das sich der gegenständliche Bebauungsplan stützt. Durch dieses Siedlungskonzept mit Erweiterung des Siedlungsansatzes westlich des Krumbaches wird einer Zersiedelung entgegengewirkt und der Talraum des Krumbaches künftig nicht mehr von weiteren Siedlungsentwicklungen beeinträchtigt. Gemäß dieses Siedlungskonzeptes beschränkt sich die gewerbliche Siedlungsentwicklung künftig auf den Bereich nördlich der Kreisstraße GZ 13 und westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Krumbach. Der Bereich südlich der Kreisstraße GZ 13 steht als Vorbehaltsfläche für künftige geplante Wohngebiete zur Verfügung.

Angesichts des Fehlens eines Flächennutzungsplanes ist der gegenständliche Bebauungsplan vom Landratsamt Günzburg zu genehmigen.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Waltenhausen verfügt zur Zeit noch in keinem ihrer Ortsteile über ein Gewerbegebiet. Kleinere Betriebe befinden sich ausschließlich in den historisch gewachsenen Gemengelagen der Dorfgebiete ohne entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein erstes größeres zusammenhängendes Gewerbegebiet planungsrechtlich abgesichert und städtebaulich geordnet werden. Anfragen von Gewerbebetreibenden liegen der Gemeinde bereits vor. Gut die Hälfte des Gewerbegebietes soll kurzfristig bebaut werden. Teilweise wurden entsprechende Bauanträge bereits eingereicht.

Das geplante Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig am westlichen Ortsrand von Waltenhausen unmittelbar entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Krumbach.

Die Gemeinde Waltenhausen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Dabei sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen und einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Das gemeindliche Ziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes ist daher auch aus landesplanerischer Sicht zu befürworten.

2.2.2 Lage

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Waltenhausen zwischen der Kreisstraße GZ 13 und der Gemeindeverbindungsstraße nach Krumbach. Es umfaßt jeweils den Ostteil der Flurstück-Nr. 806, 807, 808 und 809, welche als Gewerbegebiet festge-

setzt werden. Ebenfalls mit aufgenommen in den Geltungsbereich wird der Pestfriedhof (öffentliche Grünfläche auf Flurstück-Nr. 504) sowie der landwirtschaftlich genutzte Bereich von Flur-Nr. 806 im unmittelbar nördlichen Anschluß an den Pestfriedhof und der Bereich der Transformatorenstation an der Gemeindeverbindungsstraße nach Krumbach (Flurstück-Nr. 503/1).

3 **Bestand**

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Planungsgebiet steigt in West-Ost-Richtung von ca. 544 m NN bis ca. 549 m NN an. Eine Geländehöhenaufnahme wurde durchgeführt. Die ermittelten Höhenlinien werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Planungsgebiet wird mit Ausnahme des Pestfriedhofes (Flur-Nr. 504) derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Ackernutzung). Im nordöstlichen Bereich von Flur-Nr. 806 befinden sich 4 befestigte Fahrsilos. Auf Flur-Nr. 503/1 befindet sich eine Transformatorenstation. Auf dem Pestfriedhof (Flur-Nr. 504) befindet sich eine Kapelle.

3.3 Nutzung der angrenzenden Flächen

Die sich nördlich, westlich und südlich anschließenden Flächen werden wie der größte Teil des Planungsgebietes ebenfalls von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen. Unmittelbar östlich des Planungsgebietes verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Krumbach, die östlich des Pestfriedhofes in die Kreisstraße GZ 13 (Hairenbucher Straße) einmündet, welche die südliche Begrenzung des Pestfriedhofes bildet.

4 **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über 2 Einmündungen in die Gemeindeverbindungsstraße nach Krumbach. Die Erschließungsstraße wird als Ringstraße ausgebildet. Die empfohlene Fahrbahnbreite für die Erschließungsstraße beträgt 6,5 m. Gemäß „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ EAE 85/95 (Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswege) reicht diese Fahrbahnbreite aus, um den Begegnungsfall LKW/LKW zu ermöglichen (Geschwindigkeit $V < 50$ km/h). Um die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht zu erschweren, werden im Westteil des Planungsgebietes entsprechende Anwandwege vorgesehen. Über sie wird auch gewährleistet, daß künftige Gewerbegebietserweiterungen in Richtung Norden und Westen an das derzeitige Erschließungssystem angebunden werden können.

5 **Städtebauliche Gesichtspunkte**

Die Aufteilung der Teilflächen des Gewerbegebietes wird von der als Ringstraße ausgebildeten Erschließungsstraße bestimmt. So ergeben sich 4 Teilbereiche.

Im neu geplanten Gewerbegebiet sollen in erster Linie kleinere Betriebe angesiedelt werden. Zur besseren Einbindung in das Ortsbild wird bestimmt, daß als Büro- und Wohngebäude nur Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern einer Dachneigung von 35 – 48 Grad er-

richtet werden dürfen. Die Dachneigung für Produktionsgebäude wird auf maximal 25 Grad festgelegt. Als Höhenbegrenzung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Ausgangspunkt ist das jeweilige Höhengniveau der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Straße in der Mitte der jeweiligen felseitigen Gebäudeseite. Geländeveränderungen sind nur in dem Maße zulässig, wie sie zur Einbindung des Gebäudes in das natürliche Gelände erforderlich sind.

Auf Rücksichtnahme auf das ländliche Ortsbild werden bei Sattel- und Pultdächern Dachdeckungsmaterialien in naturroten Farbtönen vorgeschrieben.

6 **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lageplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zum Schutze der Nachbarschaft sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO Vergnügungstätten unzulässig.

7 **Immissionsschutz**

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich am derzeitigen Siedlungsrand von Waltenhausen. Mischbebauung mit schützenswerten Wohnnutzungen befindet sich auf Flur-Nr. 503/2 (Anwesen Hairenbucher Straße 10). Gemäß Siedlungsentwicklungskonzept ist eine künftige Wohnnutzung südlich der Kreisstraße GZ 13 auf Flur-Nr. 804 vorgesehen. Desweiteren ist zur Zeit noch nicht absehbar, ob die derzeitige Gewerbegebietsgröße den endgültigen Zustand darstellen wird. Je nach Annahme des Gewerbegebietes ist eine Erweiterung nicht ausgeschlossen.

Es ist daher erforderlich, in Abhängigkeit der jeweiligen Flächengröße entsprechende Emissionskontingente zu vergeben, die dafür sorgen, daß auch unter Berücksichtigung künftiger Erweiterungen sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau für Mischgebiete“ von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Anwesen Hairenbucher Straße 10) sowie für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (geplante Wohnbebauung südlich der GZ 13) eingehalten werden.

Desweiteren sollen die in Gewerbegebieten zulässigen Wohnnutzungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal allgemein zulässig sein. Es ist daher auch inner-

halb des Gewerbegebietes Sorge zu tragen, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden können.

Daher wurde eine schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt (Anlage 2).

Die „schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005“ der Ingenieurgesellschaft Kling Consult GmbH Krumbach vom 05.10.2000 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Waltenhausen. Zum Schutz der angrenzenden bestehenden und geplanten schützenswerten Wohnnutzungen sowie zum Schutz von im Gewerbegebiet zulässigen Wohnnutzungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber) werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Die Einschränkung erfolgt nach der Art von Betrieben und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO. Es werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² Gewerbegebietsfläche von tags 62 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgelegt.

Im Vergleich mit dem Vorentwurf wurde die südliche Teilfläche des Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkungen (GEb Süd) im Entwurf um 728 m² zugunsten der sich östlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verkleinert. Entsprechend der Formel 3 der DIN 18005 verringert sich dadurch auch das für diese Fläche zur Verfügung gestellte Lärmkontingent um 0,8 dB(A). In der Gesamtsumme mit allen anderen drei Teilflächen (GEb West, GEb Nord-Ost, GEb Ost) verringert sich der sich aufgrund der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebende Gesamtschalleistungspegel tags bzw. nachts nur um 0,2 dB(A). Aufgrund dieser geringen Pegelunterschiede kann auf eine Neuberechnung der Lärmkontingente verzichtet werden. Hinsichtlich der Höhe der pro m² Gewerbegebietsfläche festgesetzten immissionswirksamen Schalleistungspegel von tags 62 dB(A) und nachts 45 dB(A) ergeben sich also keine Änderungen.

Es wird darauf hingewiesen, daß Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Daher sind regelmäßig nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Nachteile und Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Gerüche und Staub nicht auftreten. Daher sind nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen nur zulässig, wenn der Nachweis über ihrer Gewerbegebietsverträglichkeit nach Standort und Betriebsweise gemäß dem Stand der Technik erbracht wird.

Das neu geplante Baugebiet liegt unmittelbar bzw. südlich von bestehenden Fahrsilos bzw. ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Aus diesem Grunde können Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft auftreten. Wesentliche Beeinträchtigungen der Arbeits- und Wohnverhältnisse, die über den in ländlichen Gemeinden üblicher Rahmen hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind von den Anwohnern hinzunehmen.

8 Naturschutz/Grünordnung

8.1 Eingriffsbilanzierung

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. Die Eingriffsregelung gilt für alle Bebauungspläne, deren Satzungsbeschuß nicht bis zum 31.12.2000 gefaßt wurde.

In Bayern hat eine Arbeitsgruppe mit Vertretern des Umwelt- und des 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 Waltenhausen macht von dieser Empfehlung Gebrauch und arbeitet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dieses Leitfadens in folgenden Arbeitsschritten ab:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Nützung/Eigenart	m ²	Kategorie
Art und Lebensräume	Intensivgrünland	22.116	I (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägt	22.116	II (unterer Wert)
Wasser	Eintragsrisiko von Nährstoffen, veränderter Wasserabfluß	22.116	II (unterer Wert)
Klima/Luft	keine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	22.116	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	ausgeräumte Agrarlandschaft	22.116	I (oberer Wert)

Insgesamt dominiert im Planungsgebiet Kategorie I (oberer Wert).

Bedarf an Ausgleichsflächen:

Planungsgebiet (Gewerbegebiet + Erschließungsstraße + Anwandwege) 22.116 m²

22.116 m² x Faktor 0,6 (Kategorie I – oberer Wert) = 13.270 m²

Nach Abzug der randlichen Eingrünungen (private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. öffentliche Grünfläche-Straßenbegleitgrün außerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sowie Berücksichtigung des Abzugs von insgesamt 10 Grundstückszufahrten à 25 m²) in einer Größenordnung von 3.287 m² bleibt eine Ausgleichsflächengröße von 9.983 m².

8.2 Ausgleichsfläche

Die Gemeinde Waltenhausen setzt als Ausgleichsfläche eine ca. 2,14 ha große Fläche ca. 220 m östlich der Eingriffsfläche fest (Flur-Nr. 831 Gemarkung Waltenhausen, Flur „Grabenfeld“) fest.

Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine ehemalige Sandgrube, die etwa zur Hälfte ausgebeutet ist. Derzeit befindet sich auf dieser Fläche ein Sportplatz. Der nördliche und östliche Teil wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Nördlich entlang des Grundstücks befindet sich ein zeitweilig wasserführender Graben.

Naturschutzfachlich kann die Fläche durch folgende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Anlage einer Uferschwalbenwand im Bereich der Abbaustelle. Diese neu entstehende Steilwand wird durch Heckenpflanzungen gesichert (Absturzsicherung)
- auf den verbleibenden Flächen wird eine Obstbaumwiese (Streuobstwiese) entwickelt (Hochstamm altbewährter Sorten), die extensiv als Jungvieh- oder Schafweide genutzt werden kann
- Entwicklung eines Kleingewässersmosaik ausgehend von dem wasserführenden Graben an der nördlichen Grundstücksgrenze
- zusätzlich ist diese Ausgleichsfläche durch punktuelle Strauchpflanzungen zur Bereicherung des Landschaftsbildes zu strukturieren

Für vorzunehmende Pflanzmaßnahmen ist Kap. 8.4 Pflanzmaßnahmen zu beachten. Die konkrete Ausgestaltung der o. g. Entwicklungsmaßnahmen der Ausgleichsflächen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg ebenso abgestimmt wie die erforderlichen Pflegemaßnahmen. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt.

8.3 Grünordnung

Als randliche Eingrünung des Baugebietes sind dichte, mehrreihige Baum- und Strauchpflanzungen vorzusehen. Diese mit 5 m breite festgesetzten Eingrünungsbereiche sind als „private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ bzw. als „öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Sie erfüllen die Funktionen der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Zur Gliederung und optischen Aufwertung des Straßenraums sind beidseits entlang der Erschließungsstraße entsprechende Grünflächenbereiche festgesetzt, auf denen alleearartige Baumreihen standortheimischer Bäume und Sträucher zu entwickeln sind. Diese 2,5 m breiten Grünflächenbereiche befinden sich sowohl auf öffentlichem Grund (öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün) als auch auf privatem Grund („private Grundstücksfläche mit Bindung zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern – Straßenraumgestaltung“).

8.4 Pflanzmaßnahmen

Für Pflanzmaßnahmen im Bereich der Grünflächen, Grundstücksflächen mit Pflanzbindung sowie im Bereich der Ausgleichsflächen sind Baum- und Straucharten (Laubgehölze) folgender Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung

Sommer-Linde

Winter-Linde

Berg-Ahorn

Spitz-Ahorn

Tilia platyphylla

Tilia cordata

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides



Stiel-Eiche
Birke

Quercus robur
Betula pendula

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn
Vogelbeere
Hainbuche
Wildbirne
Wild-Kirsche
Wildapfel

Acer campestre
Sorbus aucuparia
Carpinus betulus
Pyrus pyraeaster
Prunus avium
Malus silvestris

Sträucher

Roter Hartriegel
Haselnuß
Eingriffeliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Liguster
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea
Coryllus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

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

- Bei allen Baugesuchen ist entsprechend der Festsetzung „Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung/Eingrünung von Baugebieten/Straßenraumgestaltung“ ein Pflanzplan beizufügen. Die Pflanzmaßnahmen sind vom Bauherrn zwingend umzusetzen.
- 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 je Gehölz von 1,5 m².
- Bei Pflanzungen von Hochstämmen sollte der Mindeststammumfang 12 cm nicht unterschreiten
- Strauchpflanzen sollten eine Mindesthöhe von 60 cm nicht unterschreiten
- Anpflanzungen sind den Einfriedungen vorzulagern

Obstbäume als Hochstamm (altbewährte Lokalsorten):

Äpfel:

Adersleber Kalvill
Bohnapfel
Coulons Renette
Danzinger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Nordhausen
Schöner aus Boskoop

Birnen:

Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Neue Poiteau
Stuttgarter Gaishirtle
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler

Die Streuobstwiese ist mit Hochstämmen altbewährter lokaler Obstbaumsorten anzulegen und durch regelmäßigen Baumschnitt zu erhalten

- Pflanzdichte: Mittelwert des Pflanzabstandes ca. 15 m
- Pflanzqualität: Hochstämmen, 3 × verschult aus extra weitem Stand, 12 – 14 cm Stammumfang
- darunterliegende Wiesenfläche: max. 2 Schnitte pro Jahr (Juni/Juli, August/September)

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.

8.5 Ökokonto

Die im Bebauungsplan mit eigenem Geltungsbereich abgegrenzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsmaßnahmen“ umfaßt eine Fläche von ca. 2,14 ha. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft für die Planung ermittelte Ausgleichsflächenbedarf umfaßt 9.983 m². Demzufolge verbleiben ca. 1,14 ha übrig, die auf das gemeindliche Ökokonto gutgeschrieben werden können. Bei der Aufstellung weiterer Bebauungspläne im Gemeindegebiet von Waltenhausen können Abbuchungen entsprechend des jeweils ermittelten Ausgleichsflächenbedarf vorgenommen werden.

9 Fläche für die Landwirtschaft

Der Bestand der vorhandenen Fahrsilo im Ostteil von Flur-Nr. 805 und die sich südlich angrenzende Feldflur Nr. 806 wird bestandsorientiert als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

10 Öffentliche Grünfläche – Pestfriedhof

Auch im Falle des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Pestfriedhofes (Flur-Nr. 504) handelt es sich um eine bestandsorientierte Festsetzung. Gesonderte Pflanzmaßnahmen auf dieser Fläche werden nicht festgesetzt. Entsprechend seiner bodendenkmalpflegerischen Bedeutung ist von einer intensiven Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern abzu-sehen. Die beidseits der Kapelle vorhandenen Linden sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

11 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet wird an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen der Stadt Krumbach Krumbach angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Abwässer werden der Kläranlage Krumbach (Billenhausen) zugeführt.

Gemäß einer zum Bebauungsplan durchgeführten Baugrundbegutachtung (siehe Anlage 3) stehen im Plangebiet unter einer 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht bis zu einer Tiefe von 5,0 m unter Gelände sandig-schluffige Loßlehmschichten an, die aufgrund des hohen Schluff- und Tongehaltes als nicht wasserdurchlässig einzustufen sind. Der Untergrund ist daher zur Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen nicht geeignet. Dies ist bei der Oberflächenwasserentsorgung in geeigneter Weise zu berücksichtigen

(Regenrückhaltebecken). Die Rückhaltung ist so zu dimensionieren, dass bis zur Menge eines 100-jährlichen Regenereignisses eine Drosselung des Abflusses derart erfolgt, wie sie unter natürlichen Bedingungen abläuft.

Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Das Gewerbegebiet wird so an die Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen, daß jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die Überlandwerke Krumbach (ÜWK). Im Planungsgebiet befindet sich auf Flur-Nr. 503/1 eine Transformatorstation. Diese Fläche wird dementsprechend als Fläche für die Versorgung - Transformatorstation festgesetzt. Von dieser Transformatorstation werden die Kabelleitungen in der geplanten Erschließungsstraße nach Norden zu den Einzelanschlüssen geführt. Innerhalb des Planungsgebietes verläuft die oberirdische Elektrizitätsversorgungsleitung der ÜWK. Sie wurde in den Bebauungsplan einschließlich der Schutzstreifen (beidseits 9 m) übernommen. Der Schutzstreifenbereich liegt außerhalb der Baugrenze. Bei der Realisierung von außerhalb der Baugrenzen zulässigen Anlage sind die einschlägigen DIN-/VDE-Richtlinien zu beachten.

12 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Beiblatt 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. Konkrete technische Lösungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erarbeiten.

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

13 Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Mit dem neuen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 wurde die UVP-Pflicht für Bebauungspläne in Abhängigkeit von Schwellenwerten eingeführt. Hiernach sind u. a. auch Städtebauprojekte ab 10 ha Grundfläche generell UVP-pflichtig, von 2 bis 10 ha Grundfläche unterliegen sie der Verpflichtung zu einer allgemeinen UVP-Vorprüfung. Ausschlaggebend ist ausschließlich die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. die Schwellenwerte beziehen sich nicht auf die überplante Gesamtfläche sondern auf die festgesetzte Grundfläche.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um ein Städtebauprojekt mit einer festgesetzten Grundfläche von 15.240 qm. Damit wird der Prüfwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVP-Gesetzes für Städtebauprojekte von 20.000 qm nicht überschritten. Das Erstellen eines Umweltberichtes gemäß § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) ist somit nicht erforderlich.



14 Planungsstatistik

Gesamtfläche	29155 m ²	100,0 %
öffentliche Verkehrsfläche gesamt	3217 m ²	11,0 %
<i>davon: Erschließungsstraße</i>	1628 m ²	
Fläche für die Landwirtschaft	4192 m ²	14,3 %
öffentliche Grünfläche gesamt	2696 m ²	9,2 %
<i>davon öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün</i>	102 m ²	
<i>davon öffentliche Grünfläche - Anwandweg</i>	1438 m ²	
<i>davon öffentliche Grünfläche – Pestfriedhof</i>	1156 m ²	
Fläche für die Ver-/Entsorgung	59 m ²	0,2 %
Gewerbegebiet	19050 m ²	65,3 %
<i>davon Private Grundstücksfläche mit Pflanzbin-</i> <i>dung</i>	3450 m ²	
Nettobauland	15600 m ²	
max. Grundfläche Gewerbegebiet	15240 m ²	
max. Geschoßfläche Gewerbegebiet	22860 m ²	

15 Beteiligte Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Krumbach
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 4 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg
- 5 Deutsche Telekom AG, Niederlassung Weilheim
- 6 Direktion für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 7 Erdgas Schwaben GmbH, Günzburg
- 8 Gemeinde Aletshausen
- 9 Gemeinde Ebershausen
- 10 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg
- 11 Industrie- und Handelskammer für Schwaben und Augsburg
- 12 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg
- 13 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg Süd
- 14 Landratsamt Günzburg - Bauabteilung (4-fach)
- 15 Oberfinanzdirektion München – Landesbauabteilung
- 16 Oberfinanzdirektion München – Bundesvermögensverwaltung, Sitz Nürnberg
- 17 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 18 Regionalverband Donau-Iller, Neu-Ulm
- 19 Stadt Krumbach
- 20 Straßenbauamt Neu-Ulm
- 21 Überlandwerke Krumbach
- 22 Vermessungsamt Mindelheim
- 23 Wasserwirtschaftsamt Krumbach
- 24 Wehrbereichsverwaltung VI, München

16 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanvorentwurf vom 5. Oktober 2000

Bebauungsplanentwurf vom 20. Dezember 2000

2. Bebauungsplanentwurf vom 28. Juni 2001

Begründung vom 28. Juni 2001 mit Ergänzungen gemäß Bescheid Nr. 403 Az. 610-5/3 des Landratsamtes Günzburg vom 28. Mai 2002

17 Anlagen

1) Schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005 vom 5. Oktober 2000

2) Lageplan Siedlungsentwicklung Waltenhausen vom 28. September 2000, Maßstab 1:5.000

3) Baugrundgutachten DIN 4022 des Ing.-Büros Fischer, Leipheim vom 24. Januar 2001

18 Verfasser

Abteilung Raumordnungsplanung

Krumbach 28. Juni 2001/7. März 2002/14. Juni 2002



Bearbeiter:


Dipl.-Geogr. Meinh

Waltenhausen, den

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister