

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

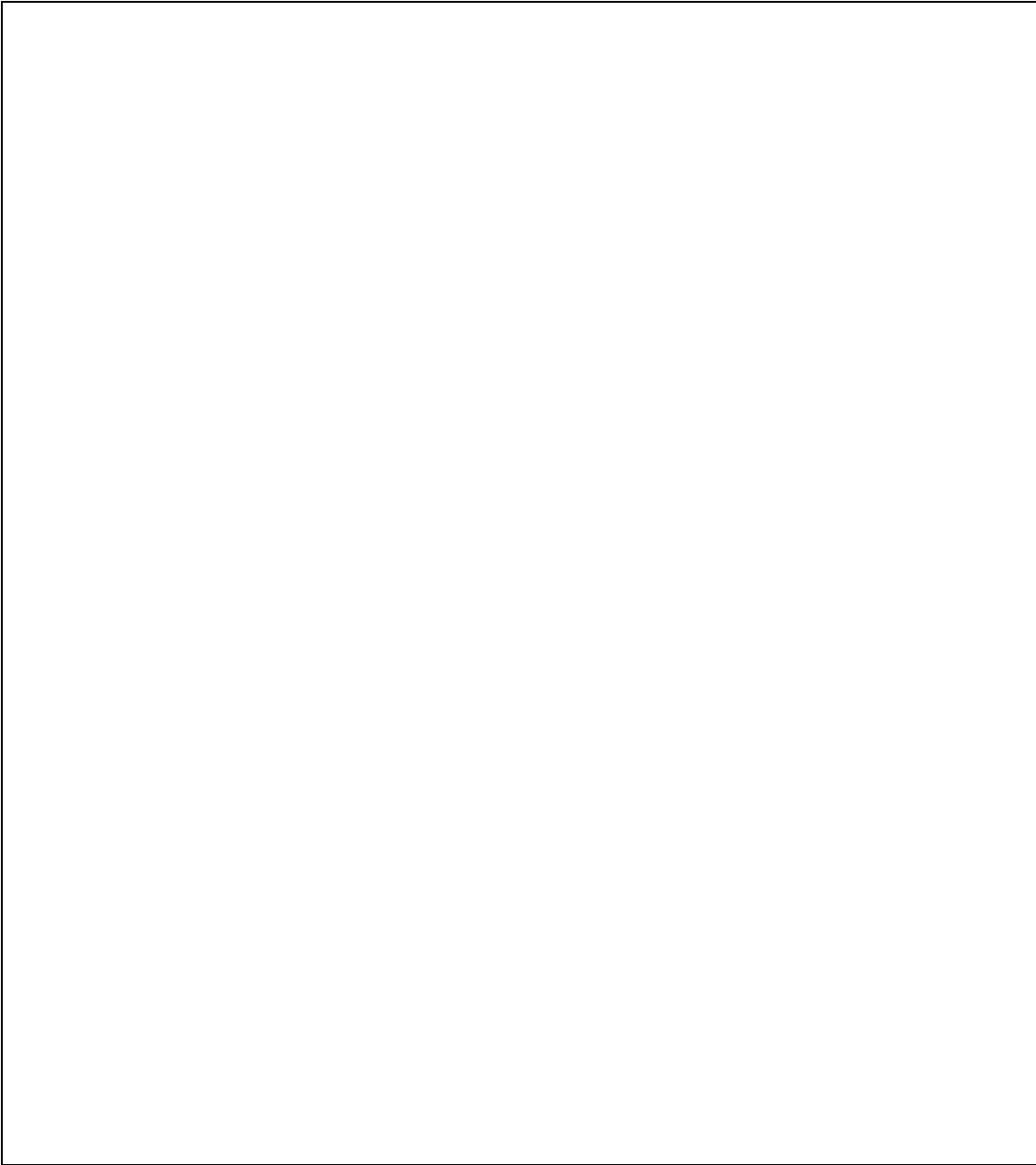
FREISTAAT: Bayern

KREIS: Donau-Ries

GEMEINDE: Asbach- Bäumenheim
--

GEMARKUNG: Asbach- Bäumenheim

BEZEICHNUNG: Gewerbe- und Industriegebiet „An der B2-II 1. Änderung und Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht
--



Auszug aus der Topographischen Karte M 1: 25 000

Land: Freistaat Bayern
Kreis: Donau-Ries
Gemeinde: Asbach-Bäumenheim
Gemarkung: Asbach-Bäumenheim

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „An der B2-II 1. Änderung und Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim
vertr. durch Herrn Bürgermeister Otto Uhl
Rathausplatz 1
86663 Asbach-Bäumenheim
Tel. 0906 / 2969-0 Fax. 0906 / 2969-40

Auftragnehmer: HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG
Marktplatz 1
86655 Harburg
Tel. 09080 / 999-263

Bearbeitung: Dipl. Ing. Paul Lutz (Städtebau und Grünordnung)
Dipl. Ing. Michael Jeltsch (Landschaftsplanung und Umweltbericht)

Gemeinde Asbach-Bäumenheim, Gemarkung: Asbach-Bäumenheim
Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „An der B2-II 1. Änderung und
Erweiterung“
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Lage des Planungsgebietes
3. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Die überörtliche Planung und Raumordnung, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Asbach-Bäumenheim
6. Tangierende Planungen
7. Grünordnung und Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung
8. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
9. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
10. Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung
11. Baugrundverhältnisse / Bodenschutz
12. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
13. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
14. Hinweise
15. Emissionen / Immissionen
16. Bodenordnende Maßnahmen
17. Abwägungsgebot
18. Flächenbilanz
19. Umsetzung der Planung
20. Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die meisten Flächen des Bebauungsplangebietes überlagern den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet An der B2-II“. Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen im Norden werden in den räumlichen Geltungsbereich zusätzlich aufgenommen.

Die Überarbeitung (Änderung) und Erweiterung ist erforderlich, um den geänderten verkehrs- und erschließungstechnischen und sonstigen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

Aus folgenden Gründen wird der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet An der B 2-II“ geändert:

- Die Verkehrsanbindung der Mertinger Straße (Südumgehung) an die Bundesstraße B 2 soll verbessert werden, damit der überörtliche Verkehr (Mertingen, Zott usw.) besser zu- und abfahren kann.
- Das Gewerbe- und Industriegebiet soll besser und kürzer an die Bundesstraße B 2 angebunden werden, damit belastende und umwegige Fahrten reduziert werden.
- Der Lärmschutz für die bestehende und künftig geplante Bebauung soll verbessert werden.
- Durch Regenwasserversickerung und –rückhaltung soll die Regenwasserabgabe in den oft überbordenden Egelseebach deutlich verringert und durch Retention Hochwasserspitzen vermieden werden.
- Die geplanten Ausgleichsflächen sollen entsprechend ihrer potenziellen Eignung spezifischer und somit wirkungsvoller ausgestattet werden (z.B. Feuchtbiotope anstatt Streuobstwiesen über staunassen Böden).

2. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Süden von Asbach - Bäumenheim. Es grenzt im Osten an die 4-spurige Bundesstraße B2 (Donauwörth – Augsburg), im Norden an die Mertinger Straße, im Westen an die Anton-Jaumann-Straße und im Süden an das bestehende Gewerbeareal der Firma Fendt-Caravan an.

3. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt zu beschreiben:

Gemeinde: Asbach-Bäumenheim
Gemarkung: Asbach-Bäumenheim

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23,9 ha und schließt folgende Grundstücke ganz oder teilflächig ein:

1033; 1030; 1032; 1029; 977/1; 967; 954/2; 745; 745/5; 745/4;
417/1; 969; 970; 971; 972; 973; 618/1; 267; 977; 985; 984; 983;
982; 982/1; 981; 980.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: von Flst. Nr. 626; 747/1, 747/2; 954/3; 1031/81; 1031/82; 954/2; 1031/83;
1031/92; 966/2; 965/4; 904; 903; 1032/1; 897; 1029

Im Osten: von Flst. Nr. 267 (Bundesstraße B2)

Im Westen: von Flst. Nr. 985; 984; 983; 982; 982/1; 981; 980 (jeweils Teilflächen)

Im Süden: von Flst. Nr. 976

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht, Bau- und Bodenrecht, Städtebaurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II 1. Änderung und Erweiterung“ überlagert innerhalb seiner Gebietsgrenzen (mit Ausnahme der Fläche des westlichen Abfahrtohrs der B 2) eine Teilfläche des mit Datum vom 15.01.2001 vom Landratsamt Donau-Ries (Nr. SG 40-692) nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigten Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet An der B2-II“.

4.2 Immissionsschutz, Emissionsschutz

Mit Datum vom 06.02.2001 hat das Gutachterbüro UTP Umwelt-Technik und Planung, Hübnerstraße 3, 86150 Augsburg, eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, in welcher flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt wurden. Diese Festsetzungen haben seinerzeit in den Bebauungsplan Eingang gefunden.

Weil gegenüber der bisherigen Planung Planänderungen vorgenommen wurden, wurde das Gutachten vom Büro UTP im März 2005 nochmals überprüft und die aktualisierten Empfehlungen in den jetzt vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

4.3 Naturschutz / Bodenschutz

Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet B2-II“ wurde im Sinne des Naturschutzes folgendes festgesetzt:

a) Planzeichnung

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Zu erhaltende Bäume und Sträucher (Geschlossene Gehölzverbände, Gehölzgruppe)
- Zu pflanzende Baumreihe im öffentlichen Bereich
- Zu pflanzende Streuobstwiese

b) Satzung

- Hier ist im besonderen Ziffer 11 Grünordnung Abs. 1 bis 9 zu beachten

c) Begründung

- Hier wird im besonderen auf Ziffer 7 Gestaltung und Grünanlagen verwiesen.

Im Rahmen einer Vorbesprechung mit der UNB am Landratsamt Donau-Ries am 20.01.2005 wurde folgendes festgelegt:

1. Als planerische Ausgangslage sind die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu Grunde zu legen. Diese Festsetzungen sind als planungsrechtlich festgesetzter Bestand zu werten.
2. In einem zweiten Schritt sind dann die positiven und negativen Veränderungen gegenüber diesem planungsrechtlich festgesetzten Bestand zu ermitteln und die daraus resultierenden Eingriffs- und Ausgleichsbedürfnisse darzustellen.
3. Sämtliche landschaftspflegerischen Fachbeiträge (GOP / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung / Umweltbericht /) werden in einem Vorgang zusammengefasst und in die Planzeichnung, Satzung und Begründung integriert. .

4.4 Straßenrecht

Für die Bauflächen entlang der Bundesstraße B 2 gilt ein Anbauverbot von 20 m ab westlichem Fahrbahnrand und eine Anbaubeschränkung von 40 m.

5. Die überörtliche Planung und Raumordnung, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Asbach-Bäumenheim

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist Asbach-Bäumenheim zusammen mit Mering als Unterzentrum aus (vgl. Karte 12b des Landesentwicklungsprogramms Bayern). Dies schließt die Schaffung und Vorhaltung von Gewerbebauflächen mit ein.

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (Region 9)

Gemäß Karte 1 (Raumstruktur) vom 22.03.1996 liegt Asbach-Bäumenheim an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Donauwörth – Augsburg).

Gemäß Karte 2 (Siedlung und Versorgung) vom 22.03.1996 sind durch die geplante Gewerbegebietsausweisung keine Belange des Bodenabbaus, der Wasserwirtschaft, des Siedlungswesens, des Verkehrs oder sonstiger staatlicher Planungsziele betroffen.

Gemäß Karte 3 (Landschaft und Erholung) vom 22.03.1996 greift das Planungsgebiet nicht in landschaftliche Vorbehaltsgebiete ein.

5.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 wurde vom Büro für Stadtplanung Meinel aus Augsburg erstellt und wies das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Wasserschutzgebieten aus.

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Der derzeitige Verfahrensablauf gestaltete sich bisher wie folgt:

- Am 12.09.2000 wurde zum ersten Mal der Flächennutzungsplan mit planzeichnerisch integriertem Landschaftsplan im Gemeinderat vorgestellt.
- Am 14.09.2000 wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan den Bürgern im Rahmen einer Bürgerversammlung erläutert.

- Nach Überarbeitung des Flächennutzungsplans hinsichtlich redaktioneller Änderungen ist der Plan am 05.12.2000 vom Gemeinderat gebilligt worden und die Gemeindeverwaltung beauftragt worden, das Verfahren gemäß § 4 Abs.1 und § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen.
- In den Gemeinderatssitzungen vom 29.07.2003 und 02.03.2004 wurde über die während der Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Der Flächennutzungsplan wurde am 06.04.2004 gebilligt und die Bauverwaltung mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beauftragt.

In der Fassung von 2000 bis 2004 sind sowohl die gewerblichen Bauflächen als auch die Grünflächen des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet an der B2_II enthalten.

5.4 Landschaftsplan

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan integriert.

5.5 Sonstige Fachplanungen der Gemeinde

Zur Erschließung des Gebietes wurden bereits entsprechende ingenieurtechnische Voruntersuchungen für die Straßenanbindung und die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung durchgeführt, welche derzeit aktualisiert werden.

6. Tangierende Planungen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes laufen derzeit keine Planungen, welche auf das Vorhaben Auswirkungen haben.

7. Grünordnung und Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

7.1 Bestandsbeschreibung

Beschreibung / Lage

Das Gebiet liegt süd-östlich von Asbach-Bäumenheim.

Topographie / Relief

Das Planungsgebiet neigt sich ganz sanft (0,3 bis 0,5 % Gefälle) nach Norden.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Schutzgebiete bekannt.

Biotoppotential

Das Plangebiet berührt keine rechtskräftig festgesetzten Biotope.

Boden, landwirtschaftliches Ertragspotential

Die anstehenden Böden weisen ein mittleres bis hohes Ertragspotential auf.

Boden, biotisches Potential

Der Boden ist für das biotische Potential an diesem Standort derzeit von untergeordneter Bedeutung. Es besteht ein hohes Entwicklungspotential aufgrund der geringen Grundwasser-Flur-Abstände.

Wasserpotential

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Erholungspotential

Das Plangebiet ist für die örtliche Naherholung von untergeordneter Bedeutung.

Landschaftsbild

Das Gebiet ist von allen Seiten her sehr gut einsehbar.

Vorbelastungen

Es sind vor Ort in der derzeitigen Landschaft mit Ausnahme der intensiven Landnutzung keine wesentlichen Vorbelastungen vorhanden. Die im bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Bau- und Erschließungsflächen sind jedoch als erhebliche Vorbelastungen einzustufen.

Derzeitige Nutzung

Derzeit ist das Gelände wie folgt genutzt:

- Ackerfläche
- Wegfläche
- Straßenfläche
- Verkehrsgrünfläche

Konflikte, Bewertungen

Aus Sicht der Landschaftsplanung bedarf es einer Eingrünung des Baugebietes zur harmonischen Einfügung in das Landschaftsbild sowie der Ausweisung von Kompensationsflächen gemäß beiliegender Ermittlung zum naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsbedarf.

7.2 Allgemeine Konfliktbeschreibung

Durch das bisher geplante Vorhaben werden u.a. folgende Konflikte ausgelöst:

- *Potential Boden:*
 - Bodenversiegelung
 - Überformung der Topographie
 - Umlagerung von Boden
- *Potential Wasser:*
 - Abflussbeschleunigung
 - Verminderung der GW-Neubildungsrate
- *Potential Klima/Luft:*
 - Erhöhung der Strahlungsflächen
- *Potential Biotopotential:*
 - Umwandlung von Ackerstandort in Gewerbestandort
 - möglicher Verlust von Biotopstrukturen (Gehölzgruppen)
- *Potential Erholungsnutzung:*
 - Bebauung eines freien Landschaftsteiles

7.3 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

ART DER NUTZUNG	BESTAND	PLANUNG	DIFFERENZ
<i>Gewerbegebiet</i>	45521 m ²	51137 m ²	5616 m ²
<i>Industriegebiet</i>	65620 m ²	48325 m ²	-17295 m ²
<i>reduzierte Gewerbegebietsfläche</i>	0 m ²	6705 m ²	6705 m ²
Summe der Bauflächen	111141 m²	106167 m²	-4974 m²
<i>Verkehrsflächen (innerhalb urspr. Geltungsbereich)</i>	16879 m ²	25072 m ²	8193 m ²
<i>Verkehrsflächen (außerhalb urspr. Geltungsbereich)</i>	9176 m ²	0 m ²	-9176 m ²
<i>Feldweg (befestigt)</i>	2930 m ²	1170 m ²	-1760 m ²
Summe der Verkehrsflächen	28985 m²	26242 m²	-2743 m²
<i>Verkehrsgrünflächen (außerhalb urspr. Geltungsbereich)</i>	26824 m ²	29087 m ²	2263 m ²
<i>öffentliche Grünflächen</i>	13944 m ²	21741 m ²	7797 m ²
<i>private Grünflächen</i>	24254 m ²	24277 m ²	23 m ²
Summe der Grünflächen	65022 m²	75105 m²	10083 m²
Regenrückhaltebecken	1545 m²	1545 m²	0 m²
<i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft (mit bestehenden Gehölzen)</i>	32343 m ²	29977 m ²	-2366 m ²
Summe Geltungsbereich	239036 m²	239036 m²	

Die Summe der versiegelten und überbauten Flächen (Bauflächen) reduzieren sich durch die Planänderung um insgesamt 4.974 m².

Die Summe der versiegelten Flächen (Bauflächen) reduzieren sich durch die Planänderung um insgesamt 2.743 m².

Die Summe der Grünflächen erhöht sich um insgesamt 10.083 m².

Die Summe der Ausgleichsflächen reduziert sich um insgesamt -2.3667 m².

7.4 Beschreibung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen wurden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Festsetzungen gemäß Planzeichnung:
 - Anlage von öffentlichen Grünflächen „Baugebietseinbindung“
 - Anlage von privaten Grünflächen „Baugebietseinbindung“
 - Anlage von öffentlichen Grünflächen „Mulden – Rigolensystem“
 - Anlage von öffentlichen Grünflächen „Regenrückhaltecken“
 - Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme
 - Pflanzgebote für Gehölzgruppen
 - Pflanzbindungen für Gehölzgruppen
- Festsetzungen gemäß Satzung:
 - Gestaltung von Fassadenflächen (B 1.3)
 - Höhenlage der Gebäude (B 1.4)
 - Geländegestaltung (B 2.2)
 - Gestaltung von Einfriedungen (B 3)
 - Überstellung von Stellplätzen (B 4.1)
 - Wasserdurchlässige Beläge (B 4.2)
 - Innere Durchgrünung (B 4.3)
 - Freiflächengestaltungsplan (B 4.4)
 - Mulden – Rigolensystem (B 4.5)
 - Auffüllungen und Abgrabungen (B 4.6)

7.5 Beschreibung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

In der Planzeichnung sind folgende Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, welche in der Satzung detailliert festgesetzt sind:

- A 1 Anlage eines Feuchtbiotops
- A 2 Anlage einer Streuobstwiese
- A 3 Anlage eines Feuchtbiotops
- A 4 Anlage von Biotopstrukturen

Die Ausgleichsmaßnahmen A1, A3 und A4 stellen Feuchtbiotope auf Grund des hohen Grundwasserstandes dar. Lediglich in Siedlungsraumnähe wurde mit der Ausgleichsmaßnahme A 2 eine Streuobstwiese festgesetzt, die gut zum dortigen Ortsrand passt.

7.6 Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Methodik:

Wie bereits in Kapitel 4.3, letzter Absatz, ausgeführt, ist für die Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung der rechtskräftige Bebauungsplan mit all seinen Festsetzungen als Bestand zugrunde zu legen und die Veränderung demgegenüber durch die eingeleitete 1. Bebauungsplanänderung zu bilanzieren. Da dies im Rahmen des Umweltberichtes sehr ausführlich erfolgt, wird an dieser Stelle hier auf eine weitergehende Beschreibung des Sachverhalts verzichtet.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB separater Bestandteil der vorliegenden Begründung.

7.7 Ergebnis des Umweltberichts

Das Ergebnis des am 14.03.2005 fertiggestellten Umweltberichtes lautet (vgl. UB-Kapitel 8.0):

„Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hat bezüglich aller untersuchter Schutzgüter ergeben, dass durch die geplante Maßnahme (Umsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet An der B 2-II in Asbach-Bäumenheim) bei Berücksichtigung der vorgesehenen landespflegerischen und grünplanerischen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet An der B 2-II, 1. Änderung und Erweiterung“ bringt gegenüber der bestehenden Planung keine Verschlechterung hinsichtlich der untersuchten Schutzgüter mit sich, sondern führt insgesamt zu einer Verbesserung der Planung.“

8. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches kann wie folgt beschrieben werden:

Im Norden schließen Wohnbau- und vorhandene sowie geplante Gewerbebauflächen an das Plangebiet an.

Im Westen grenzen Bahnflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gewerbebauflächen der Fa. Fendt Caravan an.

Im Osten grenzen die Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen der Bundesstraße B 2 an.

9. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „An der B 2–II 1. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat folgende Ziele:

- Der Bebauungsplan soll durch rechtsverbindliche Festsetzungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichern.
- Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen.
- Eine abschnittsweise Realisierung ist zu ermöglichen.
- Es ist den Belangen des Emissions- und Immissionsschutzes und des Gewässerschutzes Rechnung zu tragen.
- Die ökologischen Belange sind zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Lage soll das Gebiet in die Landschaft eingegrünt werden.
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung und der Ver- und Entsorgung.
- Die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist sicherzustellen.

10. Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrserschließung

10.1.1 Fahrverkehr

Zur Verbesserung der Verkehrs- und Lebensverhältnisse am südlichen Ortsrand werden folgende Maßnahmen geplant:

- Schaffung einer Südumgehung für den überörtlichen Verkehr nach Mertingen und zur Firma Zott durch Verlagerung der Mertinger Straße nach Süden.
- Schaffung eines Kreisverkehrsplatzes für den überörtlichen Verkehr in der Nähe der bestehenden Aus- und Einfahrten an der B 2 zur Verbesserung der Verkehrsverteilung zur Mertinger Straße, zum südlichen Gemeindebereich und zum Gewerbegebiet. Von diesen beiden Knotenpunkten in der Südumgehung gelangt der Gewerbeverkehr über die bestehende Anton-Jaumann-Straße, die Straßen A und B in die geplanten Bauflächen herein.

10.1.2 Tankstellenzufahrt

Die projektierte Tankstelle im nördlichen Teil von GI 3 kann von Augsburg her kommend über die bestehende örtliche Ausfahrt und über die Überführungsbrücke über die B 2 und den geplanten Kreisverkehr angefahren werden. Von Donauwörth her kommend fahren Tankstellenbenutzer über die westliche Ausfahrt der B 2 aus und gelangen ebenfalls über den geplanten Kreisverkehr zur Tankstelle.

10.1.3 Tankstellenausfahrt

Tankstellenbenutzer fahren von der Tankstelle wieder über den Kreisverkehr, die Überführungsbrücke und das Anschlussrohr Ost wieder auf die B 2 in Richtung Donauwörth.

In Richtung Augsburg gelangen Tankstellenbenutzer über die private Verkehrsfläche „Einfädelspur Tankstelle“ zunächst baulich getrennt von der vorhandenen Einfädelspur auf einen gemeinsamen Verknüpfungsbereich und dann auf die Bundesstraße B 2. Die entsprechenden Details werden in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt Augsburg vom Ingenieurunternehmen HPC, Niederlassung Harburg, ausgearbeitet und mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

10.1.4 Straßenbaulastträgerschaft

Derzeit endigt die Baulastträgerschaft des Bundes westlich der Einmündung der westlichen Verbindungsrampe. Im Zuge der Neuordnung der verkehrlichen Verhältnisse an der B 2 – Nahtstelle zur Mertinger Straße wäre eine Ausdehnung der Baulastträgerschaft des Bundes bis zur Außenkante Kreisverkehr sinnvoll.

Über die notwendige bauliche Änderung des Anschlusses Asbach-Bäumenheim (Planung, Abwicklung, Kostenteilung, Baulastträgerschaft) sowie deren Unterhaltung (Ablösung) und Verkehrssicherung ist vor der Baugenehmigung eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Augsburg abzuschließen. Hierzu werden Detailpläne im Maßstab 1:1000 vorgelegt.

10.1.5 Fußgänger und Radfahrer

Für die Fußgänger und Radfahrer ist ein kombinierter Fuß- und Radweg entlang der Anton-Jaumann-Straße eingerichtet. In den Straßen A und B ist jeweils ein Fußweg vorgesehen.

10.1.6 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt wie bisher über das vorhandene Wegenetz.

10.1.7 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf Stellplätzen in den privaten Grundstücken entsprechend dem Bedarf unterzubringen. Ferner wurde ein öffentlicher, straßenbegleitender Standstreifen für PKWs und LKWs eingerichtet (öffentliche Parkierungsfläche).

10.1.8 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet wird derzeit nicht vom ÖPNV angefahren. Die Unterbringung von Haltestellen im Gebiet wäre jedoch jederzeit möglich und ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

10.1.9 Anbindung Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken wird über den Weg A zu Unterhaltungszwecken an das Straßennetz des Gewerbegebietes angebunden.

10.1.10 Weitere Angaben zur Verkehrsplanung und weiteres Vorgehen

Zur Vorbereitung der Verkehrsplanung hat die Gemeinde Asbach-Bäumenheim eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Unter anderem hat diese Untersuchung dazu geführt, dass der Kreisverkehrsplatz dichter an die B 2 herangerückt werden konnte, da auf der Verbindungsrampe hohe Leistungsreserven bestehen und somit kein Rückstau zu befürchten ist.

Die Detailplanung für die Verbindungsrampen, den Kreisverkehrsplatz und die Südumgehung wird einvernehmlich mit dem Straßenbauamt Augsburg und der Regierung von Schwaben, SG 430, abgestimmt (letztlich in Form des RE-Entwurfes).

Für das Vorhaben Südumgehung wird durch die Gemeinde Asbach-Bäumenheim ein Antrag zur Förderung der Maßnahme aus Mitteln des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes gestellt. Die Voraussetzung gemäß RZ Stra sind hierbei zu beachten.

Die Einfädelspur zur Bundesstraße B 2 wurde auf Grund der ermittelten sehr geringen Verkehrsmenge von 450 m gemäß Richtlinie auf 400 m reduziert, weil sie in dieser Länge absolut ausreichend ist und entsprechende Leistungsreserven vorhanden sind. Sollte das Verkehrsaufkommen im Laufe der Zeit über die Leistungsreserven hinaus ansteigen, ist eine Verlängerung auf dem Gemeindegebiet von Asbach-Bäumenheim in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger jederzeit möglich.

Bei der Planung der Verkehrsanlagen werden die einschlägigen Normen und Richtlinien beachtet. Dies sind unter anderem:

- RAL-K-2
- AH – RAL – K2
- RAS – K1
- EAHV

10.2 Wasserversorgung

Entlang des Gehweges an der Anton-Jaumann-Straße wurde eine Trinkwasserhauptleitung DN 150 verlegt, die so ausreichend dimensioniert ist, dass von dort aus die Versorgung des ganzen Gebietes mit Trink- und Löschwasser sichergestellt ist.

10.3 Abwasserbeseitigung

10.3.1 Regenwasser

Das Regenwasser der Gebäude- und Straßenoberflächen wird wie dargestellt über die belebte Bodenschicht der Mulden-Rigolengräben vor Ort versickert.

Das Regenwasser von schädlich verunreinigten Oberflächen ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Die Regenwasserbeseitigung ist bereits wasserrechtlich genehmigt.

10.3.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Netz zugeführt.

10.3.3 Dränwasser

Das möglicherweise anfallende Dränwasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

10.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW. Derzeit liegt bereits eine Versorgungsleitung im Gehweg entlang der Anton-Jaumann-Straße. Die Unterbringung von eventuell erforderlichen Trafostationen in Verkehrsgrünflächen und sonstigen Flächen ist möglich. Die Realisierung wird mit entsprechendem Vorlauf vereinbart.

10.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom in Anknüpfung an das bestehende Netz. Derzeit liegt bereits eine Versorgungsleitung im Gehweg entlang der Anton-Jaumann-Straße. Die Realisierung wird mit entsprechendem Vorlauf vereinbart.

10.6 Abfälle

Aufgrund der ringartigen Verkehrsführung ist die Entsorgung gewerblicher Abfälle ohne Probleme möglich. Die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ ist somit gewährleistet.

10.7 Gasversorgung

Im Verkehrsgrünstreifen entlang der Bundesstraße B2 liegt eine Gashochdruckleitung des Erdgas Schwaben. Die Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu berücksichtigen.

10.8 Leitungsrechte

Durch die Planzeichnung und die Satzung wurden die Leitungsrechte LR 1 bis LR 3 festgesetzt zu Gunsten der genannten Leitungsträger bzw. deren Rechtsnachfolger.

11. Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden bisher folgende Baugrunduntersuchungen durchgeführt:

- entlang der Anton-Jaumann-Straße (durch die Fa. Terrasond im Jahre 2001)
- auf Flurstück Nr. 973 (durch das Ingenieurunternehmen HPC im Jahre 2004)

Diese Untersuchungen haben ergeben, dass unterhalb des Mutterbodens Aue- und Schwemmlerme von steifer bis halbfester Konsistenz bzw. Schwemmsande in lockerer Lagerung anstehen. Tiefer folgen Lechkiese, die als locker bis dicht zu klassifizieren sind.

Den potentiellen Bauwerbern wird vor Baubeginn die Einholung von Baugrundgutachten empfohlen. Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim haftet nicht für die Tragfähigkeit des Baugrundes.

Zum Schutz des Bodens wurde auf eine sparsame Erschließung geachtet.

12. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- reduziertes Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet

Von den bestehenden Wohngebäuden im Süden der Gemeinde wurde somit eine verträgliche Nutzungsabstufung zur bestehenden Industrienutzung im Süden hin vorgenommen.

Im reduzierten Gewerbegebiet wurden mögliche Ausnahmen, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen, weil diese zu der vorhandenen, umgebenden Nutzung als unverträglich erachtet werden.

Im Gewerbegebiet wurde

- ausnahmsweise auch Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke zugelassen, weil diese die städtebauliche Anordnung und das Nutzungsgefüge nicht stören.
- die Errichtung von Wohnungen für die Betriebsinhaber ausnahmsweise zugelassen, damit sich dort ansiedlungswillige Betriebe, welche von der ständigen Präsenz der Betriebsinhaber oder des Bereitschaftspersonals abhängig sind, ansiedeln können. Zum Schutz dieser Betriebe vor späteren Ansprüchen von Nachnutzern im Betriebswohnungsbereich wurde festgelegt, dass bei Veräußerung die Gewerbebetriebsteile nur in Gesamtheit mit den Wohnbetriebsteilen veräußert werden dürfen.

Im Industriegebiet wurden keine Ausnahmen zugelassen, damit sich keine städtebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Missstände durch Benachbarungskonflikte von Industrienutzung mit Wohnnutzung oder Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entwickeln können.

Flächenbezogener Schalleistungspegel

- Für das Planungsvorhaben der Gemeinde Asbach-Bäumenheim wurde die schalltechnische Untersuchung der Fa. UTP Umwelt – Technik und Planungs GmbH, Augsburg, mit der Auftragsnr. 1450.1/2005 – PT angefertigt, um die Auswirkungen der Lärmimmissionen der geplanten Gewerbe- und Industriegebietsflächen auf die schützenswerte Nachbarschaft bewerten zu können. Berechnungsgrundlage bildet die Richtlinie VDI 2714. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurde die DIN 18005, Beiblatt 1, herangezogen.
- Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebs. Anhand dieser errechnen sich unter Anwendung des definierten Rechenverfahrens für die umliegende Wohnnutzung Schallpegelwerte, sog. Immissionsrichtwertanteile, die durch die Betriebsgeräusche einzuhalten sind.

- Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten, dass auf sämtlichen Baufeldern zur Tagzeit ein nahezu uneingeschränkter Betrieb möglich ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung auf den Industriegebietsflächen GI 2 und GI 3 – West geringfügig eingeschränkt. Auf der GI 3 – Ost ist ein weitgehender Nachtbetrieb möglich. Auf den Gewerbegebietsflächen GE 4 und insbesondere GE_{red} mit Emissionsbeschränkung lassen sich zur Nachtzeit Geräusch erzeugende Tätigkeiten eingeschränkt bzw. nur sehr eingeschränkt ausüben.
- Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll.
- Infolge des Straßenverkehrslärms durch die Umgehungsstraße sollten auf der Gewerbegebietsfläche GE 4 Fenster insbesondere von nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlaf-, Kinder-, Ruhezimmer) bis 12 m südlich der nördlichen Baugrenze nicht ausschließlich zur Straßen zugewandten Nordfassadenseite orientiert werden.

Verkehrsflächen

Zur Absicherung der Verkehrserschließung wurden Verkehrsflächen festgesetzt.

Es handelt sich dabei um folgende Flächen:

- Flächen für den überörtlichen Verkehr
 - Südumgehung (Mertinger Straße) bis einschließlich Kreisverkehr (Baulastträger Gemeinde Asbach-Bäumenheim)
 - Anbindungen (Zu- und Abfahrten) an die Bundesstraße B 2 ab Außenkante Kreisverkehr (Baulastträger im südlichen Bereich: Deutschland; im nördlichen Bereich derzeit Gemeinde Asbach-Bäumenheim, künftig geplant Deutschland (die Ausarbeitung eines Ablösevertrages ist erforderlich).
- Flächen für den örtlichen Verkehr, wie z.B.
 - Anton-Jaumann-Straße
 - Straße A und Straße B
 - vorhandene Mertinger Straße im südlichen Ortsbereich
- Private Verkehrsflächen „Einfädelspur Tankstelle“, die ausschließlich nur für den Tankstellenverkehr zulässig sind.
- Öffentliche Verkehrsflächen für
 - Fuß- und Radwege, damit Fußgänger und Radfahrer gefahrlos das Gebiet erreichen können
 - Parkierungstreifen, damit der fahrende Suchverkehr sich zur Orientierung im öffentlichen Straßenraum zunächst auf den Parkstreifen abstellen kann, bevor er in die privaten Parzellen einfahren kann
 - Feldweg (Weg A), damit das Regenrückhaltebecken für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten vom Gewerbe- und Industriegebiet angefahren werden kann.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das durch die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und Traufhöhe geprägte Maß der baulichen Nutzung nimmt von der bestehenden Industrie- und Gewerbenutzung im vorhandenen Baugebiet „An der B 2-I“ (Fendt-Caravan) Richtung bestehender Wohnbebauung am Südrand von Asbach-Bäumenheim hin kontinuierlich ab. Es wurde somit bezüglich Nutzungsarten, Maßstäblichkeit und Maß der baulichen Nutzung eine nachbarschaftsverträgliche städtebauliche Anordnung dargestellt.

Auf die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung wurde hingewiesen, damit diese frühzeitig bei der Gebäudeplanung beachtet werden.

12.3 Nutzungsschablonen

Zur Zusammenfassenden und übersichtlichen Darstellung der Festsetzungen für

- die Art der baulichen Nutzung
- die Zahl der Geschossen
- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl
- die Baumassenzahl
- die Bauweise

wurden in jedes Bauquartier Nutzungsschablonen eingetragen.

12.4 Bauweise, Baugrenzen

- Es wurde festgelegt, dass Baukörperlängen über 50 m (abweichende Bauweise), jedoch durch baugestalterische oder durch grünplanerische Maßnahmen zu gliedern sind, damit nicht allzu monotone Baukörper entstehen.
- Die dargestellten Baugrenzen grenzen die Bereiche ein, innerhalb derer bauliche Anlagen zulässig sind.

12.5 Verkehrsordnung

- Es wurden öffentliche Parkierungsflächen für den Park- und Suchverkehr ausgewiesen.
- Es wurden Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Flächen für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- In den entsprechenden Knotenpunkten des überörtlichen Verkehrs wurden Sichtfelder ausgewiesen, die von Bebauung, Zäunen und Aufwuchs freizuhalten sind, damit auch hier die Sicherheit und Übersichtlichkeit gewährleistet ist.

12.6 Hauptversorgungsleitung

Die Gashochdruckleitung der Erdgas Schwaben GmbH wurde in der Planzeichnung dargestellt, damit sie bei der Planung der privaten Verkehrsfläche „Einfädelspur Tankstelle“ und sonstiger Maßnahmen von Bebauung und Bewuchs in einem Schutzstreifen von 2,5 m rechts und links der Achse freigehalten wird.

12.7 Grünordnung / Landschaftspflege

12.7.1 Grünflächen

Zur Umsetzung von Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, zur Regenwasseraufnahme und zur Ortsbildgestaltung wurden folgende Grünflächen festgesetzt:

- öffentliche Grünflächen „Baugebietseinbindung“
- private Grünflächen „Baugebietseinbindung“
- öffentliche Grünflächen „Mulden - Rigolensystem“
- öffentliche Grünflächen „Regenrückhaltebecken“

12.7.2 Ausgleichsflächen

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Auswirkungen auf den Naturhaushalt wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- A 1 Anlage eines Feuchtbiotops
- A 2 Anlage einer Streuobstwiese
- A 3 Anlage eines Feuchtbiotops
- A 4 Anlage einer Biotopstruktur

Die Ausgleichsmaßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet An der B 2-II 1. Änderung und Erweiterung“.

12.7.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zum Erhalt bestehender Gehölzgruppen wurden Pflanzbindungen festgesetzt.

Zur Umsetzung der raumbildenden Ziele der Grünordnung wurden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

- Pflanzgebote für Laubbaumhochstämmen
- Pflanzgebote für Gehölzgruppen

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der standortheimischen Vegetation, deshalb sind auch Nadelgehölze untersagt, damit bei der äußeren Einbindung / inneren Durchgrünung und Bepflanzung ein möglichst „natürliches Erscheinungsbild“ entsteht.

12.8 Sonstige Festsetzungen

- Der räumliche Geltungsbereich wurde festgesetzt, damit klar definiert ist, für welchen Bereich die Planzeichnung und Satzung mit örtlichen Bauvorschriften gelten soll.
- Die Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzungen und des flächenbezogenen Schalleistungspegels markiert die Höhenabstufung von 12,0 m Gebäudehöhe zu 8,50 m Gebäudehöhe zum südlichen Ortsrand hin und die unterschiedlich festgesetzten Lärmkontingente.
- Die dargestellten Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm wurden ebenfalls auf Grund der Lärmuntersuchungen von Büro UTP aufgenommen.
- Die Flächen für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltebecken“ wurde zur Absicherung von derartigen Entsorgungseinrichtungen festgesetzt.

- Die Flächen für Aufschüttungen mit Auffüllungen von mindestens 4,0 m über Straßenoberkante auf den öffentlichen Grünflächen wurde ausgewiesen, damit Lärmschutzwälle zum Schutz der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand vor dem Verkehrslärm der B 2 und den Flächen für den überörtlichen Verkehr in wirksamer Weise erfolgen kann.
- Auf den mit LR 1 bis LR 3 bezeichneten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Trägers und deren Rechtsnachfolger dinglich im Rahmen von Kaufverträgen zu sichern, damit Leitungen eingelegt und unterhalten werden können.

12.9 Zeichnerische Hinweise

- Die zeichnerischen Hinweise, wie z.B. Angaben zur Planungsgrundlage, zum Geltungsbereich der bestehenden Bebauungspläne, zum maßgeblichen Immissionsort IO – 1A und zu den aufzuhebenden Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen wurden zum besseren Verständnis der Planungsgrundlagen gegeben.

12.10 Bodendenkmäler

Die Festsetzungen zum Thema Bodendenkmäler wurden aufgenommen, um den Belangen der Bodendenkmalpflege Rechnung zu tragen.

13. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Wahrung der Belange des Ortsbildes wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, die

- die Gestaltung der baulichen Anlagen
- die äußere Gestaltung der sonstigen Anlagen
- die Gestaltung von Einfriedigungen und die Gestaltung der unbebauten Flächen

regeln.

14. Hinweise

In Form von Hinweisen wurden die sonstigen Rahmenbedingungen aufgezeigt.

15. Emissionen / Immissionen

Auf die Lärmschutzuntersuchung von UTP wurde im Kapitel 12.1 unter der Rubrik „flächenbezogener Schalleistungspegel“ bereits eingegangen.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim ist im Besitz von einigen Flurstücken. Der Erwerb weiterer Grundstücke zur Umsetzung der Maßnahme ist geplant.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

17. Abwägungsgebot

Folgende Belange sind unter anderem abzuwägen:

- Belange der Grünordnung, des Ortsbildes und der Landschaftspflege, hier insbesondere die äußere Einbindung und die Gestaltung des Straßenraumes.
- Belange des Naturschutzes, hier die Ausweisung ausreichender geeigneter Ausgleichsflächen
- Belange der Landwirtschaft, hier insbesondere die Wahrung von Zuwegungen
- Verkehrliche Belange, hier die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Belange des Lärmschutzes; hier der Schutz der ansässigen Bevölkerung vor Gewerbe- und Verkehrslärm
- Belange einer effizienten Ver- und Entsorgung; hier die Verbesserung der Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
- Belange der Verkehrsplanung, hier: Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs
- Belange der sonstigen Versorgungsträger, hier die Berücksichtigung vorhandener Netze und Leitungen.
- Belange der Bodendenkmalpflege.

Die Abwägung findet durch Einbeziehung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt und wird gemäß Baugesetzbuch im Rahmen einer Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf durchgeführt.

18. Flächenbilanz

Auf eine Darstellung der Flächenbilanz an dieser Stelle wird verzichtet, weil diese bereits im Kapitel 7.3 umfassend abgehandelt ist.

19. Umsetzung der Planung

Die Erschließungsmaßnahmen sollen Zug um Zug und nur bei Bedarf umgesetzt werden.

Bei der ursprünglichen Planung ging man von rund 3,5 Mio € Baukosten für das ganze Gebiet aus. Neuere Schätzungen des Gemeindebauamtes gehen von rund 2,5 Mio € aus.

Im Rahmen der ingenieurtechnischen Bearbeitung zu den Verkehrs- und Kanalanlagen werden in Kürze weitere genauen Kostenschätzungen ausgearbeitet.

20. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „An der B 2-II 1. Änderung und Erweiterung“ mit eingeschlossenem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Bebauungsplan
2. Satzung
3. Begründung
4. Umweltbericht

Aufgestellt:

Harburg, den 26.04.2005

.....
HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG
Dipl.-Ing. Paul Lutz

Anerkannt:

Asbach-Bäumenheim, den

.....
Otto Uhl, 1. Bürgermeister