

Gemeinde Buttenwiesen
Ortsteil Frauenstetten
Landkreis Dillingen a. d. Donau

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Mühlanger
mit Ausgleichsbebauungsplan"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Moser + Ziegelbauer
Architektur und Städtebau GmbH
Nördlingen

Margot Armbruster-Schieck
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Nördlingen

25. Juni 2012/ 09. Juli 2015/ 30. Juli 2018/ 29. April 2019/
08. März 2021



Gemeinde Buttenwiesen
Ortsteil Frauenstetten
Landkreis Dillingen a. d. Donau

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Mühlanger mit Ausgleichsbebauungsplan"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

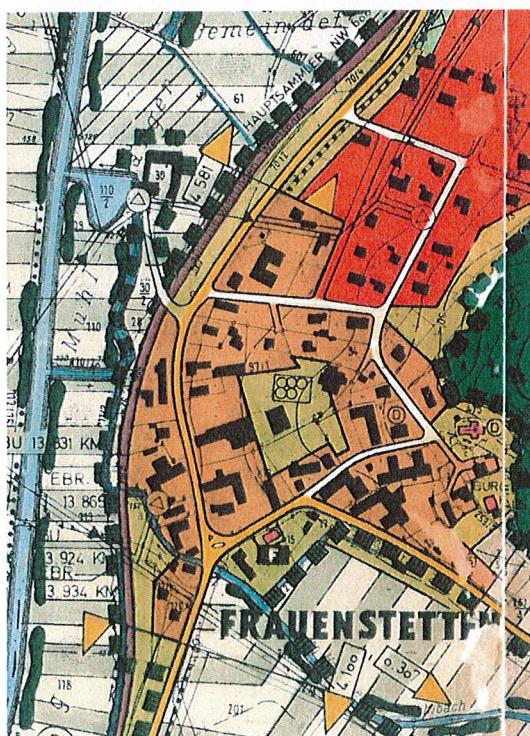
Im Moment gibt es im Ortsteil Frauenstetten kein Gewerbegebiet. Aufgrund von mehreren aktuellen Anfragen möchte die Gemeinde Buttenwiesen im Ortsteil Frauenstetten ein kleines Gewerbegebiet ausweisen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

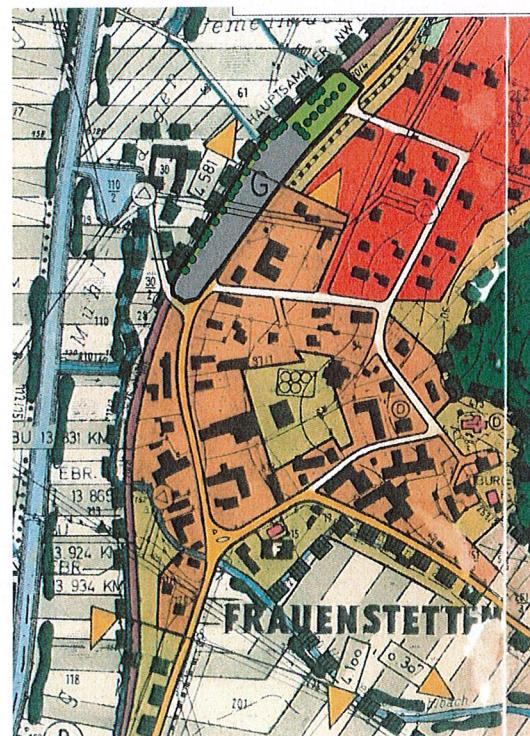
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen ist die betroffene Fläche im östlichen Teil als Grünfläche, im westlichen Teil als Fläche für den Bahnverkehr ausgewiesen. Auf der Bahnlinie von Mertingen nach Wertingen wurde 1981 der Personenverkehr und 1997 der Güterverkehr eingestellt. Die Schienen wurden 2004 abgebaut.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans geändert.

Flächennutzungsplan Bestand



Flächennutzungsplan 14. Änderung





3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden vom Grundstück Fl.-Nr.: 545 (Wirtschaftsweg)
- im Osten vom Grundstück Fl.-Nr.: 100 (Staatsstraße St 2027)
- im Süden vom Grundstück Fl.-Nr.: 70/6 (Straße Mühlanger)
- im Westen vom Grundstück Fl.-Nr.: 545 (Wirtschaftsweg)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Nr.: 70/2.

4. Bestand

Die Fläche des Geltungsbereichs ist momentan Grünland.

Südlich, südöstlich und östlich des Geltungsbereichs liegt das Dorfgebiet von Frauenstetten, östlich und nordöstlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen.

Westlich des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Flächen sowie Geh- und Radweg, der auch als Wirtschaftsweg genutzt wird.

Das Gelände des Geltungsbereichs ist annähernd eben.

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der dörflichen Umgebung entsprechend werden eine reduzierte Grundflächenzahl von 0,8 und eine reduzierte Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Die Gewerbegebiete fläche wird innerhalb der OD-Grenze über die Staatsstraße 2027 erschlossen. Außerhalb der OD-Grenze ist eine Ein- oder Ausfahrt nur zulässig, wenn vom Staatlichen Bauamt Krumbach eine Sondernutzungserlaubnis vorliegt. Diese Erlaubnis ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Der westlich verlaufende Wirtschaftsweg bleibt bestehen.

6.2 Ruhender Verkehr

Nach der Stellplatzverordnung sind die Stellplätze in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken herzustellen.

6.3 Fußgänger und Radfahrer

Der Verlauf des bestehenden Radweges im Westen bleibt bestehen.



7. Grünordnung

Bedingt durch den schmalen Flächenzuschnitt ist im vorliegenden Fall keine umlaufende Eingrünungszone möglich. Dafür bildet am Nordende des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche in dessen Gesamtbreite einen Begrünungsschwerpunkt, der das Gewerbegebiet insbesondere nach Westen zur offenen Landschaft hin einbindet. Ein auf dieser Grünfläche zu erhaltender Laubbaum wird ergänzt durch Pflanzverpflichtungen von Bäumen und Strauchgruppen. Entlang der Westgrenze wird in dem Bereich des Gewerbegebiets, der durch vorhandene Baulichkeiten mit Gehölzbestand um den ehemaligen Mühlenstandort mit Mühlgraben zur offenen Landschaft hin weitgehend abgeschirmt ist, eine Eingrünungszone auf privatem Grund mit Pflanzverpflichtungen festgesetzt. Weitere Begrünungsvorschriften sind die Pflanzung eines Laubbaums pro 200 m² Grundstücksfläche und eine Fassadenbegrünung ab 100 m² ungegliederter Fassadenfläche; sie sollen zu einer besseren Durchgrünung des Gewerbegebiets führen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bestehende Bäume nur mit Zustimmung der Gemeinde gefällt werden dürfen.

8. Gestaltungsvorstellungen

Sehr strenge und weitreichende Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß nicht realisierbar.

Um eine Einbindung in den Bestand zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch verschiedenen Bauherrenwünschen zu entsprechen, werden als Dachformen Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 3° bis 25° und Flachdächer zugelassen. Außerdem werden für die Außenseiten der Gebäudeaußenwände nur Außenputz, Holzfassaden und Metalloberflächen ohne blendende Wirkung zugelassen.

Abgesehen davon werden Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe sowie Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen sowie der Werbeanlagen getroffen, um Mindestgestaltungsvorstellungen zu regeln.

9. Schallschutz (Fa. Accon, Hr. Trollmann)

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 08.06.2015 mit der Bericht-Nr. ACB-0615-6957/02 in Ergänzung der Begutachtung der Fa. Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur vom 06.12.2013 (Nr. 4859.0/2013-PT) angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.
- Hierzu wurden den in die Baufelder GE 1 und GE 2 unterteilten Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente L_{EK} jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines sich ansiedelnden bzw. bereits angesiedelten Gewerbebetriebs. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK}, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.
- Die zugewiesenen Emissionskontingente bedeuten, dass die Gewerbegebietsflächen zur Tagzeit in ihrer Geräuschentwicklung nur geringfügig eingeschränkt sind. Zur Nachtzeit sind weitergehende Einschränkungen gegeben, sodass bei Vorhaben insbesondere mit Nachtbetrieb generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden sollen.
- Dem Lageplan in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung vom 08.06.2015 sowie der Bebauungsplanzeichnung sind die Immissionsorte IO 1 bis IO 7 zu entnehmen. Dahingehend war im Zuge der Lärmkontingentierung sicherzustellen, dass zur Tag- und zur Nachtzeit durch die Gesamtheit der Gewerbelärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.



An der bestehenden Wohngebietsbebauung gegenüber der Staatsstraße St 2027 (IO 1 und IO 2) wirken vor allem zur Nachtzeit keine maßgeblichen gewerblichen Geräuschvorbelastungen ein. Vor diesem Hintergrund darf dort durch das Plangebiet zur Nachtzeit der Orientierungswert (40 dB(A)) vollends ausgeschöpft werden. Zur Tagzeit ist der Orientierungswert (55 dB(A)) um mindestens 3 dB(A) zu unterschreiten. An der südwestlich bestehenden Misch- bzw. Dorfgebietsbebauung (IO 3 bis IO 7) müssen aufgrund vorgegebener gewerblicher Vorbelastungen die Orientierungswerte (Tagzeit: 60 dB(A); Nachtzeit: 45 dB(A)) um jeweils 6 dB(A) unterschritten werden.

- Durch die Staatsstraße St 2027 sind erhebliche Verkehrslärmimmissionen zu verzeichnen. Diese sind aber nach der bestehenden Rechtslage unabhängig von den Gewerbelärmimmissionen zu beurteilen und stellen dahingehend keine relevanten Vorbelastungen dar. Außerdem wird durch den Gewerbelärm die bestehende Lärmsituation infolge des Straßenverkehrs nur unmerklich, im Zehntel dB(A)- Bereich erhöht.
- Im Fall einer geplanten Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
- Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

10. Realisierung

Der Bebauungsplan soll umgehend realisiert werden.

11. Schätzung der Erschließungskosten

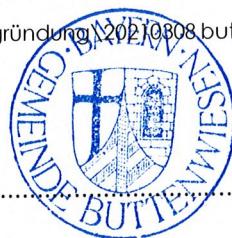
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

Buttenwiesen/Nördlingen, 25. Juni 2012/ 09. Juli 2015/ 30. Juli 2018/ 29. April 2019/ 08. März 2021

smk-wa

buttenwiesen\bpl\ot.frauenstetten\ge mühlanger\begründung\20210308.buttenw_frauenst bpl ge muehlang
begründung satzungsbeschluss.doc

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister
Gemeinde Buttenwiesen



Susanne Moser-Knoll

Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ingenieurin Univ. · Architektin · Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

Margot Armbruster-Schieck

Margot Armbruster-Schieck, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Nördlingen