



Ausfertigungs- und Bekanntmachungsvermerk

Der Stadtrat fasste den Änderungsbeschluss am 22.04.2002


Die in Kraft zu setzende endgültige Fassung wurde am 13.12.2004 vom Stadtrat beschlossen. Sie besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung in der Fassung vom 18.11.2004
- textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.11.2004
- Begründung in der Fassung vom 18.11.2004

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich.

Ausgefertigt : Günzburg, den 11.04.2005
STADT GÜNZBURG


..... gez.
Jauernig, Oberbürgermeister



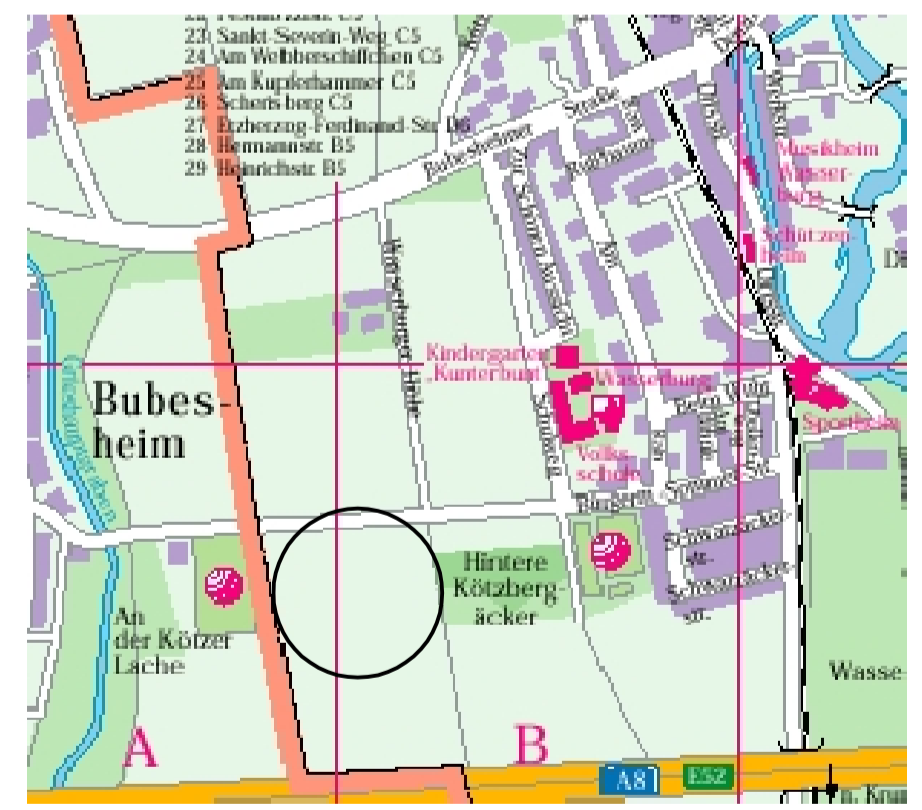
Der letztgenannte Stadtratsbeschluss wurde wie folgt ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde im Rathaus ab dem 13.04.2005 niedergelegt und diese Niederlegung in der Günzburger Zeitung bekanntgegeben. Ausgabetag der Zeitung war der 16.04.2005

Mit diesem Tag ist daher der Plan wirksam geworden.

Stadt Günzburg, den 25.04.2005
..... gez.
Jauernig, Oberbürgermeister



Planen und Bauen. In Günzburg.



Projekt: **Bebauungsplan Nr. 32.1**
"Erweiterung des Sportgeländes zw. Wasserburg und Bubesheim"

Planung: **Stadt Günzburg**
Stadtbauamt
Schloßplatz 1
89312 Günzburg

Datum:	18.11.2004	Bearbeiter:	Karnowski-Bachofer
Gezeichnet:	Megyés	Maßstab:	1:1000
Stand:	Satzungsbeschluss		


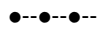

Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 32.1 „Erweiterung des Sportgeländes zwischen Wasserburg und Bubesheim“

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan.





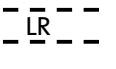

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind

- die beigegefügte Planzeichnung vom 11.03.2004,
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), und Hinweise (Teil B),
- die Begründung in der Fassung vom 11.03.2004.


A) Festsetzungen

§	Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
1	0			Geltungsbereich
	1			Im einzelnen erfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Fl.Nr. 1919, 1920, 1920/1, 1921, 1922; den nördlichen Teil des Feldwegs Fl.Nr. 1955 bis auf Höhe der Südgrenze der Flur Nr. 1922.
	2		Grenze des Plangebietes	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
	3		Nutzungsgrenze	Die Nutzungsgrenze trennt innerhalb des Plangebietes die Teilbereiche voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen enthält.
2	0			Art der Nutzung
	1		Öffentliche Grünfläche	Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz Zulässig ist nur die Nutzung als Trainingsplatz. Dieser darf nur in der Zeit von 8.00 bis 21.30 Uhr genutzt werden.

§	Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
	2	SO – Landwirtschaft	Sondergebiet	Zulässig sind folgende landwirtschaftliche Nutzungen, soweit sie mit dem Betrieb von Sportanlagen verträglich sind: Bodennutzung; zulässig sind Flächen für Weideland, Grünland und Acker- nutzung. Bauliche Nutzung; zulässig sind Garten- und Ackerbaubetriebe einschließlich Betriebswohnungen. Anlagen zur Verwertung von Abfallstoffen sind nicht zulässig.
	3			Nebennutzung; zulässig ist nur die Lagerung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Produkte und Geräte einschließlich der dafür erforderlichen Gebäude
3	0			Maß der baulichen Nutzung
	1	0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GRZ ergibt (§ 19 BauNVO).
3	2	WH 7,0 m	Wandhöhe	Für die Wandhöhe von Gebäuden gilt das Höhenmaß von 7,0 m. Die Wandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen einem unteren und einem oberen Messpunkt, gemessen an der Außenwand des Gebäudes. Unterer Messpunkt: Oberkante der höchsten Stelle der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt. Oberer Messpunkt: Schnittpunkt der zu dieser Verkehrsfläche gerichteten Traufwand außen mit der Oberkante des Dachsparrens bzw. der Oberkante Attika. Ausnahmen sind im Einzelfall nur dann zulässig, wenn die Wandhöhe aus technischen oder produktionstechnischen Gründen überschritten werden muss.
4	0			Bauweise
	1			Alle Gebäude im „SO-Landwirtschaft“ müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens die nach der Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein.

§	Lfd. Nr.	Plan-zeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
5	0			Überbaubare Grundstücksfläche
	1		Baugrenze	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
	2			Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6	0			Flächen für öffentlichen Verkehr, Ver- und Entsorgung
	1			Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gilt sowohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und Fußgänger-verkehr.
	2		Straßenbegrenzungslinie	Die im Plan hellgrün markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.
	3		Straßenverkehrsflächen	Ohne Zusatz festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, für den Anliegerverkehr und landwirtschaftlichen Verkehr bestimmt.
	4		Keine Ein- oder Ausfahrt	Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs darf weder in das Grundstück eingefahren noch aus dem Grundstück ausgefahren werden.
	5		Leitungsrecht (Schutzstreifen)	In Bereich des Schutzstreifens sind bauliche Maßnahmen, Pflanzmaßnahmen und Geländeänderungen mit den Lechwerken abzustimmen.
7	0			Ausgleichsflächen und -maßnahmen
	1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Verursacher vorzunehmen.
	2			Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die gem. § 7 Nr. 1 gekennzeichneten Flächen in ihrer Gesamtheit den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.
	3			Die gem. § 7 Nr. 1 festgesetzten Flächen sind mit einer dreireihigen Hecke aus den in § 8 Nr. 2 festgesetzten Pflanzarten und -größen spätestens in dem Jahr auszuführen, in dem die für das Grundstück festgesetzte Nutzung aufgenommen wird.



§	Lfd. Nr.	Plan-zeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen			
	4			Die Einzäunung der geplanten Sportanlagen ist punktuell mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.			
8	0			Anpflanzungen			
	1		Grenze der zu bepflanzenden Flächen	Die Anpflanzungen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, in dem die für das Grundstück festgesetzte Nutzung aufgenommen wird.			
	2			Für die Bepflanzung dieser Flächen und der Ausgleichsflächen gem. § 7 Nr. 1 dürfen nur Arten verwendet werden, die in der nachfolgenden Liste enthalten sind. Vor Ausführung der Pflanzmaßnahmen ist ein detaillierter Pflanzplan auszuarbeiten.			
				<table border="0"> <tr> <td>Bäume: 3 x verpflanzte Heister, Höhe mind. 250-300 cm oder Hochstämmen</td> <td>Art: Quercus robur Quercus petraea Carpinus betulus Tilia cordata Fagus sylvatica Sorbus torminalis Fraxinus excelsior Acer campestre Prunus avium Pyrus pyraeaster Sorbus aucuparia Betula pendula</td> <td>Stieleiche Traubeneiche Hainbuche Winterlinde Buche Elsbeere Esche Feldahorn Vogelkirsche Wildbirne Vogelbeere Birke</td> </tr> </table>	Bäume: 3 x verpflanzte Heister, Höhe mind. 250-300 cm oder Hochstämmen	Art: Quercus robur Quercus petraea Carpinus betulus Tilia cordata Fagus sylvatica Sorbus torminalis Fraxinus excelsior Acer campestre Prunus avium Pyrus pyraeaster Sorbus aucuparia Betula pendula	Stieleiche Traubeneiche Hainbuche Winterlinde Buche Elsbeere Esche Feldahorn Vogelkirsche Wildbirne Vogelbeere Birke
Bäume: 3 x verpflanzte Heister, Höhe mind. 250-300 cm oder Hochstämmen	Art: Quercus robur Quercus petraea Carpinus betulus Tilia cordata Fagus sylvatica Sorbus torminalis Fraxinus excelsior Acer campestre Prunus avium Pyrus pyraeaster Sorbus aucuparia Betula pendula	Stieleiche Traubeneiche Hainbuche Winterlinde Buche Elsbeere Esche Feldahorn Vogelkirsche Wildbirne Vogelbeere Birke					



§	Lfd. Nr.	Plan-zeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
				<p>Sträucher: (ausgenommen Rosen): 3 x verpflanzte Büsche in mind. 100 – 150 cm Höhe</p> <p>Art: Cornus sanguinea Heim. Hartriegel Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn Crataegus laevigata Zweigriffliger Corylus avellana Weißdorn Prunus spinosa Haselnuss Lonicera xylosteum Schlehe Viburnum lantana Heckenkirsche Ligustrum vulgare Wolliger Schneeball Rhamnus cathartica Rainweide Sambucus nigra Kreuzdorn Cornus mas Euonymus europaeus schwarzer Holunder Rosa arvensis Viburnum opulus Kornelkirsche Pfaffenhütchen Clematis vitalba Kriech. Rose Gewöhnlicher Schneeball Waldrebe</p>
	3			Auf der Fläche entlang des Feldweges Fl.Nr. 1955 darf eine Zu- und Ausfahrt für die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung angelegt werden.
9	0			Baugestaltung
	1			Grundstückseinfriedungen: Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Lfd. Nr.	Plan-zeichen	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
1	123	Flurstücksnummern in der Gemarkung Wasserburg
2	⊖ —	Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
3	↔	Maßangabe in Meter

Planen und Bauen.In Günzburg



Bebauungsplan Nr. 32.1

„Erweiterung des Sportgeländes zwischen Wasserburg und Bubesheim“

Textliche Festsetzungen

Lfd. Nr.	Plan-zeichen	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
4	— — —	Gemarkungsgrenze
5	◆◆◆	Vorhandene 20 KV-Freileitung der LEW
6	◇◇◇	Vorhandene Erdgas-Hochdruckleitung der Erdgas Schwaben
7		Regenwasser der Dachflächen sowie von wasserdurchlässig befestigten Flächen abfließendes Wasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zurückzuhalten und breitflächig oder über bewachsene Mulden zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Bei Gestaltung und Dimensionierung der Versickerungsanlage sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur zentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Planen und Bauen.In Günzburg



Erläuterungsbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Sportplatz und Sonderbaufläche Landwirtschaft zwischen Wasserburg und Bubesheim“ und

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32.1

„Erweiterung des Sportgeländes zwischen Wasserburg und Bubesheim“

Vorgaben für die Aufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorhandenen Sportanlagen des Sportclub Bubesheim liegen an der Gemarkungsgrenze zu Günzburg. Nach Aussage des Vereins besteht dringender Bedarf für einen zusätzlichen Trainingsplatz. Der vorhandene Platz wird bereits zu stark genutzt und ist deshalb in einem desolaten Zustand. Erweiterungsmöglichkeiten bieten sich in unmittelbarer Nachbarschaft nach Osten an, zumal westlich angrenzend an den Günzburger Ortsteil Wasserburg ebenfalls Sportanlagen vorhanden sind. Außerdem soll ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb aus dem Ort Bubesheim in diesen Bereich teilweise ausgesiedelt werden.

Die geplanten Sonderbauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung

Um ein sinnvolles Nebeneinander von Landwirtschaft und Sportanlagen regeln zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich. Insbesondere sind Festsetzungen zu den vorgesehenen Nutzungen unter Immissionsgesichtspunkten, zu der Lage der einzelnen Nutzungen und zur verkehrlichen Anbindung des Gebietes getroffen worden.

- Immissionsschutz

Durch den geplanten Trainingsplatz ist kein zusätzlicher Spielbetrieb, sondern nur eine Entlastung des vorhandenen Sportplatzes des SC Bubesheim vorgesehen. Dies ist auch daraus ersichtlich, dass eine Grundstückstiefe von 75 m bei einer Spielfeldtiefe von 70 m kaum Zuschauerplätze erlaubt. Außerdem ist festgesetzt, dass nur Trainingsbetrieb in den Zeiten von 8.00 Uhr bis 21.30 Uhr stattfinden darf.

Der an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehene, 20 m breite Pflanzstreifen schirmt die Wohnbebauung Wasserburgs gegen die Schallimmissionen aus der sportlichen und der landwirtschaftlichen Nutzung ab.

Der knappe Abstand der landwirtschaftlichen Nutzung zu der vorhandenen Wohnbebauung des Ortsteils Wasserburg und zum Baugebiet „Am Gießhauptgraben“ der Gemeinde Bubesheim, zum vorhandenen wie geplanten Sportplatz und zum Vereinsheim auf Gemarkung Bubesheim macht den Ausschluss von Tierhaltung wegen ihrer Geruchsintensität erforderlich. Die der Erholung und der körperlichen Ertüchtigung dienenden Sportplätze sind wegen der Betätigung im Freien möglichen Gerüchen ungeschützt ausgesetzt. Sie sind deshalb nicht weniger schutzbedürftig als Wohngebiete.

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Sportplätze in Wasserburg und Bubesheim liegen unmittelbar am Riedweg an.

Die Festsetzung einer Sportplatznutzung im Norden und einer landwirtschaftlichen Nutzung im Süden des Geltungsbereiches wäre einerseits zwar städtebaulich wünschenswert gewesen, andererseits aber – unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit - ein zu starker Eingriff in das schützenswerte Privateigentum.

Mit dem Ausschluss von baulichen Anlagen auf der Grünfläche „Sportplatz“ und Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 für das Sondergebiet „Landwirtschaft“ wird den verbindlichen landesplanerischen Vorgaben Rechnung getragen.

- **Verkehrsanbindung**

Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die erforderliche Regelung der verkehrlichen Anbindung.

Die Schulwegeverbindung zwischen dem Günzburger Ortsteil Wasserburg und der Gemeinde Bubesheim verläuft über den Riedweg, Fl.Nr. 1919. Zur Sicherheit des Schulweges ist dieser Weg für den allgemeinen Verkehr gesperrt. Es soll kein zusätzlicher Verkehr auf diesen Weg geleitet werden.

Die Erschließung der geplanten landwirtschaftlichen Nutzung ist deshalb ausschließlich von der Kreisstraße GZ 18 auf den Feldweg Fl.Nr. 1955 möglich. An der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die vorhandenen Sportanlagen des SC Bubesheim werden von Westen über den Ort Bubesheim erschlossen. Parkplätze sind dort, auch für den geplanten Trainingsplatz, in ausreichender Zahl vorhanden, so dass kein regelmäßiger An- und Abfahrtsverkehr entsteht. Da es sich bei der Neuanlage nur um einen Trainingsplatz handelt, kann die Entfernung zum vorhandenen Parkplatz akzeptiert werden. Die vorhandenen Umkleidegebäude liegen zwischen dem Parkplatz und dem Trainingsplatz, so dass ein funktionaler Wegeablauf besteht.

Umsetzung der Erschließung

- **Verkehr:**

Der Ausbaustandard des Feldweges Fl.Nr. 1955 reicht für einen landwirtschaftlichen Betrieb herkömmlicher Art aus. Sollte eine darüber hinausgehende verkehrsintensive landwirtschaftliche Nutzung erfolgen – für die der Weg in seinem jetzigen Ausbauzustand nicht ausreicht – könnte ein Vorhaben nur genehmigt werden, wenn der Betreiber die Kosten übernimmt.

- **Wasser-/Abwasserentsorgung:**

Ein Wasser- und Abwasseranschluss ist technisch sowohl an die vorhandenen Leitungen in der Bgm.-Sommer-Straße im Ortsteil Wasserburg, als auch an die vorhandenen Leitungen auf Höhe der Sportplatzgebäude der Gemeinde Bubesheim möglich.

Die gemäß der Entwässerungssatzung vorgeschriebene Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist nach den allgemeinen geologischen Erkenntnissen dort möglich.

Regionaler Grünzug

Das geplante Sondergebiet „Landwirtschaft“ und die Grünfläche „Sportplatz“ liegen im ausgewiesenen Grünzug gem. Regionalplan der Region Donau-Iller (B I 4.2). Die vorgesehenen Nutzungen sind im Regionalplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen, auch ist eine untergeordnete Bebauung dort möglich.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass der Sportbetrieb nur zu Trainingszwecken und nur aus Spielflächen bestehen darf. Die Nutzungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb halten sich im Rahmen dessen, was üblicherweise für einen privilegierten Betrieb im Außenbereich zulässig ist. Zwischen diesen Nutzungen und dem Ortsrand von Wasserburg verbleiben 180 m Freifläche, in denen der Trainingsplatz des TSV Wasserburg liegt. Ein Zusammenwachsen der Orte Bubesheim und Günzburg ist deshalb nicht gegeben.

Ausgleichsflächen, -maßnahmen und Grünordnung

- Grünfläche „Trainingsplatz“

Die für die Grünfläche „Sportplatz“ vorgesehenen Flächen werden zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind dem durch die geplante Nutzung eines Trainingsplatzes verursachten Eingriff zugeordnet, auf diesem Grundstück vorgesehen und vom Verursacher herzustellen. Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich, weil die geplante Sportplatznutzung gegenüber der jetzt noch ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung keinen erheblichen Eingriff darstellt. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, eine Wasserver- und eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen.

- Sondergebiet „Landwirtschaft“

Die geplante landwirtschaftliche Nutzung stellt keinen Eingriff nach dem Naturschutzgesetz dar, das heißt, es besteht keine Vermeidungs- und auch keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 18a des Bundesnaturschutzgesetzes und des Artikel 6 des Bayer. Naturschutzgesetzes stellt eine landwirtschaftliche Bodennutzung keinen Eingriff dar. Wie dem Leitsatz des § 1 (5) Baugesetzbuch zu entnehmen ist, beinhaltet die Bodennutzung auch die bauliche Nutzung.

Die dieser Fläche zugeordneten Grünflächen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind aus landschaftlichen Gründen vorgesehen. Sie dienen in Verlängerung der südlich gelegenen Ausgleichsfläche und im Zusammenhang mit der Pflanzfläche am Wasserburger Trainingsplatz der Gliederung der Landschaft. Dies wird insbesondere mit dem im Regionalplan ausgewiesenen Grünzug und der exponierten Lage des Gebietes begründet.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen § 7 Nr. 1 bis 4 enthalten.