

GEMEINDE HAUNSHEIM  
ORTSTEIL HAUNSHEIM  
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET „JURAWEG“  
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN  
ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG  
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB  
07. APRIL 2011  
26. MAI 2011  
28. JULI 2011



MOSER + ZIEGELBAUER  
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH  
NÖRDLINGEN



Gemeinde Haunsheim  
Ortsteil Haunsheim  
Landkreis Dillingen  
Bebauungsplan  
Gewerbegebiet „Juraweg“  
mit Ausgleichsbebauungsplan  
Erweiterung

**1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Erweiterungsabsichten von im Geltungsbereich liegenden Betrieben und Ansiedlungswünsche weiterer Betriebe veranlassen die Gemeinde Haunsheim den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

**2. Bezug zum Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haunsheim entwickelt.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche gewerbliche Bauflächen vor.

**3. Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 1762/3, 1762/4, 290/3, 293, 292, 291, 290/1, 289, 285 (Teilfläche), Gemarkung Haunsheim sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 996/1, Gemarkung Unterbechingen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 256/1, 256/2, 295/1 und 295/2, Gemarkung Haunsheim realisiert.

**4. Bestand**

Der Gesamtbereich nördlich und südlich des Juraweges ist ein ehemaliger bereits ausgebeuteter Steinbruch. Die Flächen wurden schon vor langer Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im westlichen Geltungsbereich liegen 2 bestehende Betriebe. Das Gebäude Juraweg 3 wurde vor längerer Zeit als Rohbau errichtet, aber nicht vollendet; es hat inzwischen einen desolaten Zustand. Durch seine Lage direkt am Rand des Juraweg stellt das Gebäude eine unangemessene Einengung der Verkehrsfläche dar; es sollte deshalb gekürzt oder ganz beseitigt werden.

Das Gelände ist hängig (siehe Höhenlinien).

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Nach Augenschein steht schwerer bindiger Boden an.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.



**5. Art und Maß der Nutzung**

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 und die Geschossflächenzahl von 1,0 liegen unter dem in der BauNVO vorgesehenen Höchstmaß.

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 12,0 m nimmt Bezug auf die vorhandenen Gebäude der bestehenden Betriebe.

**6. Erschließung**

**6.1 Fließender Verkehr**

Der Gesamtbereich, d. h. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der südliche Teil der gewerblichen Bauflächen, ist über den Juraweg an die Staatsstraße St 2025 angebunden. Als Stichstraße endet der Juraweg in einer LKW-Wendeschleife.

Die bestehenden Betriebe werden auch über einen westlichen Weg erschlossen.

**6.2 Ruhender Verkehr**

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

Für parkende LKW wird ein ausreichend bemessener LKW-Parkstreifen am Juraweg angeboten.

**6.3 Fußgänger/Radfahrer**

Der bestehende Geh- und Radweg zwischen Haunsheim und Unterbechingen, der den Gestaltungsbereich tangiert, bleibt erhalten.

**6.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist gesichert.

Die Hauptrohrleitungen erbringen im Brandfalle die notwendige Leistung.

**6.5 Abwasserbeseitigung**

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Schmutzwassermengen ausreichend reinigen.

**6.6 Energieversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist gesichert. Lage und Anzahl der Trafostationen richten sich im Einzelnen nach dem späteren Bedarf.



## 7. Gestaltung, Grünordnung

Weitreichende Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß nicht realisierbar. Der Bebauungsplan beschränkt sich deshalb auf die Festsetzung von Wandhöhen, Dachformen, Dachneigungen und Werbeanlagen.

Am Nordrand des Geltungsbereiches und außerhalb des Geltungsbereiches sichern umfangreiche Grünbestände (siehe Umweltbericht) eine gute landschaftliche Einbindung.

## 8. Immissionsschutz

### 8.1 Sachverhalt

Die Gemeinde Hausheim beabsichtigt, nördlich des Juraweges und südwestlich des dort bestehenden Steinbruchs der Fa. Omya GmbH, ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Auf den westlichen Flächen des Planungsgebietes bestehen auf Fl.Nr. 1762/3 und 1762/4 Betriebe mit Betriebsleiterwohnungen.

Westlich davon befinden sich, auf Fl.Nr. 1761, der Recyclinghof der Gemeinde Hausheim.

Die nächstgelegenen Immissionsorte

- Wohnhaus auf Fl.Nr. 1751/7 (Immissionsort 1, IO1)
- Wohnhaus auf Fl.Nr. 1751/8
- Wohnhaus des landwirtschaftlichen Anwesens auf Fl.-Nr. 1/1
- Wohnhaus auf Fl.Nr. 1759/2 (Immissionsort 2, IO2)

befinden sich südwestlich des Planungsgebiets und sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausheim als Dorfgebiet dargestellt.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser eines Wohngebiets in Hausheim befinden sich ca. 350 m südöstlich bzw. ca. 275 m südwestlich des Planungsgebiets. Maßgeblich für die Zuweisung eines Lärmkontingents sind jedoch die nächstgelegenen Wohnhäuser in o. g. Dorfgebiet.



Nach den Gebietsausweisungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Haunsheim sind neben dem Planungsgebiet auch folgende Bereiche zur künftigen Ausweisung als Gewerbegebietsfläche vorgesehen:

- Bereich westlich des Planungsgebiets (Fl.Nr. 1760 und 1761/2 der Gemarkung Haunsheim, bereits bestehender Gewerbebetrieb)

Bei der Berechnung der höchstzulässigen Lärmkontingente wurden diese Erweiterungsflächen berücksichtigt, um die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten weiterhin offen zu halten.

## 8.2 Schallschutztechnische Beurteilung

Für die Ausweisung der geplanten Gewerbegebietsflächen wurde eine Lärmkontingentierung, unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen, durchgeführt. Bei der Vergabe der Lärmkontingente wurde eine vollständige Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzung im westlich gelegenen Dorfgebiet (IO1 und IO2) berechnet.

Für das geplante Gewerbegebiet beträgt der höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel **tagsüber/nachts 65/50 dB(A)/m<sup>2</sup>**.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen bleiben folgende Lärmkontingente reserviert:

- Bereich westlich des Planungsgebiets (Fl.Nr. 1760 und 1761/2 der Gemarkung Haunsheim, bereits bestehender Gewerbebetrieb): **tagsüber/nachts 65/50 dB(A)**
- Bereich südlich des Planungsgebiets (Fl.-Nr. 270, und 271 der Gemarkung Haunsheim) **tagsüber/nachts 62/47 dB(A)/m<sup>2</sup>**

Ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> entspricht einer uneingeschränkten Nutzung als Industriegebiet und ein Wert von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> einer uneingeschränkten Nutzung als Gewerbegebiet.

Während der Tagzeit sind in dem geplanten Gewerbegebiet Emissionen entsprechend einem Industriegebiet zulässig. Während der Nachtzeit wird selbst der Wert eines Gewerbegebiets nicht erreicht. In dem geplanten Gewerbegebiet können deshalb nur Betriebe angesiedelt werden, deren Nachtbetrieb auf den Betrieb in einer Halle mit ausreichender Schalldämmung und einem Verzicht auf lärmintensive Tätigkeiten und Lieferverkehr im Freien beschränkt werden kann.

Bei der Berechnung der höchstzulässigen Lärmkontingente wurden bereits bestehende Betriebsleiterwohnungen im Planungsgebiet nicht berücksichtigt. Dem Wohnhaus auf Fl.Nr. 283/1 wurde, wegen seiner Entstehungsgeschichte, die Schutzwürdigkeit entsprechend einer Betriebsleiterwohnung zuerkannt. Durch entsprechende Schallschutzvorkehrungen bei den Betrieben, ist dafür Sorge zu tragen, dass an diesen bestehenden Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber/nachts 65/50 dB(A) nicht überschritten werden.



9. Bodendenkmäler

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Bodendenkmäler:

- nördlich des Geltungsbereiches:  
BD D-7-7328-0066  
Freilandstation des Jungpaläolithikums und Mesolithikums,  
Siedlung der Lathènezeit
- südlich des Geltungsbereiches:  
BD D-7-7328-0114  
Freilandstation Mesolithikums,  
Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung

10. Schätzung der Erschließungskosten

Kosten für den Grunderwerb 330 m <sup>2</sup> à 5,00 EUR	1.650,00 EUR
Erschließungsstraße 55 lfm à 400,00 EUR	22.000,00 EUR
Straßenentwässerung 55 lfm à 100,00 EUR	5.500,00 EUR
Straßenbeleuchtung 2 Auslässe à 1.500,00 EUR	3.000,00 EUR
<hr/> <u>Summe der Erschließungskosten</u>	<hr/> <u>32.150,00 EUR</u>

Nördlingen, 07. April 2011/26. Mai 2011/27. Juli 2011

Hausheim\BPL\B-Plan Juraweg\Erweiterung\20110404 Begründung.doc