

Folgende Äußerungen zum Planvorhaben wurden vorgebracht:

## **B.1 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange**

### **Lfd. Nr. 1 Landratsamt Günzburg vom 05.08.2021**

Nach der Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung liegt nun der Entwurf zur förmlichen Beteiligung vor. Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

#### **Ortsplanung**

##### Burtenbach

Mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung im Hauptort Burtenbach besteht aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Dies gilt jedoch nicht für nachfolgend aufgeführte Flächen:

Der Umfang der ausgewiesenen gewerblichen Flächen hat gegenüber dem Vorentwurf erheblich zugenommen. Auch wenn eine wohnortnahe Versorgung mit Arbeitsplätzen zur Vermeidung von Verkehrsströmen grundsätzlich positiv zu betrachten ist, entwickelt sich die flächenmäßige Entwicklung von Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen in einem ungünstigen Verhältnis. Bei der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist demnach unbedingt darauf zu achten, dass das Flächen-/Arbeitsplatzverhältnis stimmig ist.

Weiterhin kritisch beurteilt werden die geplanten gewerblichen Bauflächen ausweisungen westlich der alten Staatsstraße 2025, die gegenüber der ursprünglichen Planung an Umfang zugenommen haben. Wegen des bewegten Geländes und der Lage an der Hangkante eignen sich diese Flächen wenig für eine Bebauung mit großen gewerblichen Gebäuden und Nutzungen. Angesichts der Ausdehnung an Gewerbeflächen im Norden und Osten ergeht an die Gemeinde der Appell, in Verbindung mit einer Bedarfsprognose für Gewerbeflächen, von dieser Planungsabsicht abzusehen.

#### **Abwägung Ortsplanung**

Kenntnisnahme

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die örtliche Entwicklung in den nächsten 15 – 20 Jahren sichern und steuern. Der Umfang der Gewerbeflächen-ausweisung im Hauptort Burtenbach wird maßgeblich geprägt durch den sehr hohen Flächenbedarf des Trailerherstellers "Kögel" (Werks- u. Abstellflächen), der mit über 700 Arbeitsplätzen der größte Arbeitgeber am Ort ist und einen hohen Bedarf an Abstellflächen für die fertigen Trailer hat (unversiegelte, gekieste Flächen). Mit Ausnahme der Änderungs- Nr. 15 u. 60 sind **alle** im derzeit gültigen FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen belegt. Darüber hinaus liegen für einen großen Teil der neu vorgesehenen Flächen bereits konkrete Erweiterungsplanungen der angrenzenden Betriebe vor. Der geplante Umfang an Gewerbeflächenausweisung ist für die Sicherung und wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Burtenbach und der vorhandenen Betriebe dringend erforderlich. Die ansässigen Betriebe bieten hochwertige qualifizierte Facharbeitsplätze an.

Von den neu ausgewiesenen Flächen stehen nur noch die **Flächen 19 und 4a** mit insgesamt **rd. 9,9 ha** für weitere örtliche Betriebsentwicklungen, z. B. innerörtliche Umsiedlung aus Wohngebieten, zur Verfügung. Die Flächen 1 und 4 wurden bereits durch die angrenzenden Betriebe zur Umsetzung ihrer geplanten Erweiterungsvorhaben erworben. Für die Fläche 2a liegt ebenfalls bereits eine konkrete Anfrage für eine Neuansiedlung vor, bzw.

Im vorliegenden Entwurf ist die Fläche der ehemaligen Eisengießerei als gemischte Baufläche dargestellt. Dies steht im Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Torberg" und ist entsprechend zu korrigieren.

#### Oberwaldbach

Mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung in Oberwaldbach besteht aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

besteht eine Bedarfsanmeldung des angrenzenden Betriebes.

Im Gegenzug für die Neuausweisungen entfallen mit der Änderungs-Nr. 60 in Kemnat und der Nr. 15 (ehem. Eisengießerei Bühler) in Burtenbach rd. 3,0 ha Gewerbefläche aus dem derzeit gültigen FNP.

Insgesamt bietet der Markt Burtenbach in den Gewerbeflächen im Hauptort über 1.000 hochwertige Arbeitsplätze vorwiegend im Bereich der metallbe- und -verarbeitenden Industrie an.

Es besteht nach wie vor ein hoher Nachfragedruck nach gewerblichen Bauflächen in Burtenbach. Die Flächenausweisung soll hierbei wie vorliegend auf den Hauptort Burtenbach konzentriert bleiben.

Die Fläche der ehemaligen Eisengießerei Bühler (GI) stellt eine seit vielen Jahren ungenutzte Industriebrache dar. Die Flächenausweisung als Industriegebiet (GI) steht in erheblichem Konflikt zu den in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden Wohn- und Mischgebietsausweisungen und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es liegt keine für ein Industriegebiet ausreichende Verkehrserschließung vor und besteht auch keine Möglichkeit diese mit vertretbarem Aufwand herzustellen. Im Sinne der Reaktivierung brachliegender Bauflächen im Innenbereich und des übergeordneten raumordnerischen Entwicklungszieles "Flächensparen", beabsichtigt die Gemeinde den rechtswirksamen Bebauungsplan Torberg zu ändern und den Bereich des Industriegebietes entsprechend der Darstellung im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf in eine an die tatsächliche Umgebungsnutzung angepasste Nutzung als Mischgebiet (MI) umzuwandeln. Die Gemeinde ist mit dem Eigentümer der Industriebrache im Gespräch und ist sich einer möglichen Entschädigungspflicht auf Grundlage von § 39 bzw. § 42 BauGB bewusst.

Kenntnisnahme

Kemnat

Mit den im Ortsteil Kemnat geplanten Bauflächenausweisungen besteht aus ortsplannerischer Sicht grundsätzlich Einverständnis.  
Aus ortsplannerischer Sicht wird die Abwandlung des Baugebietes im Südwesten von Kemnat begrüßt.

Die Änderung des im Westen gelegenen, bislang als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereiches, in ein Dorfgebiet ist nicht nachvollziehbar, zumal diese Fläche gemäß Begründung zur Schaffung von Wohnbauflächen herangezogen werden soll.

## Kenntnisnahme

Die Änderungsflächen 61 u. 61a runden das bestehende Dorfgebiet nach Westen ab. Die Änderung als Dorfgebietsausweisung erfolgte u. a. auf Grund der im Osten und Süden vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen, die derzeit z. Teil wohl nicht mehr aktiv genutzt werden, jedoch noch eingetragene Betriebe sind und deren Entwicklungspotential durch die Ausweisung benachbarter Wohngebietsflächen nicht beeinträchtigt werden soll. Die im Ortsteil noch vorhandene ländliche Struktur soll erhalten bleiben und mit der in einem Dorfgebiet möglichen gemischten Nutzung gestärkt werden, nachdem in Kemnat sonst keine Flächen für z. B. kleinere nicht störende gewerbliche Nutzungen (Handwerks- u. kleinere Familienbetriebe, Ladengeschäft u. dgl.) verfügbar sind. Die wenigen gewerblichen Flächen im Südosten von Kemnat sind komplett vergeben und werden entsprechend gewerblich genutzt. Weitere Flächen stehen nicht zur Verfügung. Die im gültigen FNP im Norden noch enthaltene Gewerbe-fläche wurde in der vorliegenden Fortschreibung des FNP wegen mangelnder Eignung (Tiefelage im Gelände) herausgenommen.

Die Formulierung "zur Schaffung von Wohnbauflächen" in der Begründung zum FNP stammt noch aus dem Vorentwurf und ist als Planungsziel so nicht mehr zutreffend. Sie wird entsprechend korrigiert. Planungsziel ist eine dem dörflichen Charakter entsprechende gemischte Nutzung aus Kleingewerbe, Handwerk, Wohnen u. dgl.

Beschluss Ortsplanung - Sammelbeschluss:

1. Der geplante Umfang an Gewerbeflächenausweisung ist für die Sicherung und wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Burtenbach und der vorhandenen Betriebe dringend erforderlich und wird beibehalten. Rd. 50 % der Flächenausweisungen sind bereits verplant. Auf die Abwägung wird verwiesen.
2. Die Gewerbeflächenausweisung westlich der alten Staatsstraße ist dringend erforderlich und ohne zusätzlichen Flächenverbrauch über die alte Staatsstr. ideal erschlossen. Die im Zuge der bestehenden

<p>Geländesenke vorhandene Frischluftaustauschzone wird freigehalten. Der Abstand zur Hangkante ist noch ausreichend groß, die landschaftliche Einbindung wird durch die Festlegung eines 15 m breiten Grüngürtels gewährleistet. Das Landschaftsschutzgebiet entlang der Hangleite bleibt unberührt. Die Flächenausweisung wird mangels anderer geeigneter Alternativen beibehalten.</p> <p>3. Der Bebauungsplan Torberg wird für den Bereich der ehemaligen Eisengießerei Bühler (GI) im Sinne der Reaktivierung brachliegender Bauflächen im Innenbereich geändert, die Fläche wird in ein Mischgebiet zur Nutzung von Kleingewerbe und Wohnen umgewandelt.</p> <p>4. Der Marktgemeinderat stellt fest, dass mit der geplanten baulichen Entwicklung in Oberwaldbach Einverständnis besteht. Die Abänderung der im Westen von Kemnat liegenden Bauflächen Nr. 61 u. 61a in ein Dorfgebiet wird wie in der Abwägung begründet beibehalten.</p>	<p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
<p><b><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u></b></p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Gewerbeflächenausweisungen westlich der alten Staatsstraße 2025 weiterhin sehr kritisch zu beurteilen. Aus fachlicher Sicht sind diese geplanten Gewerbeflächen über den bereits erfolgten Umfang der zwischenzeitlich erfolgten planungsrechtlichen Erweiterungen (FNP-Änderungen und Bebauungsplanausweisungen) nicht zu erweitern. Auf die bereits mehrfach geäußerten fachlichen Belange und Bewertungen im Zuge der entsprechenden Bauleitplanverfahren wird nochmals verwiesen. Sollten diese Flächenentwicklungen beibehalten werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits darauf hinzuweisen, dass neben dem Belang Arten- und Biotopschutz/-verbund auch das Landschaftsbild aufgrund der exponierten Lage besonders zu betrachten ist.</p>	<p><b><u>Abwägung Naturschutz und Landschaftspflege</u></b></p> <p>Die Gemeinde Burtenbach ist sich der sensiblen Lage der Flächen westlich der alten Staatsstr. 2025 bewusst. In der Begründung zur FNP-Neubearbeitung wird deshalb in der Übersicht der Änderungen (S. 71 ff.) unter Punkt 5 als Hinweis für die weiterführende Bauleitplanung direkt auf die Notwendigkeit einer guten landschaftlichen Einbindung, Freihaltung der Frischluft-schneisen und die Bedeutung des Naturraumes für den Artenschutz und Biotopverbund mit seiner Nähe zur Hangkante eingegangen. Der rd. 5,6 ha große nördliche Bereich des westlich der alten Staatsstraße ausgewiesenen Gewerbestreifens (Nr. 4a) ist zusammen mit der Fläche Nr. 19 (ca. 4,3 ha) die einzige verfügbare Zukunftsreserve von den ganzen im FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen. Alle anderen Flächen sind bereits für Erweiterungsvorhaben und Neuplanungen der ansässigen Betriebe verkauft. Entsprechende Bauleitplanverfahren für die Flächen wurden z. Teil bereits eingeleitet. Darüber hinaus besteht weiterhin ein hoher Nachfrage-druck ortsansässiger Betriebe nach Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen.</p> <p>Die Bündelung der Gewerbeflächen im Norden von Burtenbach an verkehrstechnisch optimalem Standort, ohne Störung von Wohngebieten und Neuversiegelung von Flächen durch den Bau neuer Zufahrtsstraßen, stellt deshalb in der Gesamtabwägung die am besten geeignete Lösung dar.</p>

<p>Wie in der Abwägung durch die Marktgemeinde Burtenbach ausgeführt, ist bei den beiden geplanten Änderungen (Mischgebiet bzw. Dorfgebiet) am westlichen Ortsrand, nördlich und südlich der Kreisstraße GZ 1, die Lage im ökologisch sensiblen Talauenbereich im weiteren Bauleitplanverfahren besonders zu berücksichtigen.</p> <p>Die Streichung der Konzentrationszone für Windkraftanlagen im dortigen Waldbereich des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg Westliche Wälder“ östlich von Oberwaldbach wird aus hiesiger Sicht begrüßt.</p> <p>Das im Südwesten von Kemnat geplante Wohngebiet (Nr. 63) wurde in der vormaligen spornartigen Entwicklung in Richtung Südwesten etwas zurückgenommen. Es erfolgte jedoch nunmehr eine Erweiterung in Richtung Osten, d.h. die obere Mindeltalleite. Wie in den Erläuterungen ausgeführt, handelt es sich um eine exponierte Lage im Bereich der oberen Mindeltalleite mit großer Fernwirkung. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes bedarf hier die geplante bauliche Entwicklung einer besonders sensiblen Planung, die diese Belange besonders beachtet und berücksichtigt. Wie in der Abwägung ausgeführt, ist hier nur eine Siedlungsabrundung als an den Bestand angebundenes Wohngebiet vorzusehen.</p> <p>Mit der geänderten Festsetzung eines Sondergebietes „Freizeit (Jugendzeltlagerplatz mit Badeseesee)“ (Nr. 24) zwischen Kemnat und Burtenbach, südlich der Kreisstraße GZ 1, besteht im Rahmen der bisherigen Nutzung Einverständnis. Eine darüberhinausgehende Intensivierung der Freizeit- und Erholungsnutzung ist hierdurch jedoch nicht abgedeckt und entspricht auch nicht der fachlichen Zielsetzung für diesen ökologisch sensiblen Talauenbereich der Mindel. Dies gilt auch für mögliche Rechtsnachfolger.</p> <p>Die Erweiterung der Zielaussage „Offenen Talraum erhalten“ sowie die Signatur „Bereich zur Optimierung von Nahrungsflächen für den Weißstorch und Wiesenbrüterlebensräume, z.B. Kiebitz, Wachtel u.dgl.“ wird aus naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich begrüßt und befürwortet. Generell ist dies der zentrale Schwerpunkt aus hiesiger Sicht für Ausgleichs- und Ersatzflächen. Weitere Schwerpunktbereiche (Suchräume) für Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Talauenbereiche auf der Hochfläche sowie die Hangleitenbereiche entlang des Mindeltals. Die jetzige Darstellung dieser „Suchräume“ wird deshalb aus hiesiger Sicht nicht als abschließend betrachtet und gewertet. Entsprechend den textlichen Erläuterungen hinsichtlich der Ziele des Natur- und Artenschutzes sowie den naturschutzfachlichen Zielen für die verschiedenen Lebensräume und Arten (Zielgruppen) sind hier auch andere Bereiche geeignet. Eine Vorabstimmung hinsichtlich der Eignung sowie der Gestaltung und Entwicklung von Ausgleichsflächen (Stichwort: Ökokonto) mit der unteren Naturschutzbehörde wird weiterhin empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme, wird in der weiteren Bauleitplanung beachtet. In die Begründung zum FNP kommt zusätzlich ein entsprechender Hinweis</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, die Hinweise werden in der weiterführenden Bauleitplanung beachtet. Bei Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der grünordnerischen Regelungen ist auf die besondere Lage der Baufläche entsprechend einzugehen. In der Begründung zur FNP-Änderung wird darauf entsprechend hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme, in der Begründung zum FNP wird nochmals besonders deutlich gemacht, dass eine über den bisherigen Rahmen hinausgehende Nutzung nicht erlaubt ist. Auch nicht für entsprechende Rechtsnachfolger.</p> <p>Kenntnisnahme, die Darstellung der Suchräume und Einbeziehung geeigneter Bereiche auf der Hochfläche wird nochmals überprüft und ergänzt. Eine Anpassung der Suchräume wird im Zusammenhang mit dem in Fortschreibung befindlichen Regionalplan und dort ausgewiesener Vorranggebiete für Rohstoffsicherung ohnehin erforderlich.</p>
<p><b><u>Beschluss Naturschutz u. Landschaftspflege - Sammelbeschluss:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Auf vorstehende Abwägung wird verwiesen. Auf Grund des dringenden Gewerbeflächenbedarfes und der idealen Lage der Flächen, wird die Flächenausweisung Nr. 4 u. 4a, westlich der alten St 2025 beibehalten. In der nachfolgenden Bebauungsplanung ist besonderes Augenmerk auf die landschaftliche Einbindung sowie die natur- und artenschutzfachlichen Belange zu legen.</b></li> <li><b>2. Bei den geplanten Änderungen Nr. 6, 7 u. 7a im Westen, ist in der weiteren Bauleitplanung die Lage im ökologisch besonders sensiblen Talraum zu beachten. In den FNP ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.</b></li> <li><b>3. In der weiteren Bauleitplanung für die Änderungs-Nr. 63, im Südwesten</b></li> </ol>	

von Kemnat, ist angesichts der exponierten Lage in der oberen Mindeltaleite besonderes Augenmerk auf eine gute Einbindung in das Orts- u. Landschaftsbild sowie auch des Biotop- und Artenschutzes zu richten. Die Entwicklung bleibt auf die geplante Ortsabrundung beschränkt. In die Begründung zum FNP wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4. Jugendzeltlagerplatz Nr. 24 und Badesee Nr. 20. Es erfolgt keine über den heutigen Betrieb hinausgehende Intensivierung des Freizeitbetriebes. Dies wird auch für künftige Rechtsnachfolger ausgeschlossen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt
5. Die Darstellung der Suchräume für Ausgleichs- und Ersatzflächen wird im Zusammenhang mit der laufenden Neuaufstellung des Regionalplanes und in Abstimmung mit der UNB auch auf eine mögliche Ausweitung in Talauenbereiche auf der Hochfläche und auf die Hangleite überprüft.

Abstimmungsergebnis: 14:0

### Immissionsschutz

#### zu der lfd. Nr. 7:

Der Hinweis auf ein im Bebauungsplanverfahren zu erstellendes Gutachten (Umweltbericht Seite 74) zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse ist zutreffend. Allerdings ist zusätzlich noch eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräusche erforderlich. Das Planzeichen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) zur Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sollte als Umgrenzung für die gesamte Fläche aufgenommen werden.

#### zu der lfd. Nr. 8:

Das Mehrfamilienwohnhaus auf Fl. Nr. 54/4 lag zuvor innerhalb einer gemischten Baufläche. Nach der Änderung liegt es im Gewerbegebiet.

Ob diese Änderung beabsichtigt ist, unterliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Für mögliche Bewohner ändert sich dadurch der Schutzanspruch gegenüber der Emission aus der angrenzenden Gewerbefläche. Die Geräuscheinwirkungen dürften voraussichtlich um 5 dB(A) lauter sein.

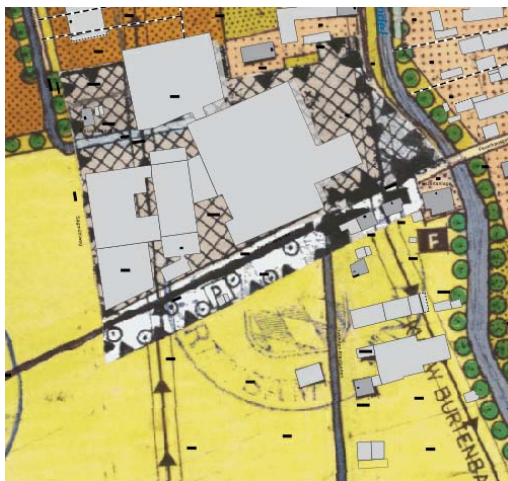


Abbildung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zur lfd. Nr. 8.

Das Planzeichen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) zur Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sollte auch in dem neuen Flächennutzungsplan nach der

Änderung wegen der direkten Nachbarschaft und der Lage zur Hauptwindrichtung die Gewerbeflächen (Änderungsbereich lfd. Nr. 8) in Richtung der anderen angrenzenden Nutzungen umgrenzen.

### Abwägung Immissionsschutz

#### zu Nr. 7

Der Hinweis unter Nr. 7 wird um die zusätzliche schalltechnische Untersuchung auf Verkehrsgeräusche ergänzt.

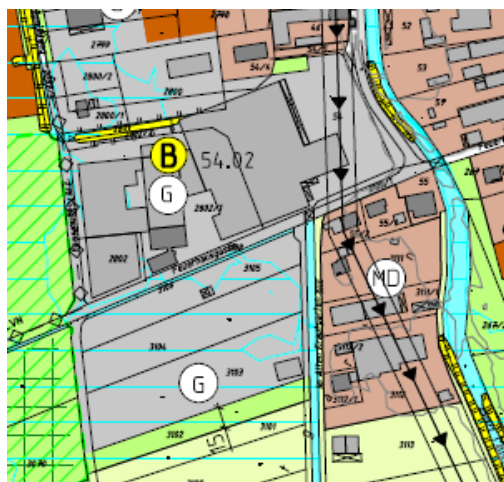
Das Planzeichen wird ergänzt

#### Zu Nr. 8:

Das Wohnhaus Fl. Nr. 54/4 liegt im derzeit gültigen FNP im Dorfgebietsbereich und bleibt auch zukünftig im Dorfgebiet.

D. h. für die Bewohner ergibt sich keine Änderung.

Das Planzeichen wird im FNP-neu ergänzt und auf die gesamte Gewerbefläche ausgedehnt.



Ausschnitt aus dem Plan zur „Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Burtenbach“, Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB zur lfd. Nr. 8.

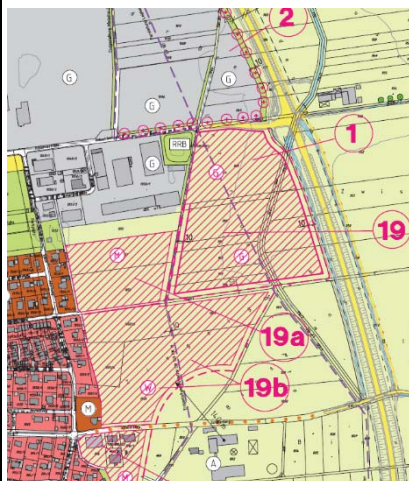
Das Planzeichen § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB fehlt noch.

zu den lfd. Nrn. 19, 19a, 19b:

In der Bewertung der geänderten Planung für diese Flächen (Umweltbericht Seite 78) wird darauf verwiesen, dass in einem Schallgutachten nachgewiesen worden sei, dass die vorgeschlagene Planung aus immissionsschutzfachlicher Sicht unproblematisch sei.

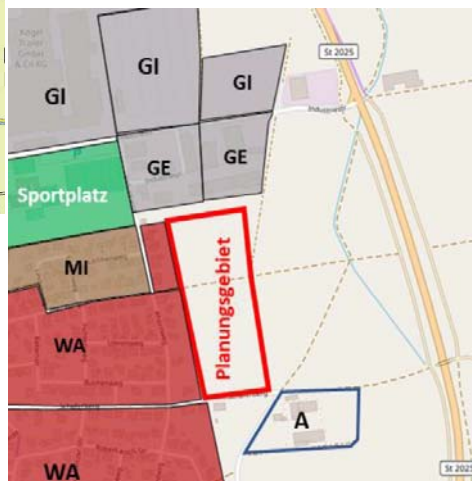
Bei dem angesprochenen Gutachten handelt es sich um das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren “Schäferberg“ der Marktgemeinde Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-1219-8959/02, Stand 06.12.2019, der ACCON GmbH, welches allerdings nur im Entwurf vorliegt.

Eine Übertragung der Ergebnisse auf die gegenständliche Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier nicht direkt möglich, weil nicht alle emittierenden Flächen aus der aktuellen Planung der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in dem Gutachten berücksichtigt wurden. Das ist in den nächsten Darstellungen erkenntlich.



Ausschnitt aus dem Plan zur „Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Burtenbach“, Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB zu den lfd. Nrn. 19, 19a, 19b.

Ausschnitt aus dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren “Schäferberg“ in Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-1219-8959/02, Stand 06.12.2019, der ACCON GmbH, Seite 12.



Zu Nr. 19, 19a, 19b:  
Kenntnisnahme,

die Formulierung wird unter dem Aspekt, dass im vorliegenden Gutachten noch nicht alle künftigen gewerblichen Flächen berücksichtigt sind, überarbeitet und darauf hingewiesen, dass für die schalltechnischen Untersuchungen in der weiterführenden Bauleitplanung alle emissionsfachlich relevanten, in der FNP-Fortschreibung enthaltenen, Flächen zu berücksichtigen sind.

Es sind nicht alle emittierenden gewerblichen Flächen aus der aktuellen Planung in dem Gutachten berücksichtigt, da der Planungsstand von 2019 inzwischen überholt ist.

Z. B. fehlen der Einfluss der Gewerbeflächen Nr. 1 und Nr. 19 (siehe Abb. oben) auf die Mischgebietsfläche und die erweiterte Wohngebietsfläche in dem Gutachten.

Die Ausführung und Breite von eventuell erforderlichen Pufferstreifen dazwischen waren ebenfalls auch nicht Gegenstand der Untersuchung.

Zwischen der neu geplanten gewerblichen Nutzung (lfd. Nr. 19) und den übrigen Nutzungen (lfd. Nrn. 19a und 19b, sowie entlang der Nordseite von lfd. Nrn. 19a) muss das Planzeichen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) zur Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt werden.

Um die Verträglichkeit der Planung mit den umgebenden Nutzungen nachzuweisen, ist im Bebauungsplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen (Das gilt auch für die Fläche der lfd. Nr. 1). Darin sind flächenbezogene Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Stand Dezember 2006) zu berechnen, welche die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwertanteile an den relevanten Immissionsorten sicherstellen. Bei der Berechnung ist die Summenwirkung mit der schalltechnischen Vorbelastung durch die Emissionen von bereits bestehenden Bebauungsplangebietem bzw. gewerblichen Nutzungen in der Umgebung zu berücksichtigen.

Ob die gemäß Gutachten resultierenden, wegen der bereits bestehenden, umgebenden gewerblichen Nutzung noch verfügbaren und somit zulässigen flächenbezogenen Emissionskontingente LEK eine sinnvolle gewerbliche Nutzung zulassen, kann ohne Prognoserechnung nicht beurteilt werden.

zu der lfd. Nr. 54:

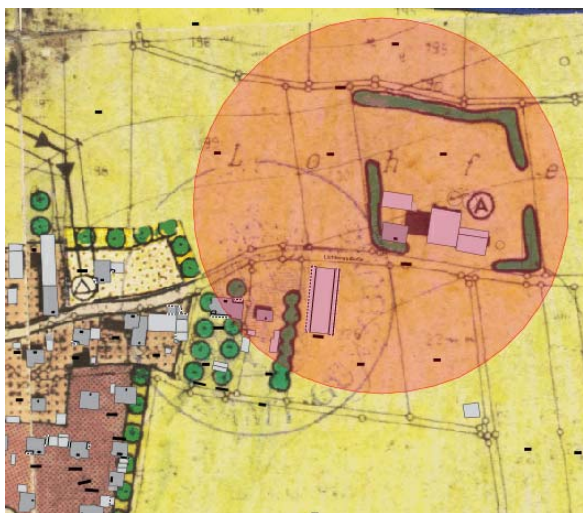


Abbildung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zur lfd. Nr.54, am nordöstlichen Ortsrand von Oberwaldbach, nördlich der Lichtenaustraße.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist auf Flur-Nr. 201 in Oberwaldbach einen Aussiedlerhof aus.

In der Bauleitplanung sollte aus Gründen

der planerischen Vorsorge zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe ein Abstand von 120m zur nächsten Wohnbebauung nicht unterschritten werden.

Dieser Radius ist in der nebenstehenden Abbildung farbig eingetragen.

Kenntnisnahme

Das Planzeichen wird ergänzt. Weiterhin wird auf die Notwendigkeit hingewiesen in der weiterführenden Bauleitplanung eine umfassende schalltechnische Untersuchung zu erstellen, unter Einbeziehung aller vorgesehenen bzw. bestehenden Umgebungsnutzungen, mit Ermittlung der max. zul. flächenbezogenen Emissionskontingente, zur Sicherstellung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwertanteile an den relevanten Immissionsorten in der Umgebung.

Zu Nr. 54:

*Kenntnisnahme,*

*bei der geplanten Flächenausweisung handelt es sich in Abrundung des Bestandes um eine Dorfgebietsfläche. Die südlich der Lichtenaustraße einbezogene Fläche ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Flächengröße von rd. 3.000 m<sup>2</sup> erlaubt die unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Handwerksbetriebe, Kleingewerbe, land- u. forstwirtschaftliche Nutzung und auch Wohnen). Eine Beeinträchtigung des benachbarten Aussiedlerhofes wird mit der Unterschreitung des Vorsorgeabstandes von 120 m durch die Flächenausweisung nicht gesehen, da im Dorfgebiet derartige benachbarte Nutzungen üblich und zulässig sind. Weiterhin ist auf der*





Ausschnitt aus dem Plan zur „Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Burtenbach“, Beteiligung 1 zu den lfd. Nrn. 54.

In der aktualisierten Planung soll durch Ortsabrundung nördlich der bestehenden Straße Raum für ca. 3 Bauplätze geschaffen werden. Diese Planung vermittelt allerdings nicht den Eindruck einer dörflichen Nutzung, sondern eher den Eindruck eines Wohngebietes.

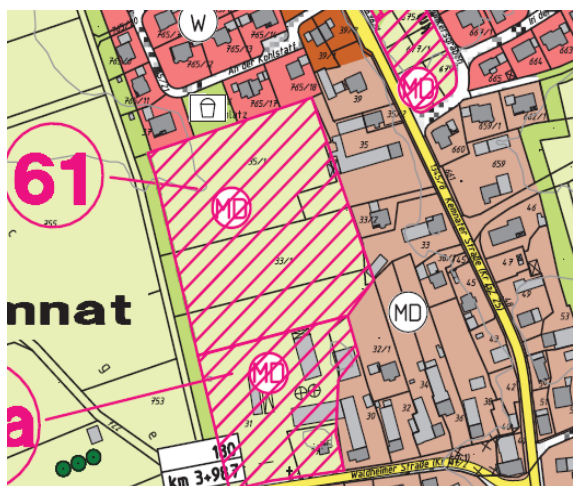
Dies würde im Falle einer Änderung oder Erweiterung des Aussiedlerhofes eine andere Beurteilung dessen immissionsschutzfachlicher Belange bedeuten.

Diese Planung sollte nochmals überprüft und eventuell geändert werden.

östlich angrenzenden Fl. Nr. 225 zwischenzeitlich ein weiteres Lager-/Stallgebäude entstanden (Lagerhalle + Jungvieh). Die von dem Aussiedlerhof bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen sind zu dulden. Die Ausweisung entspricht der Forderung nach flächensparenden Lösungen für die Ortsentwicklung, die Erschließung und eine einseitige Bebauung sind bereits vorhanden.

Die Planung soll in vorliegender Form beibehalten werden. In der Übersicht der FNP-Änderungen in der Begründung wird ergänzend auf den benachbarten Aussiedlerhof und davon möglicherweise ausgehende Emissionen, die zu dulden sind, nochmals explizit hingewiesen. Die ausgewiesene Flächengröße erlaubt sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzung. Städtebaulich ist in der Gesamtbetrachtung der Lichtenaustraße unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung die Fläche als Dorfgebiet einzustufen.

zu der lfd. Nr. 61:



Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist nicht bekannt, welche Höfe östlich der gegenständlichen Flächen der lfd. Nr. 61 noch mit Tierhaltungen / landwirtschaftlichen Emissionen betrieben werden. Durch das Heranrücken einer Wohnbaufläche (wie in der ursprünglichen Fassung der Flächennutzungsplanänderung) wäre es möglich, dass diese

Betriebe eingeschränkt würden. Eine Behinderung der landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe im Rahmen der noch bestehenden dörflichen Struktur soll aus Sicht der Gemeinde vermieden werden. Deshalb wurde in Anpassung an die Umgebungsnutzung und mögliche Weiterentwicklung des Bestandes die Siedlungsfläche Nr. 61 als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Diese Ausweisung bietet dann auch lokale Entwicklungsmöglichkeiten für kleinere Handwerksbetriebe und schafft den notwendigen Raum für die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Nr. 61:

Kenntnisnahme, südlich der geplanten Erweiterungsfläche grenzt in der Waldheimer Str. 10 ein landwirtschaftlicher Betrieb an, der zwar verpachtet ist, aber Bestandschutz geltend macht. Legt man hier für die landwirtschaftliche Entwicklung einen Vorsorgeabstand von ca. 120 m – 140 m zugrunde sind darin die kompletten Erweiterungsflächen Nr. 61 u. Nr. 64 inbegriffen. D. h. eine Trennung in Dorfgebiets- und Wohngebietsflächen ist nicht zielführend. Unter Einbeziehung der vorhandenen Umgebungsbebauung und des vorhandenen Gesamtcharakters des Gebietes ist eine Einstufung als Dorfgebiet gerechtfertigt.

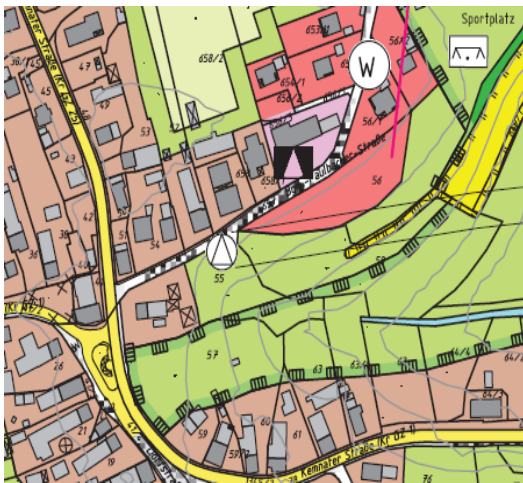
Der OT Kemnat besitzt keine Gewerbeflächenausweisung z. B. für kleinere örtliche Handwerksbetriebe o. ä. Eine Entwicklung als reine Wohnsiedlung

Allerdings erscheint fraglich, ob die Ausweisung eines so großen Dorfgebietes bedarfsgerecht ist. Zumal diese Fläche, die unter nachstehender Nr. 66 zur Rückentwicklung vorgesehene Wohnbaufläche (K6 des rechtswirksamen FNP) westlich des Klingenburger Weges, im Mindeltal ersetzen soll.

Deswegen wird angeregt, entlang der westlichen Außengrenze der Fläche mit der lfd. Nr. 61 eine Wohnbaufläche auszuweisen.

Immissionsschutzfachlich genießen diese Flächen einen höheren Schutzcharakter. Es wird dadurch verhindert, dass sich ein Wohngebiet unter falscher Gebietseinstufung entwickelt (Stichwort „Etikettenschwindel“).

zu der lfd. Nr. 64:



Auf Fl. Nr. 56 - im Dorfgebiet - befindet sich nach hiesiger Kenntnis eine Tierhaltung. Auf Grund des starken Taleinschnittes bilden sich hier möglicherweise besondere thermische Verhältnisse und damit Luftströmungen entlang des Hanggefälles aus, welche einen ungehinderten Abtransport der Gerüche in die freie Luftströmung und somit einen Abtransport mit der Hauptwindrichtung erschweren. Zumindest sind in der Vergangenheit Geruchsprobleme in diesem

Bereich bekannt geworden.

Das Heranrücken einer Wohnbaufläche an das Dorfgebiet wird in diesem Hangbereich aufgrund der speziellen örtlichen Situation und dem sich entwickelnden Mikroklima als besonders kritisch gesehen. Es wird gebeten die Planung nochmals gründlich zu überdenken.

Zumindest sollte die zukünftige Wohnnutzung max. von den Emittenten abrücken und eher oberhalb der Hangkante verwirklicht werden, so dass durch das weiter geöffnete Tal bzw. die Orientierung zum Talraum der Mindel bessere Abströmverhältnisse für Luftverunreinigungen gegeben sind. Geruchseinwirkungen in diesem Bereich sind allerdings nicht auszuschließen.

ist nicht angestrebt. Die Ausweisung der Erweiterungsflächen Nr. 61 u. 64 als Dorfgebiet sichert den Bestandsschutz für die angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen und ermöglicht im noch stark ländlich geprägten Ortsteil die notwendige Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten für z. B. Handwerksbetriebe, Kleingewerbe, Wohnen, Land- u. Forstwirtschaft u. dgl. Im Gesamtorts-bild schließen die Flächen unmittelbar an den alten Dorfkern an. Die Ausweisung als Dorfgebiet ist eine logische Weiterentwicklung des Bestandes unter Beibehaltung des dörflichen Charakters. Bei der weiterführenden Bauleitplanung ist die Erhaltung des dörflichen Charakters besonders zu beachten.

zu Nr. 64:

Bei der Wohnbauflächenausweisung handelt es sich überwiegend um die Einbeziehung der heutigen Bestandsbebauung. Gegenüber dem noch gültigen FNP wurde die Flächenausweisung im steilen Hangbereich südlich und östlich der Bgm-Faulbacher-Straße bereits deutlich reduziert. Angesichts der schwierigen Bebaubarkeit wird auf die Flächenausweisung in der steilen Hanglage der Fl. Nr. 56, südlich der Bgm-Faulbacher-Straße, verzichtet und die Plandarstellung als innerörtliche Grünfläche korrigiert. Als Wohnbaufläche verbleibt damit die heute bereits bebaute Fläche oberhalb der Hangkante.

#### **Beschluss Immissionsschutz- Sammelbeschluss**

**Die Hinweise des SG Immissionsschutz werden beachtet und entsprechend den nachstehenden Beschlüssen in die Planung eingearbeitet. Auf die vorstehende Abwägung wird verwiesen.**

- 1. Das Planzeichen bei lfd. Nr. 7 wird ergänzt und ein Hinweis auf die notwendige schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräusche in die Begründung des FNP aufgenommen.**
- 2. Für das Wohnhaus Fl. Nr. 54/4 ergibt sich mit dem FNP-neu keine Änderung gegenüber dem heutigen Bestand (s. Abwägung). Das Planzeichen bei lfd. Nr. 8 wird ergänzt.**
- 3. Die Hinweise zu lfd. Nr. 19, 19a u. 19b werden beachtet und in Planzeichnung und Text eingearbeitet.**
- 4. Die Dorfgebietsausweisung Änderungs-Nr. 54 (Oberwaldbach) wird**

<p><b>gem. Abwägung beibehalten.</b></p> <p><b>5. Die Ausweisung der Änderungs-Nr. 61 u. 61a als Dorfgebiet, soll wie in der Abwägung ausgeführt beibehalten werden.</b></p> <p><b>6. Der Anregung zu Änderungs-Nr. 64 wird dahingehend gefolgt, dass die Fläche der steilen Hanglage Fl. Nr. 56 aus der Wohnbauflächenausweisung herausgenommen wird. Die Ausweisung des bereits bebauten Restbereiches bleibt. Auf die Abwägung wird verwiesen.</b></p>	<p><u>Abstimmungsergebnis: 14:0</u></p>
<p><u>Wasserrecht</u></p> <p>Mit der o.g. Planung besteht aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Auf folgendes wird hingewiesen:</p> <p>Bei den als Bauland vorgesehenen Flächen, die teilweise im amtlich gesicherten Überschwemmungsgebiet der Mindel liegen, bedarf eine neue Bauleitplanung sowie jedes Einzelbauvorhaben einer Genehmigung nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG –, bis der Bereich hochwasserfrei und die Verordnung über das Überschwemmungsgebiet insofern abgeändert ist.</p> <p>Die Änderungsfläche 49 liegt überwiegend im Wasserschutzgebiet Oberwaldbach für die öffentliche Wasserversorgung des Ortsteiles Oberwaldbach des Marktes Burtenbach. Nach der Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Günzburg vom 30.4.1998 ist dort die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten. Eine Bauleitplanung kann deshalb allenfalls mit Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserrechtsbehörde erfolgen, die wiederum eine fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes benötigt.</p> <p>Änderungsfläche 52 ist Altlastverdachtsfläche. Erkenntnisse über die genaue Lage der vermuteten früheren Müllablagerung bei dem weitläufigen Waldgrundstück liegen nicht vor. Evtl. Erweiterungen dürfen nur nach orientierender Altlastuntersuchung in Abstimmung mit dem Landratsamt Günzburg (FB Wasserrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen.</p> <p>Änderungsfläche 15 ist als entlassene Altlastverdachtsfläche mit der Katasternummer 77400062 und Priorität C (Burtenbach (Bühler) Fl.-Nrn. 410, 410/1 (Teil), 410/11 (Teilfläche) (neu) = 410 (alt)) im Altlastenkataster eingetragen. Eine Entlassung erfolgte lediglich nutzungsorientiert für den Zweck der Gewerbenutzung. Sofern zukünftig eine andere Nutzung der Fläche (wie hier Mischgebiet) geplant ist, weisen wir darauf hin, dass eine Restbelastung nicht mit 100 %iger Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Für den Fall einer mit Baumaßnahmen einhergehenden Nutzungsänderung ist folgendes zu beachten: Sämtliche Erdarbeiten im Altlastenbereich sind von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" wiederzuverwerten. Sofern aufgrund der Belastungen eine Verwertung ausscheidet, ist das Material abfallrechtlich ordnungsgemäß zu entsorgen. Lediglich bei Fl.-Nr. 410/11 ist der Altlastenverdacht multifunktional ausgeräumt.</p>	<p><u>Abwägung Wasserrecht</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, in die Begründung zum FNP neu wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme, die Änderungsfläche 49 stellt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12, Wiegenfeld, Oberwaldbach dar und keine Neufestlegung. Die notwendige wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde in Verbindung mit dem BP eingeholt.</p> <p>Kenntnisnahme, wie in der Begründung zum FNP aufgeführt ist die Fläche Nr. 52 im Altlastenkataster des LRA als Verdachtsfläche aufgeführt. Die dargestellte Flächenausweisung als "Sport- u. Festplatz" gibt die seit vielen Jahren bestehende Realnutzung wieder. In der Begründung zum FNP-neu wird ergänzt, dass vor evtl. Erweiterungen/Umbauarbeiten eine orientierende Altlastenuntersuchung in Abstimmung mit dem LRA und WWA vorzunehmen ist.</p> <p>Kenntnisnahme, die Hinweise zu Änderungs-Nr. 15 werden beachtet und in die Begründung zum FNP aufgenommen, zur Beachtung in der weiterführenden Bauleitplanung.</p>

<p>Hierauf sollte im FNP hingewiesen werden.</p> <p>Zwar ist das Grundwassererkundungsgebiet in der Legende aufgenommen. Es kann allerdings unseres Erachtens an der entsprechenden Stelle nicht in der Planzeichnung ersehen werden. Ob dies an Druckungenauigkeiten liegt, kann aus hiesiger Sicht nicht eingeschätzt werden.</p> <p>Die richtige Karte ist unter <a href="http://www.landkreis-guenzburg.de/wsg/">http://www.landkreis-guenzburg.de/wsg/</a> zu finden.</p> <p>Neuere Erkenntnisse bei anderen Bauvorhaben im Mindeltal haben gezeigt, dass im Landkreis Günzburg die Böden vielerorts mit Arsen geogen vorbelastet sind. Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollte bereits im Rahmen von Bauleitplanverfahren eine Überprüfung durch ein Fachbüro erfolgen (vgl. Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz <a href="http://www.lfu.bayern.de/boden/geogene_belastungen/arsen_geogen/index.htm">http://www.lfu.bayern.de/boden/geogene_belastungen/arsen_geogen/index.htm</a>)</p> <p>Ggf. kann das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hierzu Hilfeleistung geben. Falls die Problematik bestätigt wird, sollte möglichst frühzeitig ein Konzept zur Vermeidung von Aushub, notfalls zur Verwertung solcher Böden erstellt werden oder aber auf die Bebauung verzichtet werden.</p>	<p>Das Grundwassererkundungsgebiet ist in der FNP-Zeichnung als hellblaue Randsignatur dargestellt aber durch Überlagerungen nur schwer zu erkennen. Es wird versucht die Signatur zu verbessern.</p> <p>In die Begründung zum FNP wird ein entsprechender Hinweis bzgl. möglicher Vorbelastungen der Böden im Mindeltal mit geogenem Arsen und dem Umgang mit dieser Problematik aufgenommen. Bereits vor Aufstellung des konkreten Bebauungsplanes ist durch eine qualifizierte Bodenuntersuchung die Arsenproblematik zu klären und ein Verwertungskonzept zu entwickeln.</p>
<p><b><u>Beschluss Wasserrecht</u></b>  <b>Die Anregungen und Hinweise des SG Wasserrecht wurden zur Kenntnis genommen und werden wie in der Abwägung dargestellt in den FNP-neu übernommen.</b></p>	<p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
<p><b><u>Lfd. Nr. 2 Regierung von Schwaben vom 30.07.2021</u></b></p>	
<p>2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</p> <p><b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</b></p> <p>LEP 3.1 Abs. 2 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen</p> <p>LEP 3.3 Abs. 2 (Z) Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten</p> <p>LEP 5.3 Begründung Einzelhandelsagglomerationen</p> <p><b>Regionalplan der Region Donau-Iller</b></p> <p>(RP DI)RP DI BI 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete; hier Nr. 112 „Wälder und Talräume im Naturpark Augsburg- Westliche Wälder“</p> <p>2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung</p> <p>Gemäß vorliegenden Unterlagen beabsichtigt der Markt Burtenbach die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Wir haben zu o.g. Vorhaben zuletzt mit Schreiben vom 06. Juli 2017 (Gz.: 24-4621.8056/1) Stellung genommen. Zu den nun vorliegenden Unterlagen äußern wir uns wie folgt:</p> <p>Zur Darstellung der geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen:</p>	<p><b><u>Abwägung</u></b></p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p><b><u>Zu 2.2:</u></b></p> <p>Der Markt Burtenbach betreibt schon seit vielen Jahren eine flächensparende Entwicklungspolitik nach dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und dem Prinzip Grundstückserwerb u. Verkauf der Bauplätze durch die Gde., mit</p>