



Landratsamt Günzburg  
Dienstgebäude:

An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg  
Telefon (0 82 21) 95-0, Telefax (0 82 21) 95-2 40

**Bitte nutzen Sie die  
Möglichkeit einer  
Terminvereinbarung.**

Landratsamt Günzburg  
Dienststelle Krumbach:

Kreishaus, Robert-Steiger-Str. 5, 86381 Krumbach  
Telefon (0 82 82) 88 94-0, Telefax (0 82 82) 88 94-44

Sprechtag:

Mo – Fr: 7.30 – 12.30 Uhr und zusätzlich:  
Di von 14.00 bis 16.30, Do von 14.00 – 18.00 Uhr

LANDRATSAMT GÜNZBURG · Postfach 1362 · 89303 Günzburg

per e-Post

Thielemann & Friedrich  
Ing.-Büro für Bauwesen  
Herrn Thielemann  
Dammstraße 1  
86424 Dinkelscherben



LANDKREIS GÜNZBURG

**Günzburg, 24.07.2017, AZ.: 6102**

Bauwesen, Krankenhausstraße 36, Herr Müller  
Telefon: 08221/95-319, Telefax: 08221/95-370, e-Post: m.mueller@landkreis-guenzburg.de,  
Zimmer K 014

**Bauplanungsrecht;  
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg an der Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für den Bereich "Gewerbegebiet am Leitenhölzle" in Burtenbach durch den Markt  
Burtenbach  
- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -**

Zu Ihrem Schreiben vom 06.06.2017

Sehr geehrter Herr Thielemann,

das Landratsamt Günzburg bedankt sich für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und nimmt zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Leitenhölzle“ in der Fassung vom 24.04.2017 wie folgt Stellung:

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burtenbach, der im fraglichen Bereich landwirtschaftliche Flächen vorsieht, entwickelt. Enthalten ist das geplante Gewerbegebiet jedoch in der im Parallelverfahren anhängigen Flächennutzungsplanänderung. Der Bebauungsplan ist nach Abschluss des Änderungsverfahrens aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wobei in den Verfahren noch der Widerspruch hinsichtlich der westlichen Ortsrandeingrünung auszuräumen ist. Hier sieht der Flächennutzungsplan vermasste und damit einzuhaltende 15 m Breite vor, der Bebauungsplan hingegen nur 5 m.

## **Ortsplanung**

Auf die ortsplanerische Stellungnahme zur entsprechenden Flächennutzungsplanänderung wird hingewiesen. Sollte die Gemeinde trotzdem am geplanten Standort festhalten, wird folgendes zum Bebauungsplan angemerkt.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind Geländeänderungen bis zur angrenzenden Ortsstraße und Gebäudehöhen bis 12 m zulässig. Aufgrund der exponierten Ortsrandlage und der Fernwirkung des Gebiets sollte deshalb geprüft werden, ob nicht entsprechende Höhenreduzierungen von den bisherigen Festlegungen möglich sind und in die Satzung aufgenommen werden können. Eine breitere, ggf. auf öffentlichem Grund zum liegen kommende Ortseingrünung im Westen des Gebiets, könnte zudem eine verträglichere Einbindung des Gebiets in die Landschaft gewährleisten und sicherstellen.

Der Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Am Leitenhölzle“ überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mindeltal“ und nicht „Mindelmähder“. Die entsprechende Bestimmung in der Satzung ist dahingehend anzupassen und der Überschneidungsbereich ist in der Planzeichnung darzustellen und in der Legende zu erläutern.

## **Naturschutz und Landschaftspflege**

Bezüglich der Lage und grundsätzlichen naturschutzfachlichen negativen Beurteilung wird auf die Stellungnahme im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich verwiesen.

Der vorliegende Vorentwurf sieht bisher nur eine randliche Eingrünung des Gewerbegebietes vor. Eine Durchgrünung mit großkronigen Laubbäumen, Fassadenbegrünung und Begrünung von Flachdächern ist nicht vorgesehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist hier dringend eine weitere Ausarbeitung und Ergänzung notwendig. Die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes ist zwingend festzusetzen. Auch sind z.B. genau definierte großräumige, unversiegelte Pflanzbereiche für Bäume zu benennen, einschließlich des durchwurzelbaren Bodenraums.

Es wird in der Begründung unter Kapitel 10 Grünordnung ausgeführt, dass bei der Pflanzung entlang der ehemaligen Staatstraße die RPS 2000 (Richtlinie für passive Schutzmaßnahmen an Straßen) bei Pflanzungen zu beachten ist. Es ist konkret darzulegen, was dies für Pflanzungen in diesem Bereich bedeutet und in wieweit jetzt dargestellte Pflanzungen tatsächlich umgesetzt werden können.

Gemäß dem Umweltbericht handelt es sich bei der jetzt festgesetzten westlichen Eingrünung nur um eine periodische Eingrünung, die wieder entfernt werden kann, wenn in Richtung Westen erweitert wird. Aus fachlicher Sicht ist diese Eingrünung dauerhaft zu erhalten. Es handelt sich um eine innere Gliederung dieses geplanten Gewerbegebietes in einer sehr exponierten und prägenden Lage.

Mit der durchgeführten Eingriffsbewertung und –bilanzierung besteht grundsätzlich insoweit Einverständnis wenn die grünordnerischen Festsetzungen als wichtige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme (Durchgrünung mit Großbäumen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, qualifizierte Freiflächengestaltungsplan) noch ergänzt und festgesetzt werden.

Die externe Ausgleichsfläche sowie deren Gestaltung, Pflege und Entwicklung wurde bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hiermit besteht Einverständnis. Die Fläche ist, soweit noch nicht erfolgt an das Ökoflächenkataster Bayern beim Landesamt für Umwelt zu melden. Die Ausgleichsfläche selbst sowie deren Pflege und Entwicklung muss dauerhaft gesichert sein.

### **Immissionsschutz**

Am nördlichen Ortsrand von Burtenbach, westlich der Hauptstraße, gegenüber der Fa. Kögel, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Am Leitenhölzle" beschlossen.

Geplant ist die An-/Umsiedlung eines ortsansässigen metallverarbeitenden Betriebes, der sich vorrangig mit Laserschneiden, Abkanten, Schweißen und Oberflächenbehandlung von Metallteilen befasst. Für die künftige Betriebsführung soll die Möglichkeit eines Drei-Schicht-Betriebes über 24 h von Montag – Freitag bestehen sowie einer Samstagsschicht bis 12.00 Uhr mittags. Der Liefer- / Abholbetrieb ist eher als gering einzustufen. Die Tätigkeiten finden i. d. R. in geschlossenen Hallen statt.

Die gegenständliche Planfläche befindet sich im Eigentum des Bauwerbers und ist verfügbar. Sie besitzt eine optimale verkehrstechnische Anbindung über die Hauptstraße nach Norden und auf kurzem Wege zur Ortsumfahrung von Burtenbach, sodass Wohnbereiche nicht tangiert werden. In ca. 450 m Abstand befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung.

In der Begründung zum Vorentwurf vom 24.04.2017 wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung z. Zt. in Bearbeitung ist. Es wird davon ausgegangen, dass in dieser flächenbezogene Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Stand Dezember 2006) berechnet und dem Ergebnis entsprechend anschließend in dem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Durch die relativ abgesetzte Lage der Gewerbeflächen von der nächstliegenden Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die zukünftig verfügbaren Emissionskontingente einen größeren Spielraum für die Emissionen der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe, z. B. für einen Mehrschichtbetrieb zulassen.

Durch die Verlegung der Ortsumfahrung von Burtenbach dürften die Einwirkungen der Verkehrsrgeräusche, die von der nun entlasteten Straße östlich entlang des Plangebietes emittiert werden und auf das GE einwirken, eher untergeordnet sein. Allerdings sind keine Verkehrszahlen oder sonstige Informationen über diese Situation bekannt. Deswegen wäre es wünschenswert, wenn der Gutachter eine Aussage zum Umfang der Einwirkungen im Rahmen seines schalltechnischen Gutachtens trifft und diese wertet.

Grundsätzlich besteht mit der Planung Einverständnis.

### **Wasserrecht**

Aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde bestehen gegen den oben genannten Plan keine Bedenken.

Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus hiesiger Sicht Einverständnis.

### **Auto und Verkehr**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen von Seiten der Verkehrsbehörde grundsätzlich keine Bedenken.

Als gute Lösung wird angesehen, dass dem Gebiet eine Linksabbiegespur angelegt werden soll.

Die in der Begründung angedachte Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h ist nicht als planerische Vorgabe im Bebauungsplan möglich. Die Entscheidung über eine Geschwindigkeitsbeschränkung kann erst später im Verlauf der Bebauung bzw. Nutzung des Gebiets durch die Verkehrsbehörde unter Berücksichtigung des tatsächlichen Verkehrsgeschehens und der rechtlichen Vorgaben für eine Geschwindigkeitsbeschränkung getroffen werden (Beteiligung der Polizei erforderlich).

Der Markt Burtenbach erhält einen Abdruck dieses Schreibens per e-Post zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

< gez.>

i. A. Müller