

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg
Regierungsbezirk Schwaben



Flächennutzungsplanänderung Gewerbegebiet "Am Leitenhölzle", Gemarkung Burtenbach

Begründung

Verfasser:

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen



Dammstraße 1
86424 Dinkelscherben
Tel: (08292) 96054-0
Fax: (08292) 96054-9

Entwurf vom 14.08.2017



Inhaltsverzeichnis

- 1. Veranlassung, Aufstellungsbeschluss**
- 2. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung, gemeindliche Entwicklung**
- 3. Lage und Größe des Gebietes, rechtswirksamer Flächennutzungsplan**
- 4. Standortprüfung**
- 5. Orts- und Landschaftsbild**
- 6. Umweltprüfung**
- 7. Vorgaben und Vorbehalte aus anderweitigen Fachplanungen**
- 8. Grünordnung und Ausgleich**
- 9. Sonstiges, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Anlage:

1. Umweltbericht vom 14.08.2017, Dipl. Ing. (FH) Landespflege, Hans Marz



1. Veranlassung, Aufstellungsbeschluss

Der Markt Burtenbach verfügt im Gemeindegebiet mit Ausnahme einer kleineren Fläche am südöstlichen Ortsrand von Kemnat über keine gewerblichen Bauflächen. Gleichzeitig besteht aktuell für die geplante Erweiterung eines ortsansässigen, metallverarbeitenden Betriebes, dringender Bedarf nach gewerblichem Bauland.

Um eine Abwanderung des Betriebes zu vermeiden, ist die entsprechende Ausweisung von Gewerbebauflächen dringend erforderlich.

Der Gemeinderat beschloss deshalb in der Sitzung am 20.02.2017, zur Sicherung der Wirtschaftsstruktur und des örtlichen Arbeitsplatzangebotes, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern und am nordwestlichen Ortsrand, gegenüber der Fa. Kögel, eine gewerbliche Baufläche auszuweisen.

2. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung, gemeindliche Entwicklung

Der Markt Burtenbach ist Bestandteil der Planungsregion Donau-Iller. Die Gemeinde gehört zum "allgemeinen ländlichen Raum".

Gemäß Regionalplan ist der Markt als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft. Die FNP-Änderung entspricht den Zielen und Grundsätze des LEP-Bayern und der Regionalplanung (s. auch Begründung zum BP).

Für gewerbliche Nutzungen ist i. d. R. die nach den Zielen der Raumordnung vorrangig angestrebte Innenentwicklung, bei gleichzeitig vorhandener Wohnbebauung, auf Grund des erheblichen emissionsschutzfachlichen Konfliktpotentials nicht realisierbar. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche am nordwestlichen Ortsrand von Burtenbach schließt an den bestehenden gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde an.

Die geplante Baulandausweisung entspricht den Entwicklungszielen der Gemeinde und ist im Vorentwurf für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde enthalten (Bild 1).

Unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden großflächigen Gewerbebauflächen und den in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch vorgesehenen Gewerbebauflächen nördlich und südlich des Plangebietes, erfüllt die Flächenausweisung das Anbindegebot des LEP (LEP 3.3, Z).

Die Ausweisung der Gewerbefläche bildet einen Beitrag zur Strukturstärkung und Arbeitsplatzsicherung im Markt Burtenbach.

Das Plangebiet liegt gemäß Karte 3 des Regionalplanes im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 112 "Wälder und Talräume" im Naturpark Augsburg Westliche Wälder. Das Vorbehaltsgebiet umfasst großräumig, ohne weitere Differenzierung, die Flächen der östlichen Hangleite des Mindeltales bis hin zu den großen zusammenhängenden Waldgebieten auf der östlichen Hochebene im Anschluss an das Mindeltaal. Die als



Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Hangleite zum Mindeltal, mit ihren Seitentälchen, bleibt von der Planung unberührt. Mit der Lage des Plangebietes direkt an der Ortsdurchfahrt von Burtenbach und dem östlich angrenzenden großflächigen Hauptindustrie- und Gewerbegebiet von Burtenbach, werden durch das Planvorhaben die landschaftlichen und naturräumlichen Entwicklungs- und Schutzziele des Regionalplanes nicht beeinträchtigt. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete zählen nicht zu den Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes, sondern geben lediglich ein angestrebtes Entwicklungsziel für einen größeren Planungsraum wieder. Mit der an den Bestand angeschlossenen geplanten Neuausweisung von Gewerbeflächen entlang der Hauptstraße wird das angestrebte räumliche Entwicklungsziel nicht beeinträchtigt.

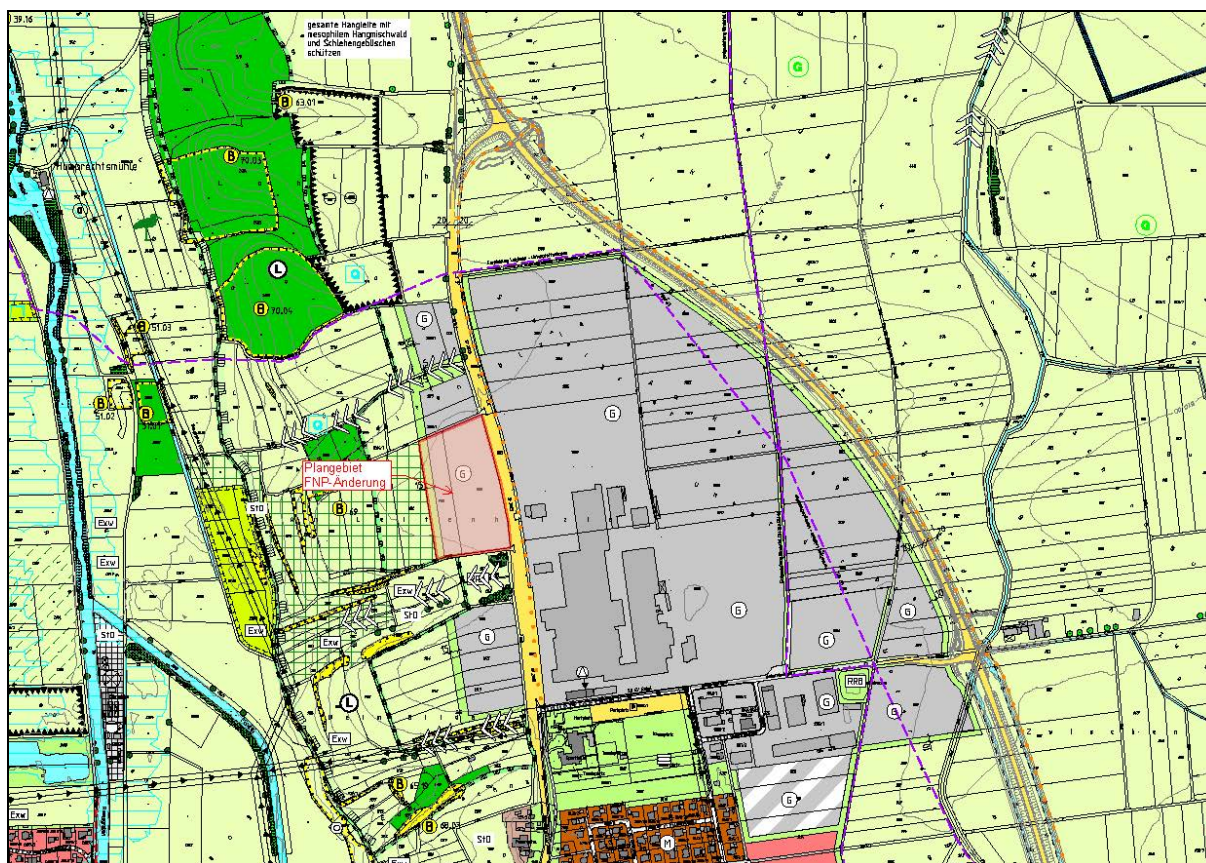


Bild 1: Auszug Vorentwurf FNP-Neubearbeitung, Markt Burtenbach, Stand 02.05.2017 mit Kennzeichnung vorliegende FNP-Änderung

3. Lage und Größe des Gebietes, rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der FNP-Änderungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 1130 und 1131 der Gemarkung Burtenbach, westlich der Hauptstraße, am nördlichen Ortsende von Burtenbach, gegenüber der Fa. Kögel.



Die Gesamtfläche der Änderung beträgt rd. 2,8 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

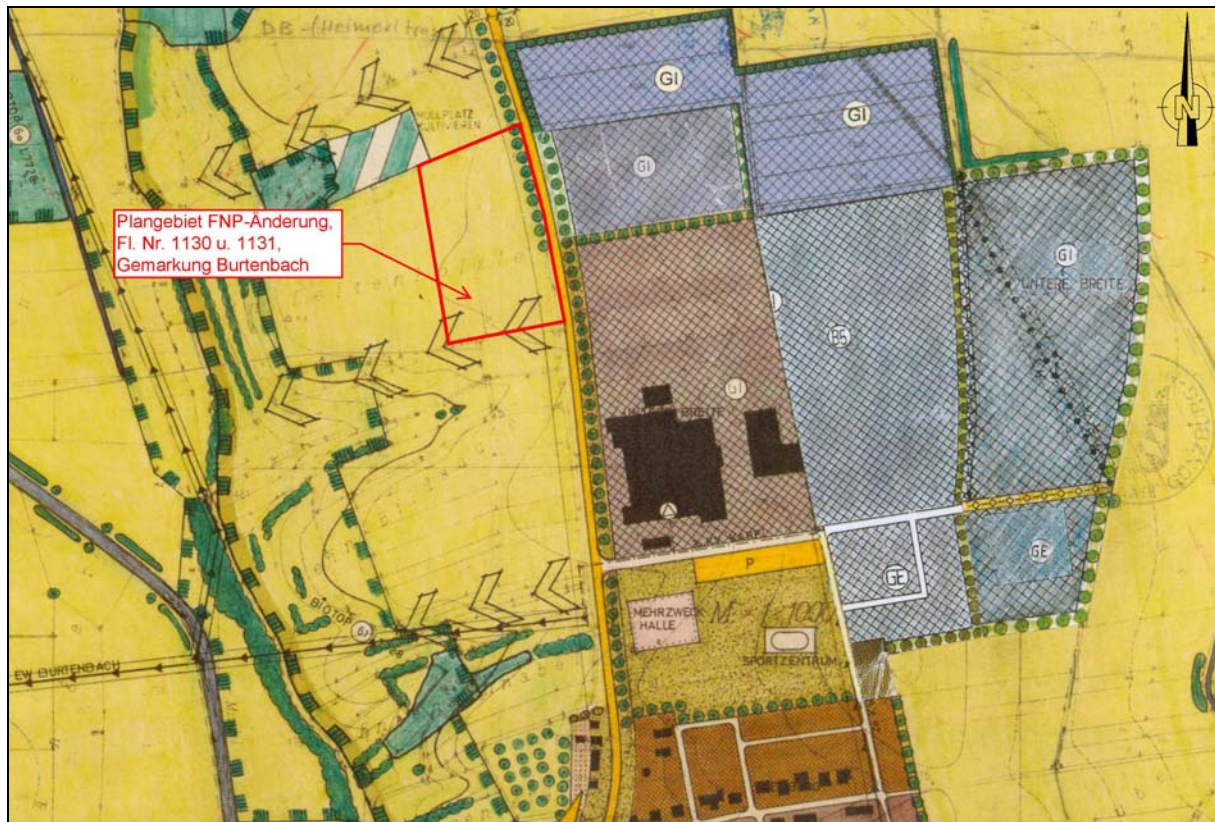


Bild 1: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Um schnellstmöglich Baurecht für eine gewerbliche Bebauung zu erlangen, erfolgt parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

4. Standortprüfung

Die im Rahmen der Standortprüfung maßgebenden Anforderungen an künftige gewerbliche Bauflächen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Übereinstimmung mit der künftigen Entwicklungsplanung der Gemeinde.
- Städtebauliche Anbindung an bestehende gewerbliche Bauflächen bzw. vorhandene Siedlungsflächen.
- Topographische Eignung.



- Vermeidung von Landschaftszersiedelung, bevorzugt Innenentwicklung.
- Naturschutzfachliche Verträglichkeit und Einbindung in den Landschaftsraum.
- Wasserwirtschaftliche Verträglichkeit insbesondere im Hinblick auf Überschwemmungsgebiete.
- Emissionsschutzfachliche Verträglichkeit mit umgebender Nutzung.
- Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- Kurzfristige Verfügbarkeit.
- Gute Verkehrsanbindung, insbesondere auch für Schwerverkehr.
- Ausreichende Flächen-/Grundstücksgrößen für gewerbliche Nutzung.
- Voraussetzungen für die notwendigen Ver- u. Entsorgung vorhanden.

Die Flächenausweisung entspricht den Entwicklungszielen des zur Zeit im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes des Marktes Burtenbach. Der aktuelle Baulandbedarf für das konkret anstehende Betriebsumsiedlungsvorhaben kann damit gedeckt werden. Alternative Standorte, mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen, stehen nicht zur Verfügung.

Die Fläche ist topographisch für eine gewerbliche Bebauung gut geeignet und verfügbar. Sie wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Zielsetzung des Regionalplanes, dass besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der Flusstäler von Bebauung freigehalten werden sollen, wird im wesentlichen entsprochen.

Der Abstand bis zur Hangkante zum Mindeltal beträgt rd. 200 m. Am Nordrand des Plangebietes beträgt der Abstand zur Hangkante, in Bezug auf das dort zum Mindeltal führende kleine Seitentälchen, immer noch rd. 100 m.

Der Umweltbericht kommt in seiner Zusammenfassung zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf Grund des Ausgangszustandes und der geringen Bedeutung im Naturhaushalt höchstens von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch intensive Eingrünung, insbesondere am Westrand, minimiert werden können.

Wasserwirtschaftlich relevante Flächen (Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete u. ä.) werden durch die Planung nicht berührt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken der Gemeinde. Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich lt. Altlastenkataster nicht verzeichnet.

Mit der benachbarten Fa. Kögel grenzt im Osten bereits bestehende gewerbliche Nutzung an. In der Entwicklungsplanung der Gemeinde ist hier am nordwestlichen Ortsrand, durch Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung, die Anlage eines kompakten Gewerbebereiches vorgesehen, optimal erschlossen über die zur Ortsstraße abgestufte ehemalige St 2025, mit direkter kurzer Anbindung an die Ortsumfahrung von Burtenbach und



Jettingen-Scheppach im Zuge der St 2025, bis zur BAB A8 im Norden, ohne dass Wohnbereiche tangiert werden.



Bild 2: Lage des Plangebietes im Landschaftsraum (Quelle: Bayernatlas)

Die Planung trägt dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauches Rechnung. Es werden keine zusätzlichen Flächen für die Verkehrserschließung benötigt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch entsprechende Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gesichert werden.

Das östlich der Hauptstraße liegenden Betriebsgelände der Fa. Kögel ist über rechtswirksame Bebauungspläne als Industriegebiet, zum Teil mit beschränkten Emissionen, im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Emissionsschutzfachliche Konflikte mit der umgebenden Nutzung sind nicht zu erwarten. Die nächstliegende Wohnbebauung (Dorf-/Mischgebiet) befindet sich südlich des Plangebietes in rd. 450 m Entfernung.

Für das Plangebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender schalltechnischer Nachweis zu erbringen, mit Festlegung der max. zulässigen Emissionskontingente (Obergrenzen). Hierbei sind die Vorbelastungen aus den bestehenden angrenzenden Gebieten bzw. die in den rechtswirksamen Bebauungsplänen getroffenen Regelungen zu beachten. Weiterhin sollte eine Aussage zur möglichen Immissionsbelastung auf das Plangebiet aus der vorbeifahrenden Ortsdurchfahrt getroffen werden.



5. Orts- und Landschaftsbild

Das heutige Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Planbereiches ist geprägt durch die weithin sichtbaren Gewerbeflächen der Fa. Kögel, östlich der Hauptstraße, die nach Westen und auch in die übrigen Richtungen eine nur unzureichende Grundstücks- und Ortsrandeingrünung aufweisen und auch keine flächengliedernde Durchgrünung besitzen. Der Bereich westlich der Hauptstraße ist gekennzeichnet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Hangleite zum Mindetal.

Im nähräumigen Orts- und Landschaftsbild erhält die Hauptstraße mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung eine beidseitige Bebauung entsprechend ihrer Funktion als innerörtliche Hauptentwicklungsachse. Vom Relief der Hangkante ist mit einem Abstand von rd. 200 m die geplante Gewerbeflächenausweisung noch ausreichend weit entfernt. Das südlich anschließende, in die Hangfläche auslaufende kleine Seitentälchen, das zugleich als Frischluftaustauschzone dient, bleibt von der Flächennutzungsplanänderung unberührt, ebenso das nördlich liegende Seitentälchen.

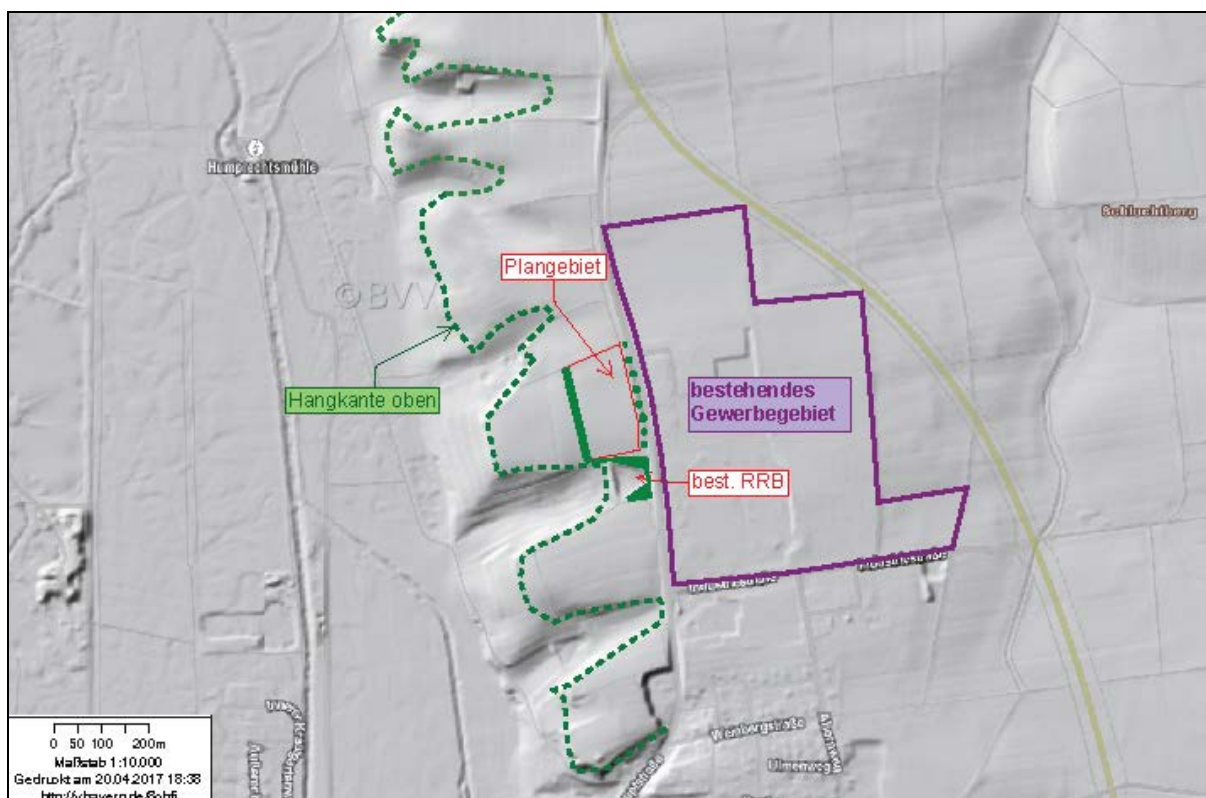


Bild 3: Relief der Hangkante zum Mindetal (Quelle: Bayernatlas); Plangrundstück mit vorgesehener Eingrünung



Nach Westen ist zur Ortsrandeingrünung und optischen Abschirmung in der Fernwirkung, die Anlage eines i. M. rd. 15,0 m breiten Eingrünungsstreifens vorgesehen. Hierbei sind in der nachfolgenden Bebauungsplanung intensive raumbildende Pflanzungen mit großkronigen Bäumen und Sträuchern festzusetzen. Nach Osten, zur Hauptstraße, soll auf Bebauungsplanebene ebenfalls eine adäquate Grundstückseingrünung vorgesehen werden. Damit wird langfristig durch stärkere Durchgrünung eine Verbesserung des Ortsbildes in der Gesamtwirkung erzielt.

Von Süden aus der Ortsmitte kommend, hat sich auf dem Gelände der Retentionsmulde ein ortsbildprägender Gehölzbestand entwickelt, der bereits jetzt eine optisch wirksame Abschirmung darstellt.

Das Plangelände fällt mit ca. 1,2 % leicht nach Westen. In der Fernwirkung ist damit die Neubebauung, als vorgelagerte Bebauung zum Bestand der Fa. Kögel, nicht mehr differenziert wahrnehmbar, solange die max. zulässige Bauhöhe eine für gewerbliche Hallenbebauung übliche Höhe von ca. 12,0 m bis 15,0 m über GOK nicht überschreitet und damit unter der Höhe der Bestandsbebauung der Fa. Kögel bleibt. In der nachfolgenden Bebauungsplanung ist dem durch entsprechende Höhenfestsetzung Rechnung zu tragen.

6. Umweltprüfung

Für das Änderungsvorhaben wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt, mit Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und Abgabe einer Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht ist in Anlage 1 als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes keine so erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, dass sie dem Vorhaben entgegenstehen würden.

7. Vorgaben und Vorbehalte aus anderweitigen Fachplanungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Vorgaben oder Vorbehalte aus anderweitigen Fachplanungen oder Kartierungen vor (z. B. artenschutzfachliche Erhebungen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Altlasten usw.). Generell dient der Planbereich derzeit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Bauvorhaben liegt verkehrsrechtlich außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Zuständige Verkehrsbehörde ist der Markt Burtenbach.

In Höhe des nördlichen Grundstückendes befindet sich derzeit eine Grundstückszufahrt mit Linksabbiegespur nach Osten zur Fa. Kögel. Es wird empfohlen die Zufahrt zum Plangrundstück, unter Ausnutzung der Gegensperfläche, mit der Linksabbiegespur zur Fa. Kögel zu kombinieren und ggfls. die Geschwindigkeit in Annäherung zum Ort und unter Anbetracht des zunehmenden gewerblichen Abbiegeverkehrs, auf 70 km/h zu beschränken.



8. Grünordnung und Ausgleich

Am westlichen Rand des Plangebietes ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung auf eine gute und intensive Ortsrandeingrünung zu achten. Weitere Differenzierungen sind zum gegenwärtigen Planstand noch nicht erfolgt bzw. sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der mit der künftigen gewerblichen Nutzung unvermeidbare Eingriff in Natur- und Landschaft ist auf Bebauungsplanebene nach dem Leitfaden zur "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" zu bilanzieren und der erforderliche Ausgleich zur Kompensation der Eingriffswirkung nachzuweisen.

9. Sonstiges, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

Über die vorstehend beschriebene Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Burtenbach.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Flächennutzungsplanänderungsverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Günzburg mit Sachgebieten
2. Regierung von Schwaben
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
4. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. Bodendenkmale
6. Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
8. Regionalverband Donau-Iller
9. Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg
10. Industrie- u. Handelskammer Augsburg
11. Bund Naturschutz e. V., Kreisgruppe Günzburg
12. Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
13. Landesbund für Vogelschutz
14. Kreisheimatpfleger, H. Stephan Uano
15. GEW Burtenbach
16. Deutsche Telekom AG
17. Schwaben Netz
18. Markt Jettingen-Scheppach, Nachbargemeinde
19. Markt Münsterhausen, Nachbargemeinde

- - -