

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Untere Breite X“

Begründung – Vorentwurf

Fassung vom 09.03.2020
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

**Markt Burtenbach
Rathausgäßchen 1
89349 Burtenbach**

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

INHALT

- 1 Aufstellungsverfahren**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
 - 1.3 Bebauungsplanentwurf
 - 1.4 2. Entwurf
 - 1.5 Satzungsbeschluss

- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
 - 2.2.1 Planungsrechtliche Situation
 - 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
 - 2.2.3 Lage und Größe des Gebiets
 - 2.2.4 Art der geplanten Nutzung
 - 2.2.5 Beschaffenheit des Gebiets
 - 2.2.6 Planungsalternativen

- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 3.1 Bestand innerhalb
 - 3.2 Baugrundgutachten
 - 3.3 Altlasten
 - 3.4 Bestand außerhalb
 - 3.5 Bodendenkmalpflege

- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
 - 4.1 Ortsplanung
 - 4.2 Planerisches Konzept

- 5 Art der baulichen Nutzung**

- 6 Erschließung**

- 7 Immissionsschutz**
 - 7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
 - 7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
 - 7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

- 8 Landesplanerische Überlegungen**

- 9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

- 10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

- 11 Hochwasserschutz und Beurteilung der Untergrundverhältnisse**

- 12 Ver- und Entsorgung**
 - 12.1 Abwasserentsorgung
 - 12.2 Wasserversorgung
 - 12.3 Stromversorgung
 - 12.4 Gasversorgung
 - 12.5 Telekommunikationsanlagen
 - 12.6 NATO – Pipeline Leipheim/ Lechfeld
- 13 Brandschutz**
- 14 Planungsstatistik**
- 15 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**
- 16 Grundstücke im Geltungsbereich**
- 17 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 18 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 19 Unterschriften**

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 09.03.2020 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Burtenbach statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag, gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Burtenbach öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 2. Entwurf

In der Sitzung vom beschloss der Marktgemeinderat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplans zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Burtenbach öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Marktrat des Marktes Burtenbach beschloss am den Bebauungsplan als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde bereits im Jahre 2008 ein Bauleitplanverfahren mit dem Titel Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite VIII" eingeleitet. Dieses wurde dann aufgrund der sich in dieser Zeit ergebenden Wirtschaftskrise nicht mehr weiterbetrieben. Zu dem Entwurf des Bauleitplanverfahrens wurde noch die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs 2 sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs 2 durchgeführt. Danach wurde das Verfahren aufgehoben und der Bebauungsplan zurückgenommen.

In den Grundzügen baut der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite X" des Marktes Burtenbach auf dem in 2008 aufgegebenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite VIII" auf.

Die bisherigen Maßgaben aus den Stellungnahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Untere Breite VIII" wurde in den nun vorliegenden Bebauungsplan mit übernommen bzw. berücksichtigt.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Burtenbach verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der sich derzeit in einem Verfahren zur Neuaufstellung befindet.



Auszug aus Flächennutzungsplan Markt Burtenbach – gültig - unmaßstäblich

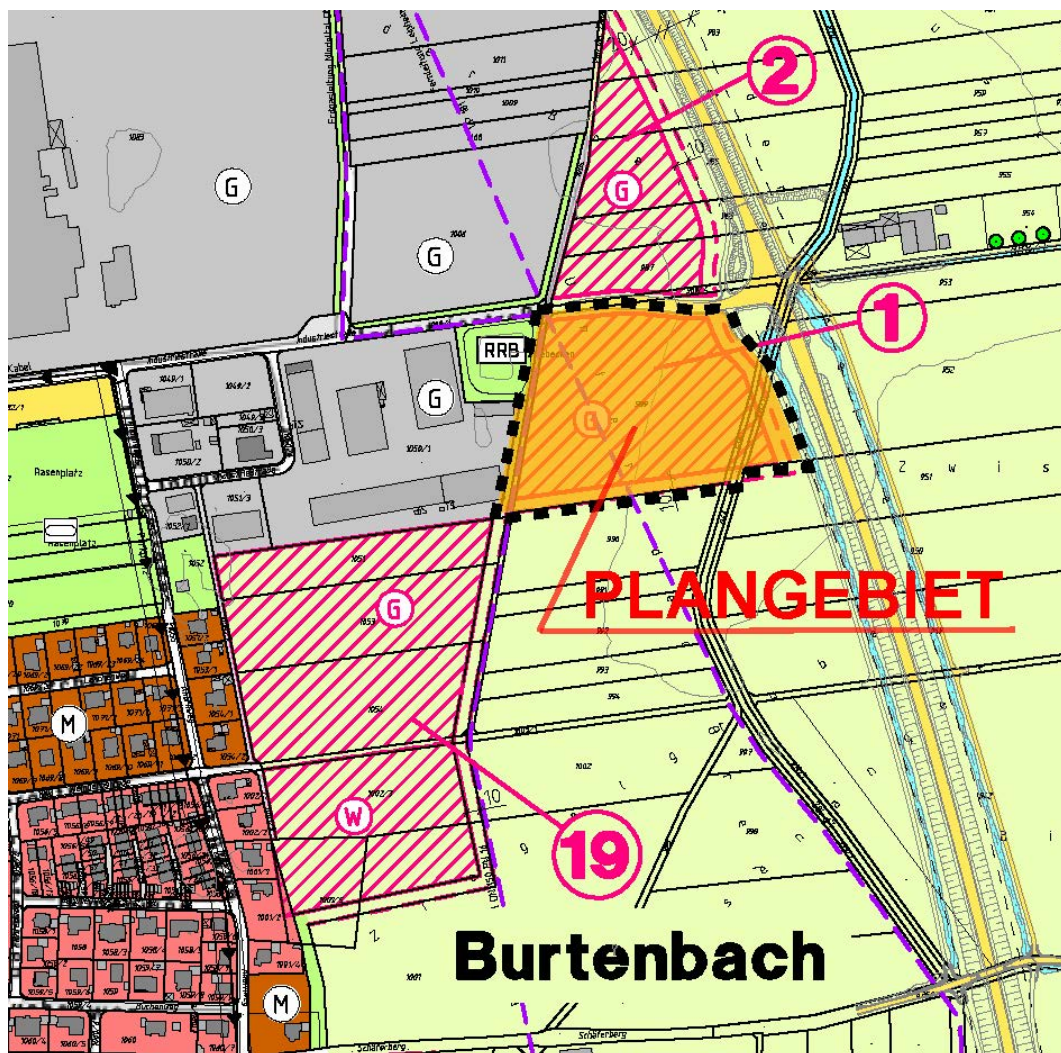
Der Vorentwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.08.2015, redakt. überarbeitet vom 02.05.2017, hat nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ersten Mal öffentlich ausgelegen. Die Trägerbeteiligung nach 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst die Teilflächen der Grundstücke der Fl. Nrn. 989; 1050/1; 952; 1004; 914/1; 970; 995/1 jeweils Gemarkung Burtenbach. Es schließt sich direkt an das westlich gelegene Gewerbegebiet **Untere Breite VI** an. Nördlich des Plangebiets schließt sich die Industriestraße und direkt daran das Gewerbegebiet

Untere Breite X an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Industriestraße befindet sich im Nordwesten das Werksgelände der Fa. Kögel. Östlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 25 – 75 m die Ortsumfahrung der Staatsstraße 2025 des Marktes Burtenbach. Im Süden des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Hierbei ist, wie der nachfolgende Planauszug der Flächennutzungsplanänderung zeigt, das Plangebiet im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite X" OT Burtenbach des Marktes Burtenbach mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet entsprechend berücksichtigt.

Die als Gewerbeflächen beplanten Grundstücke sind im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet vorgesehen.



Auszug aus der Änderung Flächennutzungsplan Markt Burtenbach - unmaßstäblich

Nachdem die Neufassung des Flächennutzungsplans noch keine Rechtskraft aufweist und sich somit der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans für diesen Planbereich durchgeführt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite X" in Burtenbach wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Markt Burtenbach beabsichtigt für den westlich des Plangebiets befindlichen ortsansässigen Gewerbebetrieb, der sich erweitern möchte, die hierfür erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Untere Breite VIII" beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

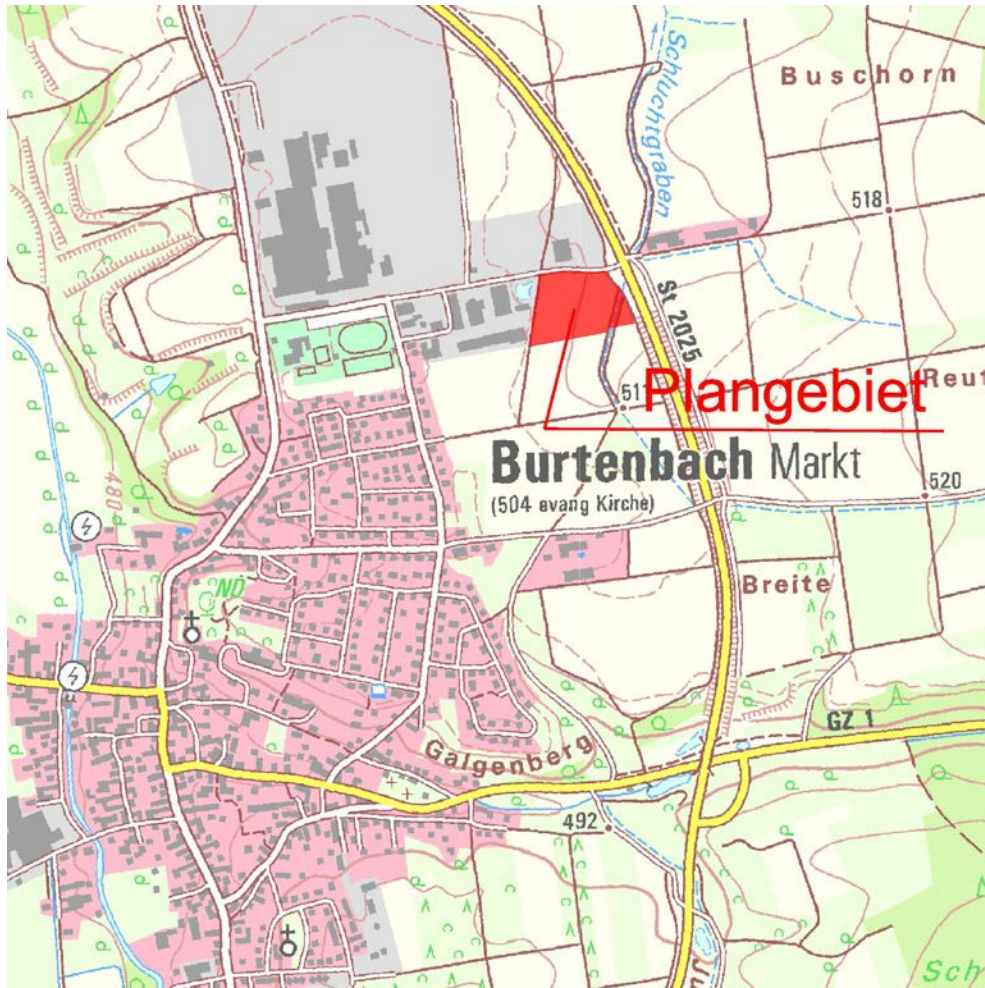
Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll, entwickeln.

Hinsichtlich des § 1a Abs. 2 BauGB. („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Die Fa. Haft, Industriestr. 22 in Burtenbach betreibt einen Maschinenbaubetrieb der sich am Markt sehr gut platziert hat. Aus einer weiterhin erfreulichen Betriebsentwicklung entsteht zusätzlicher Bedarf einer Ausweitung der Betriebsanlagen. Zur Realisierung der geplanten Betriebserweiterung hat die Fa. Haft einen Bedarf an weiteren Gewerbeflächen. Eine anderweitige Möglichkeit zur Betriebserweiterung als in Richtung Osten ist nicht gegeben. Somit scheidet auch aus, dass innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden soll.

2.2.3 Lage und Größe des Gebiets

Das Plangebiet liegt, gemessen von der westlichen Gebietsgrenze, in einer Entfernung von ca. 175 m von der Staatsstr. 2025 (Ortsumfahrung) am nordöstlichen Ortsrand des Marktes Burtenbach. Es ist begrenzt, im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet **Untere Breite VI**. Nördlich des Plangebiets schließt sich die Industriestraße und direkt daran das das Werksgelände der Fa. Kögel an. Im Süden des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im südwestlichen Bereich befindet sich im Abstand von ca. 230,0 m ein Allgemeines Wohngebiet (WA).



Übersichtsplan - unmaßstäblich

Das antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 2,52 ha.



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild - unmaßstäblich

2.2.4 Art der geplanten Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gewerbegebietsflächen geplant.

2.2.5 Beschaffenheit des Gebietes

Topographie

Das Plangebiet liegt dem westlichen Hangrücken des Mindeltals. Die plangegegenständlichen Flächen sind topographisch als leicht hängend zu betrachten. Das Grundstück weist von Westen nach Osten ein leichtes Gefälle von ca. 2 % (512,0 m üNN bis 509,0 m üNN)

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, überwiegend als Ackerland genutzt.

Boden und Tragfähigkeit

Im gesamten Planbereich liegen schwach schluffige bis schluffige, teilweise stark tonige, glimmerhaltige Fein- bis Mittelsande vor.

Boden, Grundwasser

Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen.

2.2.6 Planungsalternativen

Der Markt Burtenbach verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der sich derzeit in einem Verfahren zur Neuaufstellung befindet.

Der Vorentwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.08.2015, redakt. überarbeitet vom 02.05.2017 hat nach § 3 Abs. 1 Bau GB zum ersten Mal öffentlich ausgelegen. Die Trägerbeteiligung nach 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Hierbei ist das Plangebiet im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite X" des Marktes Burtenbach mit der geplanten Nutzung entsprechend berücksichtigt.

Die als Gewerbeflächen beplanten Grundstücke sind im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet vorgesehen.

Nachdem die Neufassung des Flächennutzungsplans noch keine Rechtskraft aufweist und sich somit der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans für diesen Planbereich durchgeführt.

Da das geplante Gewerbegebiet in dem sich im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche enthalten ist, wird es als nicht erforderlich angesehen, alternative Standorte zu betrachten.

Ortsplanung

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Gewerbegebiets eine Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbegebiete im Nordenosten des Marktes Burtenbach dar.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen intensiv genutzt.

3.2 Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.

Gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite VIII" Markt Burtenbach, Projekt-Nr. 7903 02 Stand 21 Oktober 2008 des IB KC Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach

Weitere Ausführungen siehe unter 11 Hochwasserschutz und Beurteilung der Untergrundverhältnisse

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

3.3 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist jedoch generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.4 Bestand außerhalb

Das Plangebiet ist begrenzt, im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet mit einem nördlich an das Gewerbegebiet anschließenden Gewerbegebiet "Untere Breite V". Nördlich des Plangebiets befindet sich die Industriestr.. Im Osten ist das Baugebiet begrenzt von der Ortsumfahrung (Staatsstraße 2025) des Marktes Burtenbach mit sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden grenzen direkt an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich der Ortsumfahrung befindet sich an der Nordostecke des Baugebiets im Abstand von ca. 70 m ein Aussiedlerhof. Im südwestlichen Bereich befindet sich im Abstand von ca. 230,0 m ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

3.5 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, die gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen, anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Ortsplanung

Das geplante Gewerbegebiet hat bezüglich seiner Ortsrandlage Lage hin zur freien Landschaft in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht eine besondere Verantwortung durch die entstehenden baulichen Anlagen wegen des derzeitigen bzw. endgültigen Ortsrandabschlusses zu tragen. Auf Grund der Nähe der Wohnbebauung nach Süden hin ist eine weitere Ortsentwicklung in dieser Richtung wahrscheinlich nicht mehr möglich. Somit bildet das geplante Baugebiet einen Abschluss der Bebauung hin zur freien Landschaft. Diese Verantwortung gegenüber der Landschaft sollte getragen werden, in dem bei den geplanten baulichen Anlagen das Gebot der Zurückhaltung mit einfachen und unaufgeregten Bauformen berücksichtigt wird. Die Verwendung von geradlinigen und einfachen Gestaltungselementen sind dabei wichtige Grundelemente. Der Einsatz von modernen Betontechniken und Fassadenverkleidungen mit Blechverkleidungen führt unter Beachtung der vor genannten Bedingungen zu dem gewünschten Ergebnis.

Zur Ortsrandeingrünung, gerade in Richtung Süden, wo das Baugebiet einen Abschluss der Bebauung zur freien Natur bildet, ist ein 10,0 m breiter Eingrünungsstreifen vorgesehen. In Richtung Osten befindet sich die Ortsumfahrung von Burtenbach. Auf der Westseite der Umgehung ist eine Grünzone mit einem Entwässerungsgraben und einem anschließenden Feldweg mit einer Breite von ca. 25 – 50 m angelegt. Diese infrastrukturellen Maßnahmen bedingen daraus einen Abstand von ca. 25,0 - 50 m vom westlichen Fahrbahnrand bis zur östlichen Baugebietsgrenze. Auf Grund dieser Situation ist eine zusätzliche Ortsrandeingrünung nach Osten von 5,0 m als ausreichend zu betrachten.

Sonnenkollektoren aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 2,52 ha

Davon sind etwa (ca. Flächen):

Plangebiet	25.177,80 m ²	100,0 %
Gewerbegebiet, Baufläche	18.885,00 m ²	75,0 %
Private Grünflächen	3.563,00 m ²	14,0 %
Fläche für Regenrückhaltebecken	1.500,00 m ²	6,0 %
Erschließungsflächen öffentliche Straßen	1.229,80 m ²	5,0 %

5 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

GEB Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEB) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, (BGBl. I S. 3786). Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 sind nicht zugelassen.

6 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende Industriestraße, welche direkt an die Ortsumfahrung (Staatsstraße 2025) angebunden ist.

Innere Erschließung

Im Bereich des Gewerbegebiets sind ist geplante Gewerbeflächen direkt an die bestehende Ortsstraße Industriestraße angeschlossen. Eine weitere innere Erschließung ist nicht erforderlich.

Feldweg Fl. Nr. 1004

Der Feldweg Fl. Nr. 1004 im westlichen Bereich des Plangebiets wird teilweise aufgelöst. Ersatzweise wird zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Verbindungswege auf der Südseite des Plangebiets ein Feldweg angelegt. Zur Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens Fl. Nr. 1050 wird der bestehende Feldweg als Stichstraße belassen.

Feldweg Fl. Nr. 970

Mit dem Bau der Ortsumfahrung wurden die Feldwegestrukturen in diesem Bereich neu angelegt. Die betrifft auch den Feldweg der Fl. Nr. 970 im Bereich des Plangebiets.

Nachdem die Neuordnung der Flurstücke sowie der davon betroffenen Feldwege nach dem Bau der Ortsumfahrung noch nicht abgeschlossen ist, besteht dbzgl. noch Klärungsbedarf.

7 Immissionsschutz

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes schließt sich in einer Entfernung von ca. 230,0 m ein schutzwürdiges Allgemeines Wohngebiet (WA) an. Im Westen befindet sich das bestehende Gewerbegebiet mit einem nördlich an das Gewerbegebiet anschließenden Gewerbegebiet "Untere Breite V". Im Osten führt direkt am plangegegenständlichen Baugebiet die Ortsumfahrung des Marktes Burtenbach mit sich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorbei. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Nordöstlich des geplanten Baugebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, abgewandt zur Hauptwindrichtung, zum geplanten Gewerbegebiet. Landwirtschaftliche Betriebe sind mit erheblichen Geruchsemissionen verbunden. Um sicherzustellen, unzulässige Geruchseinwirkungen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb für das geplante Baugebiet auszuschließen zu können, ist für Nutzungen mit Dauerarbeitsplätzen (z.B. Büronutzungen und dgl.) ein Mindestabstand zu Betrieben mit Rinderhaltung von 120 m erforderlich, gemessen vom nahegelegensten Emissionsort (südwestliche Gebäudekante des Bestand) nach den Schreiben des Bay. Staatsministeriums des Inneren, Vollzug der Baugesetze Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht vom 10.06.1996 in Verbindung mit dem Schreiben, Immissionsschutz in der Landwirtschaft des Bay. Arbeitskreis für Immissionsschutz in der Landwirtschaft Stand 11/2004 einzuhalten.

7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Von Außerhalb können Immissionen einwirken durch:

1. Landwirtschaftliche Immissionen
2. Immissionen aus den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten
3. Immissionen aus Verkehrslärm der geplanten Ortsumfahrung.

Innerhalb des Baugebiets können Immissionen auftreten durch:

1. Betriebsbedingte Emissionsbelastungen
2. Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge

7.2 Immissionsschutzgutachten

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet bewerten zu können liegt folgende schalltechnische Untersuchungen vor:

Für das vorliegende Baugebiet wurde bereits im Jahre 2008 ein Bauleitplanverfahren mit dem Titel Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite VIII" eingeleitet. Dieses wurde dann aufgrund der sich in dieser Zeit ergebenden Wirtschaftskrise nicht mehr weiterbetrieben. Das den Entwurf des Bauleitplanverfahrens wurde noch die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs 2 sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs 2 durchgeführt. Danach wurde das Verfahren aufgehoben und der Bebauungsplan zurückgenommen.

Für die ursprüngliche Bauleitplanung lag folgendes Schallschutzgutachten vor:

Schalltechnische Begutachtung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite VIII" Markt Burtenbach, Projekt-Nr. 7906 25 Stand 10 Oktober 2008 des IB KC Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach

Auszug aus der ursprünglichen schalltechnischen Begutachtung:

Die Schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach vom 10. Oktober 2008 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Untere Breite VIII“ des Marktes Burtenbach.

Im Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren wird der Nachweis gefordert, dass die für das Gewerbegebiet festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch die geplante Nutzung nicht überschritten werden. Lage und Höhe der Immissionsorte sind der schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte nach den Berechnungsverfahren der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Mai 1987) unter Berücksichtigung der ungehinderten Schallausbreitung und einer Höhe der Emissionsquelle von 4,00 m über Gelände. Die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Die Geräusche der geplanten Nutzungen dürfen den aufgrund der Größe zugewiesenen Anteil nicht überschreiten. Die tatsächliche installierte Schalleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.

Zum Schutz angrenzender bestehender schützenswerter Nutzungen werden die Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Es werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² Gewerbegebietsfläche tags und nachts wie folgt festgelegt:

Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro m² Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) tags (6:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten:

Gebiet	Schalleistungspegel L _w in dB(A)/m ²		Bezugsfläche [m]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE	65	50	20.383

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind nicht zulässig.

Nachdem sich seither verschiedene Gebietsveränderungen ergaben ist das nachfolgend angeführte Schallschutzgutachten entsprechend anzupassen und die sich die daraus ergebenden Ergebnisse zu berücksichtigen.

Ist nach Vorliegen des geänderten Gutachtens zu ergänzen.

7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die südlich und westlich an das Plangebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

8 Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) Vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf die Entwicklungsziele des LEP vorrangig Rücksicht genommen werden.

- **LEP 3.1 Abs. 1 (G): Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten**

Mit dem plangegegenständlichen Baugebiet wird der für den Markt Burtenbach gegebene Bedarf an Gewerbeflächen befriedigt. Die infrastrukturellen Einrichtungen zur Entwicklung des vorliegenden Baugebiets sind gegeben. Das Plangebiet ist bereits bei dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans als Gewerbefläche ausgewiesen.

- **LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden**

Durch eine effiziente Erschließungsstruktur mit der bestehenden Ortsstraße Industriestraße und den darin befindlichen Erschließungsstrukturen für Kanal und Wasser und Kommunikationsanlagen liegt für die Erschließungsflächen eine wirtschaftliche Lösung vor.

- **LEP 3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen**

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind keine verfügbaren Leerstände vorhanden, die für eine Gewerbegebietsentwicklung in Frage kommen. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Erweiterungsfläche für den westlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetrieb.

- **LEP 7.1 Abs. 3 (G): Erhalt freier Landschaftsbereiche**

In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an

den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Marktgemeinde Burtenbach verfügt derzeit über keine Gewerbeflächen. Innenliegende Baulandflächen im Altortbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung und wären auch für die beabsichtigte Gewerbeansiedlung nicht geeignet.

Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Erweiterungsfläche für den westlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetrieb.

10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage und der Geländemorphologie der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das "Untere Breite X" des Marktes Burtenbach stellt auf Grund seiner exponierten Lage hinein in die freie Landschaft einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass zu den Außenbereichen hin ein ausreichend breiter Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt wird. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur im südlichen und westlichen Bereich des Gewerbegebietes ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Auf eine Durchgrünung des Baugebiets mit entsprechenden Großbäumen ist bei der Realisierung des Baugebietes besonderer Wert zu legen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind zur Durchführung der Baumaßnahme im erforderlichen Ausmaß zulässig. Hierbei handelt es sich um Abgrabungen und Auffüllungen in einem relativ geringen Umfang zur Erreichung von möglichst ebener Betriebsflächen.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen, insbesondere bei Baumpflanzungen, gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges des Gewerbegebietes zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grüngürtel zu schaffen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Die anzulegenden Grünstreifen sind soweit möglich von der Außenseite offen zu lassen. Um eine optimale Ausnutzung der Grünbereiche für wandernde Tierarten zu erreichen sind Einfriedungen nur an der Innenseite hin zu den bebaubaren Flächen anzubringen.

Das Plangebiet liegt dem westlichen Hangrücken des Mindeltals. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Gewerbegebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

11 Hochwasserschutz und Beurteilung der Untergrundverhältnisse

Aus wasserrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass seit dem 1.1.2008 eine Novelle des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG), die speziell zur Vorbeugung gegen Hochwasser zahlreiche Bestimmungen enthält, in Kraft getreten. Nach dem neuen Artikel 61 gilt folgendes:

„Zur Minderung von Hochwasser- und Dürregefahren sollen Staat und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben auf

1. Erhalt und Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden,
2. dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser,
3. Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und Wasserspeicherung

hinwirken.“

Auf Grund der Lage des Baugebiets ist zwar im Plangebiet mit Hochwasser nicht zu rechnen, dennoch sind hinsichtlich der oben unter 1-3 genannten Aufgaben zur Minderung von Hochwasser- und Dürregefahren zu beachten.

Um die Sickerfähigkeit des Untergrundes bewerten zu können liegt folgende gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung der Untergrundverhältnisse vor:

Gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite VIII" Markt Burtenbach, Projekt-Nr. 7903 02 Stand 21 Oktober 2008 des IB KC Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme:

3 Ergebnisse der Untersuchungen und Untergrundbeurteilung

3.1 Untergrund nach den Schurf- und Laborversuchsergebnissen

3.1.1 Deckschichten

Unter einer im Mittel 0,3 m bis 0,4 m mächtigen Mutterbodenschicht wurden in allen Schürfen Deckschichten in einer Gesamtmächtigkeit von Ca. 1,3 m (SCH 1, SCH 3) und > 2,6 m (SCH 4) erkundet. Die Deckschichten liegen im Untersuchungsgebiet vorwiegend als schwach schluffige bis stark schluffige, teilweise stark tonige Fein- bis Mittelsande vor. Die Deckschichten sind geologisch als hangabwärts umgelagerte Fließerden der im Untersuchungsgebiet anstehenden Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse zu deuten. Die vor allem im Bereich des Mutterbodens angetroffenen einzelnen Kiese sind genetisch den jüngeren Deckenschottern (Quartär) zuzuordnen, die im Rahmen der Verwitterung mit den Fließerden umgelagert wurden.

Auf Grund des hohen Schlämmkornanteils sind die oberflächennah anstehenden Deckschichten im Sinne der DIN 18130 lediglich als „schwach durchlässig“ einzustufen und somit zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

3.1.2 Obere Süßwassermolasse (OSM)

Mit Ausnahme von Schurf SCH 4 wurden in allen Schürfen bis zur jeweiligen Schurfentiefe unterhalb der Deckschichten Ablagerungen der jungtertiären Oberen Süßwassermolasse (OSM) angetroffen. Im Bereich Flur-Nr. 989 liegt die OSM oberflächennah in Form schwach schluffiger bis schluffiger, teilweise stark toniger, glimmerhaltiger Fein- bis Mittelsande vor. Diagenetische Verfestigungen („Sandsteinbänke“) konnten im Bereich der Untersuchungsstellen nicht beobachtet werden.

Laborversuchsergebnisse

An drei entnommenen Bodenproben aus dem Bereich der OSM wurde im bodenmechanischen Labor des BIKC die jeweilige Korngrößenverteilung ermittelt.

Bodenmechanische Beurteilung:

Nach DIN 181 30 sind die untersuchten Flinzsande als durchlässig bis schwach durchlässig einzustufen. Bei sehr gleichkörnigen Sandlagen (z. B. sehr gleichförmige Mittelsande) sind bereichsweise auch höhere Durchlässigkeiten des Untergrunds zu erwarten. Zur Versickerung von Niederschlagswässern sind die tertiären Sande im Bereich Flur-Nr. 989 aufgrund der stark wechselhaften Kornzusammensetzung jedoch nur sehr bedingt geeignet bzw. ungeeignet.

3.2 Hydrogeologische Verhältnisse

Bei der fachtechnischen Aufnahme der Schürfgruben konnten keine Schicht- bzw. Grundwasserzuflüsse festgestellt werden. Zum Zeitpunkt der feldtechnischen Untersuchungen herrschten insgesamt mittlere bis niedrige Grundwasserstände. Der Wasserspiegel des innerhalb der OSM flächenhaft ausgebildeten Ersten Hauptgrundwasserstockwerks (Oberes Grundwassersystem OG) ist im Untersuchungsgebiet in einer Tiefenlage um Ca. 480 mNN zu erwarten. Zwischen diesem flächenhaft ausgebildeten Grundwasservorkommen und der derzeitigen Geländeoberfläche können innerhalb der OSM jedoch insbesondere auf zwischengeschalteten, stärker tonig- schluffig ausgebildeten Schichtabfolgen der OSM (Flinzmergellagen) lokale, erfahrungsgemäß gering mächtige Schichtgrundwasservorkommen vorhanden sein.

4 Versickerung von Niederschlagswasser

Als unterer Grenzwert für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gilt nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 vom April 2005 ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \sim 1,0 \times 10^{-6}$ m/s für die wasserungesättigte Zone. Die anhand der Sieblinienauswertung nach BEYER bestimmten Durchlässigkeiten für die unterhalb der Deckschichten folgenden tertiären Sande beträgt zwischen $k_f \sim 1,0 \times 10^{-5}$ m/s und $k_f \sim 2,2 \times 10^{-7}$ m/s (vgl. Abschnitt 3.1.2.)

Die oberflächennah anstehenden Deckschichten können auf Grund des erhöhten Schlämmkornanteils und der dadurch bedingten geringeren Durchlässigkeit nicht zur Niederschlagswasserversickerung herangezogen werden.

Die unterhalb der Deckschichten folgenden Ablagerungen der OSM sind im Bereich der Schürfe SCH 2 und SCH 3 auf Grund des geringen k_f -Werts von Ca. $k_f \sim 2,0 \times 10^{-7}$ m/s ebenfalls nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Lediglich im Bereich von SCH 1 wurden

schlammkornärmere Mittelsande nachgewiesen, die prinzipiell zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet wären. Der an einer bei 1,9 m unter Gelände entnommenen Bodenprobe festgestellte k-Wert liegt bei ca. $k_f \sim 1,0 \times 10^{-5}$ m/s, womit diese Probe im Sinne der DIN 18130 als „durchlässig“ einzustufen ist.

Auf Grund der feldtechnischen Untersuchungen kann für das Untersuchungsgebiet jedoch von sehr stark wechselnden Schlammkorngehalten innerhalb der OSM- Ablagerungen ausgegangen werden, so dass für das gesamte Untersuchungsgebiet erfahrungsgemäß ungünstige Untergrundverhältnisse für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bestehen. Im vorliegenden Fall bietet sich die Versickerung von Niederschlagswasser allenfalls durch dezentrale Versickerungsanlagen z. B. in Form von Mulden- Rigolensystemen an, die aufgrund der morphologischen Strukturierung des Geländes (leichte Hangneigung nach Osten) jedoch nur sehr eingeschränkt eingebaut werden können und zu einer starken Durchfeuchtung des Untergrunds mit dadurch verursachten Kriechbewegungen führen können. Das im künftigen Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser sollte daher unseres

Erachtens über großräumige Rückhaltebecken (ggf. in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehungsstraße) dem Untergrund wieder zugeführt werden. Bei einem Einsatz von Mulden- Rigolensystemen wären Notüberläufe an das Kanalnetz oder eine Vorflut (z. B. Entwässerungsgraben) vorzusehen.

Hinsichtlich der notwendigen Vorbehandlungsmaßnahmen zur Versickerung bzw. zum Ableiten der Niederschlagswasserabflüsse ist das ATV-DWVK- Regelwerk M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom Februar 2000 zu beachten.

Um einem Versagen der einzelnen Versickerungsanlagen vorzubeugen empfiehlt es sich, jeweils einen Notüberlauf (z. B. zum Kanal oder zur nächstgelegenen Vorflut) vorzusehen. Alternativ dazu bietet sich ein Anschluss der Versickerungseinrichtungen an den Straßenbegleitenden, beidseits der geplanten Ortsumfahrung verlaufenden Wassergraben an.

Bei der Planung, Bau und Betrieb für Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorschriften der ATV bzw. der DWA sowie des ehemaligen Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft (LfW) und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zu beachten.

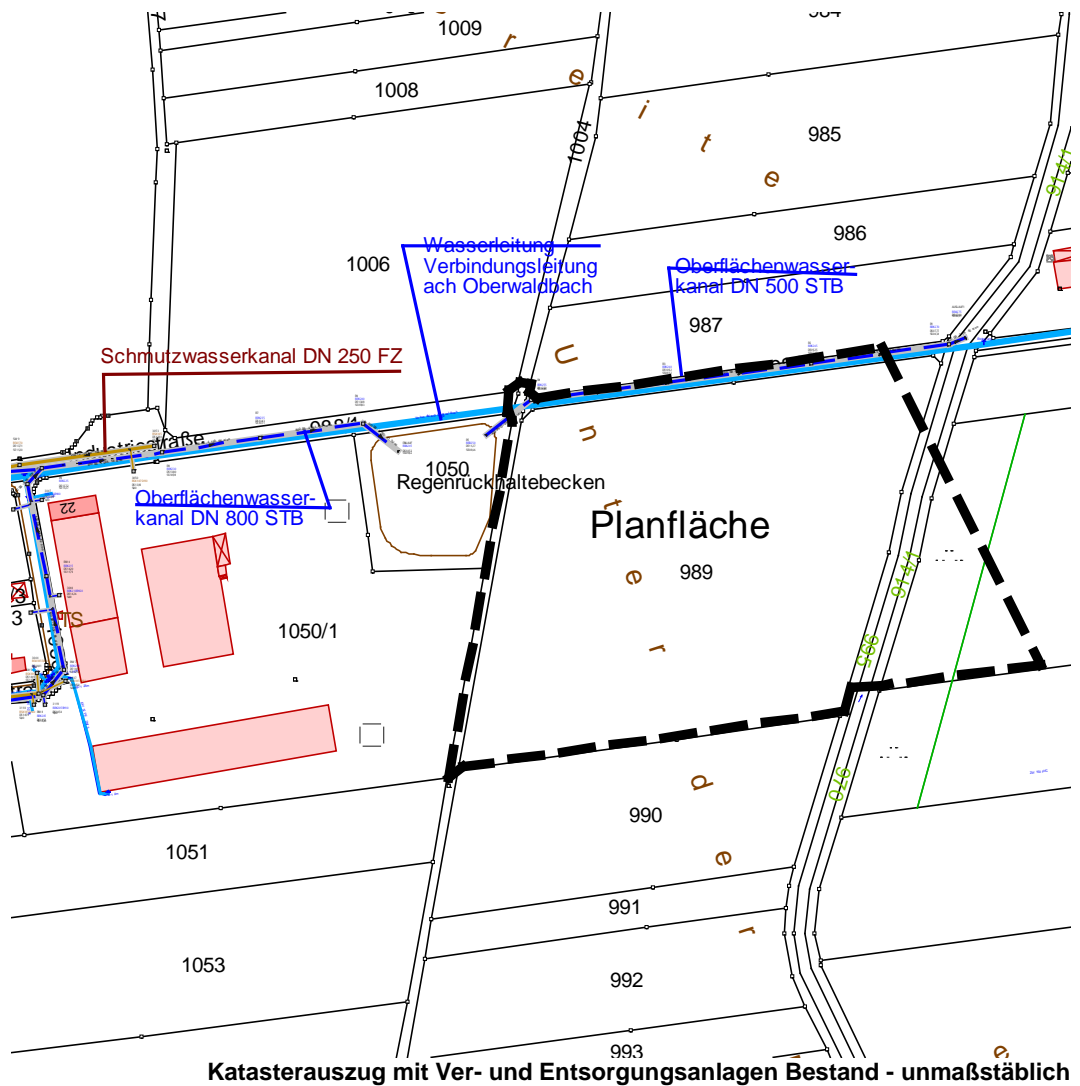
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das gesamte Untersuchungsgebiet ungünstige Untergrundverhältnisse für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bestehen. Im vorliegenden Fall bietet sich die Versickerung von Niederschlagswasser allenfalls durch dezentrale Versickerungsanlagen z. B. in Form von Mulden- Rigolensystemen an, die aufgrund der morphologischen Strukturierung des Geländes (leichte Hangneigung nach Osten) jedoch nur sehr eingeschränkt eingebaut werden können und zu einer starken Durchfeuchtung des Untergrunds mit dadurch verursachten Kriechbewegungen führen können.

Das im künftigen Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist, um dem Bayerischen Wassergesetzes (BayWG), speziell zur Vorbeu-

gung gegen Hochwasser, genüge zu leisten, über großräumige Rückhaltebecken (ggf. in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehungsstraße) dem Untergrund, soweit möglich, wieder zuzuführen. Auf den Einsatz von Mulden- Rigolensystemen sollte verzichtet werden, da diese nur wenig wirksam und ohnehin Notüberläufe an das Kanalnetz oder eine Vorflut (z. B. Entwässerungsgraben) vorzusehen wären.

In der Bebauungsplanzeichnung sind entsprechende Flächen zur Anlegung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen und in der Satzung festgesetzt.

12 Ver- und Entsorgung



12.1 Abwasserbeseitigung

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes Burtenbach - Münsterhausen zuzuleiten.

Der Markt Burtenbach besitzt ein funktionsfähiges Entwässerungssystem, welches im Bereich des geplanten Gewerbegebietes als Trennsystem ausgebildet

ist. Der Anschlusspunkt des Schmutzwasserkanals (Faserzement DN 250) befindet sich in der Industriestr bis zur westlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 1049. Das Kanalsystem ist so ausgelegt, dass das anfallende Schmutzwasser aufgenommen werden kann.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches, sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Auf Grund der bestehenden Lehmschichten des Untergrundes ist davon auszugehen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer in einem sehr begrenzten Umfang möglich ist.

Das im künftigen Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist, um dem Bayerischen Wassergesetzes (BayWG), speziell zur Vorbeugung gegen Hochwasser, genüge zu leisten, über großräumige Rückhaltebecken (ggf. in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehungsstraße) dem Untergrund, soweit möglich, wieder zuzuführen. Auf den Einsatz von Mulden- Rigolensystemen sollte verzichtet werden, da diese nur wenig wirksam und ohnehin Notüberläufe an das Kanalnetz oder eine Vorflut (z. B. Entwässerungsgraben) vorzusehen wären.

Sollte dennoch Versickerungsanlagen zum Einsatz kommen, ist hierfür 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 dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Zur Sicherstellung der Zuleitung der Oberflächenwässer zum Regenüberlaufbecken sind bei Grundstücksteilungen die entsprechenden Zuleitungen im Grundbuch dinglich zu sichern.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter 11. Hochwasserschutz verwiesen.

12.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das Wasserversorgungsnetz des gemeindlichen Elektrizitäts- und Wasserwerkes Burtenbach sichergestellt werden. In der Industriestr. befindet sich eine Hauptwasserleitung DN 100. Ein Anschluss an die Verbindungsleitung zum Ortsteil Oberwaldbach ist nicht möglich.

12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von dem gemeindlichen Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach durchgeführt.

Für die Versorgung sämtlicher Neubauten sind Kabelanschlüsse vorzusehen.

Beleuchtungsmasten können auch auf privatem Grund errichtet werden. Sie sind so zu errichten, dass die Vorderseite an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen und somit die Mastvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie abschließt.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände in Bezug auf die Freileitung bei der Durchführung der Bauarbeiten sind zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle bauausführenden Personen sowie deren gehandhabtes Werkzeug, wie z.B. Leitern, Gerüstteile, Arbeitsgeräte und der zum Einsatz kommende Baukran mit angehängten Lasten, müssen so gehandhabt bzw. betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Vor Aufnahme von Grabarbeiten sind die aktuellen Kabellagepläne bei dem

Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach

Bleichstraße 1

89349 Burtenbach

Kontakt

Telefon: 08285-99 96 0

Telefax: 08285-99 96 26

info@gew-burtenbach.d

zu beschaffen.

Straßenbeleuchtung

Soweit erforderlich ist die bestehende Straßenbeleuchtung in der Industriestraße anzupassen und zu erweitern.

12.4 Gasversorgung

Die Fa. Erdgas Schwaben, als Gasversorgungsunternehmen ist in der Lage das Baugebiet mit Erdgas zu versorgen.

Die Fa. Erdgas Schwaben ist frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Erdgashochdruckleitung im Feldweg Fl. Nr. 1004

Wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, verläuft die Erdgashochdruckleitung derzeit im Feldweg Fl. Nr. 1004 von Nord nach Süd. Der Bebauungsplan sieht vor, den Feldweg teilweise aufzulassen und diesen Teilbereich der Gewerbegebietsfläche zuzuschlagen, sodass die Fläche zur Gewerbegebietsfläche hinkommt. Die Erdgashochdruckleitung verläuft dann im privaten Bereich des Baugebiets.

Bei Veräußerung des Teilstücks des öffentlichen Feldwegs Fl. Nr. 1004 durch den Markt Burtenbach hat dieser Sorge zu Tragen, dass bei Eigentumsübergang ein entsprechender Grundbucheintrag erfolgt. Alle Veränderungen unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelungen bedürfen der Zustimmung durch die WBV und möglicherweise des Abschlusses eines Gestattungsvertrages.

Die Erdgashochdruckleitung ist zu Wartungs- und Reparaturzwecken, sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse durch eine 3,0 m (beid-

seitig 1,50 m der Rohrachse) breite Schutzzone zu schützen und im Grundbuch dinglich zu sichern.

Die Erdgashochdruckleitung besitzt einen Schutzstreifen von 3,0 m (beidseitig 1,50 m der Rohrachse), der von jeglicher Bebauung und sonstigen Maßnahmen, Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigen tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten ist.

Die Anweisungen zum Schutz von Erdgasleitungen sind zu beachten:

Die Beschädigung von Gasleitungen stellt nicht nur eine Gefährdung besonderer Art dar, sie verpflichtet auch den Schadensverursacher zum Schadenersatz und kann nach §§ 303, 304 und 308 StGB strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Folgende Punkte sind daher strengstens zu beachten:

- (1) Arbeiten im Gasleitungsbereich bedürfen besonderer Sorgfalt! Vor Aufnahme der Arbeiten ist genauestens, unter Einschaltung Betriebsstelle(n) der Fa. Erdgas Schwaben - 89312 Günzburg, Geschwister-Scholl-Straße 3, Tel. 08221 3602-, die Lage der Gasleitung festzustellen und Informationen über leitungsbegleitende Kabel einzuholen.
- (2) Erdarbeiten in der Nähe von Gasleitungen unter Verwendung maschineller Baugeräte dürfen nur erfolgen, wenn eine Beschädigung der Leitung und/oder des leitungsbegleitenden Kabels ausgeschlossen ist. Andernfalls wird Handschachtung vorgeschrieben.
- (3) Jede Beschädigung oder Freilegung von Gasleitungen und/oder leitungsbegleitenden Kabeln ist uns unverzüglich zu melden. Die freigelegte Leitung und/oder leitungsbegleitende Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung zu schützen. Die Erdarbeiten sind unverzüglich bis zum Eintreffen unseres Beauftragten einzustellen.
- (4) Im Falle der Kreuzung einer neu zu verlegenden Leitung bzw. eines Kabels mit unserer Gasleitung muss der lichte Abstand von mindestens 20 cm und bei einer Parallelführung seitlich mindestens 40 cm betragen. Sollten zwingende Gründe eine Unterschreitung der genannten Mindestabstände erfordern, so sind zusätzliche Schutzmaßnahmen vor der Baudurchführung mit uns abzustimmen.
- (5) Die freigelegte Leitung und/oder das leitungsbegleitende Kabel ist mit Sand (allseits mind. 10 cm) zu umhüllen und den Vorschriften gemäß zu verfüllen.
- (6) Die Anwesenheit eines Baufragten der Fa. Erdgas Schwaben an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden.
- (7) Planunterlagen werden nur gegen Empfangsbestätigung ausgegeben.
- (8) Jegliche Überbauung von Gasleitungen ist unzulässig, ebenso das Lagern von Materialien sowie Pflanzungen (Bäume bzw. Sträucher) über den Gasleitungen.

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass die Nichteinhaltung oben genannter Auflagen im Schadensfall zum Verlust des Versicherungsschutzes führen kann.

12.5 Telekommunikationsanlagen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail:

Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur, im und außerhalb des Plangebiets, bedarf der Abstimmung mit der Deutschen Telekom.

Telekommunikationskabelleitungen und Leerrohre

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Telekommunikationskabelleitungen und Leerrohre der LEW Verteilnetz GmbH. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen und Leerrohre beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen.

12.6 NATO – Pipeline Leipheim/ Lechfeld

Wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, verläuft die NATO – Pipeline Leipheim/ Lechfeld leicht schräg von Nordnordwest nach Südsüdost, im westlichen Bereich durch das Baugebiet.

Die bestehende Nato-Pipeline ist bereits im Grundbuch der Fl. Nr. 989 dinglich gesichert. Beim Eigentumsübergang wird diese automatisch übernommen. Alle Veränderungen unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelungen bedürfen der Zustimmung durch die Wehrbereichsverwaltung und möglicherweise des Abschlusses eines Gestattungsvertrages.

Die Pipeline besitzt einen Schutzstreifen von 6,0 m (beidseitig 3,0 m der Rohrachse), der von jeglicher Bebauung und sonstigen Maßnahmen, Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigen tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten ist. Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter Beachtung der "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland" durchgeführt werden.

Der Betriebsbeauftragte der Pipeline, die Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Betriebsverwaltung Süd, Hohlstr. 12, 55743 Idar – Oberstein, Tel. 06781/ 206-0, ist frühzeitig, unter Vorlage der Planunterlagen, zu beteiligen.

Die Pipeline ist zu Wartungs- und Reparaturzwecken, sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse durch eine 6,0 m (beidseitig 3,0 m der Rohrachse) breite Schutzzone zu schützen und im Grundbuch dinglich zu sichern.

Aufgrund der Genehmigungsaufgaben dürfen im Schutzstreifenbereich keine betriebsfremden Einrichtungen vorhanden sein oder Bauwerke errichtet werden. Des Weiteren muss eine ungehinderte Zugänglichkeit zur Fernleitung jederzeit möglich sein. Im Schutzstreifen dürfen keine Arbeiten und Vorgänge stattfinden (z.B. maschineller Erdaushub, Bohrungen, Überfahren mit Schwerlastfahrzeugen, Lagerung von Materialien), die eine Gefährdung der Fernleitung mit sich bringen oder Instandsetzungs- oder Notfallmaßnahmen behindern können.

Die nachfolgend genannten Maßnahmen zur Sicherung der Produktenfernleitung sind zu berücksichtigen

1. Alle geplanten Einzelmaßnahmen (z.B. Bebauung, Wegebau, Drainagen, Entwässerungsgräben), die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlagen von Detailplänen, bei unserer Gesellschaft zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände, bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
2. Der dinglich gesicherte 6,0 m breite Schutzbereich, (3,0 m beiderseits der Rohrachse), muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen, Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend der bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden. Der jederzeitige Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Messungen, die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge, sowie für die regelmäßige Trassenreinigung (Entfernung von Wildbewuchs durch eine von unserer Gesellschaft beauftragten Fremdfirma) muss gewährleistet sein.
3. Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter Beachtung der beigefügten "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland" durchgeführt werden. Den Erhalt bitten wir auf der beigefügten Empfangsbescheinigung zu bestätigen.
4. Es muss sichergestellt sein, dass die Rechte an der o.a. Fernleitung --"dingliche Sicherung der Leitung einschließlich Schutzstreifen" -- gewahrt bleiben.
5. Eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf in jedem Falle der Zustimmung der WBV Süd, Außenstelle München und gegebenenfalls einer vertraglichen Regelung.

13 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Der über den Grundschatz von 48 m³/h Löschwasser hinausgehende Löschwasserbedarf wird über den Löschwasserbehälter der Firma Kögel abgedeckt. Für diesen Löschwasserbehälter hat der Markt Burtenbach ein begrenztes Nutzungsrecht sowie einen eigenen Entnahmebereich.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

14 Planungsstatistik

Flächen (ca. m²)

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt:

25.200,0 m²

Davon sind etwa (ca. Flächen):

Plangebiet	25.177,80 m ²	100,0 %
Gewerbegebiet, Baufläche	18.885,00 m ²	75,0 %
Private Grünflächen	3.563,00 m ²	14,0 %
Fläche für Regenrückhaltebecken	1.500,00 m ²	6,0 %
Erschließungsflächen öffentliche Straßen	1.229,80 m ²	5,0 %

15 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt das Gewerbegebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

16 Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Burtenbach):

- Fl. Nr. 989 Teilfläche
- Fl. Nr. 952 Teilfläche
- Fl. Nr. 1050/1 Teilfläche
- Fl. Nr. 1004 Teilfläche - Feldweg
- Fl. Nr. 988/2 Teilfläche – Feldweg
- Fl. Nr. 970 Teilfläche - Feldweg
- Fl. Nr. 905 Teilfläche – Entwässerungsgraben
- Fl. Nr. 914/1 Teilfläche – Entwässerungsgraben

17 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach
3. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung A-Baudekmäler, Hofgraben 4, 80539 München
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Außenstelle Schwaben, Am Klosterb. 8, 86672 Thierhaupten
6. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg/Neu-Ulm, Landstraße 35, 89284 Pfaffenhofen
7. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PT1 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen
8. Gemeinde Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach, Bleichstraße 1, 89349 Burtenbach
9. Firma Fernleit.betriebsges. mbH Bereichsverwaltung Süd, Hohlstr. 12, 55743 Idar-Oberstein
10. Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg
11. Industrie- und Handelskammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
12. Immobilien Freistaat Bay. Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg, Bay
13. Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn
14. Herr Kreisheimatpfleger Stephan Uano, Bahnhofstraße 33, 89362 Offingen
15. Landesbund f. Vogelschutz Kreisgruppe Günzburg, Bäckergasse 2/4, 89233 Neu-Ulm
16. Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
17. LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstr. 3, 86150 Augsburg
18. Markt Jettingen-Scheppach , Hauptstraße 55, 89343 Jettingen-Scheppach
19. Markt Münsterhausen , Inselweg 8, 86505 Münsterhausen
20. Naturpark Augsburg Westliche Wälder e.V., Feyerabendstraße 2, 86830 Schwabmünchen
21. Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach
22. Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg
23. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
24. Regionalverband Donau-Iller Geschäftsstelle, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
25. Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
26. Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach
27. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg
28. Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
29. WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach

18 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Satzung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Begründung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Umweltbericht vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Bebauungsplanzeichnung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

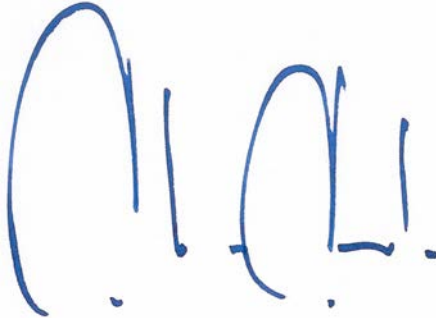
- Schalltechnische Begutachtung - Bebauungsplan Gewerbegebiet "Untere Breite VIII" der Marktgemeinde Burtenbach, Projekt-Nr. 7906 25 Stand 10.10.2008 des IB Kling Consult GmbH, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Burgauer Straße 30, 86381 Krumbach

- Gutachterliche Stellungnahme, Gewerbegebiet "Untere Breite VIII", Gutachten – Projekt – Nr. 7903 02- vom 21.10.2008, des IB Kling Consult GmbH, Baugrundinstitut – Bodenmechanisches Labor, Burgauer Straße 30, 86381 Krumbach

19 Unterschriften

Balzhäuser, _____

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister