



Projekt-Nr. 4230-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „Areal Schertlinhaus“

Markt Burtenbach



## Teil C: Begründung

2. Entwurf i. d. F. vom 20. November 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Novelle Baugesetzbuch (BauGB) 2023 / Änderung Baunutzungsverordnung (BauNVO)	4
1.3	Beschleunigtes Verfahren	4
1.4	Bebauungsplanentwurf	4
1.5	2. Entwurf	5
1.6	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
2.2.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung / Planungsalternativen	6
2.2.3	Lage und Bestand innerhalb	11
2.2.4	Bestand außerhalb	11
<b>3</b>	<b>Landesplanerische Überprüfung</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte/Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>14</b>
7.1	Verkehrerschließung und Parkplätze	14
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>19</b>
<b>16</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>20</b>
<b>17</b>	<b>Anlagen</b>	<b>20</b>
<b>18</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>



## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Burtenbach hat in seiner Sitzung vom 21. September 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Areal Schertlinhaus" beschlossen und am 14. Oktober 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Novelle Baugesetzbuch (BauGB) 2023 / Änderung Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Mit dem Gesetz zur Stärkung und Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 176), das am 07.07.2023 in Kraft getreten ist, wurden unter anderem das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert. Nach § 233 Abs. 1 BauGB wird ein Bauleitplanverfahren, das vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden ist, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Da die förmliche Bürger- / Behördenbeteiligung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren vor dem 07.07.2023 begonnen wurde, sind die Vorschriften der vor diesem Datum letztgültigen Fassung des BauGB durchzuführen. Gleiches gilt im vorliegenden Fall für die Anwendung der BauNVO. Entsprechend nimmt die Präambel zu den Festsetzungen zum Bebauungsplan Bezug auf die jeweiligen Gesetzesstände.

### **1.3 Beschleunigtes Verfahren**

Es handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **1.4 Bebauungsplanentwurf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 im Rathaus des Marktes Burtenbach öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 beteiligt.

## 1.5 2. Entwurf

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus des Marktes Burtenbach öffentlich ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

## 1.6 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Burtenbach hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 2 Einfügung in die Bauleitplanung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Burtenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans wird einheitlich eine Fläche für den Gemeinbedarf „Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt. Das entspricht weitestgehend dem Flächennutzungsplan. Die im Flächennutzungsplan im südwestlichen Teil als Mischgebiet ausgewiesene Teilfläche wird insoweit ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um eine einheitliche Regelung hinsichtlich der Nutzung zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund ist somit der vorliegende Bebauungsplan weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. dieser wird für die bisherigen Nutzungen des Sondergebiets und der Mischfläche im Wege der Berichtigung zu gegebenem Zeitpunkt angepasst. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### 2.2 Bebauungsplan

#### 2.2.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Nördlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Schertlinpark" an bzw. wird teilweise durch den gegenständlichen Geltungsbereich überlagert. Der bisher im Bebauungsplan „Schertlinpark“ als Sondergebiet "Betreutes Wohnen und Altenpflege" enthaltene Bereich Flur-Nr. 147 und ein Teilbereich Flur-Nr. 147/24 werden seit einiger Zeit als Parkanlage und als Parkplatz genutzt. Dieser Bereich wird deshalb in den Geltungsbereich aufgenommen und in die Fläche für den Gemeinbedarf „Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim“ integriert. Der bisherige Bebauungsplan „Schertlinpark“ wird in diesem Teilbereich aufgehoben.

Östlich wird das Plangebiet geringfügig von dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchhalde“ überlagert. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchhalde“ soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Areal Schertlinhaus“ liegt, geändert und vollständig ersetzt.

## 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung / Planungsalternativen

Das Schertlinhaus 1 wurde früher von den Rummelsberger Anstalten als Alten- und Pflegeheim genutzt und vor über 10 Jahren stillgelegt. Seither ist das Gebäude samt Nebengebäuden ohne Nutzung. Im Landhaus betreut das Diakoniezentrum Schertlinhaus alkoholranke, hilfsbedürftige Menschen in einer sozialtherapeutischen Wohngemeinschaft. Dort sind derzeit 14 Personen dauerhaft untergebracht.

Bereits in diesem Zusammenhang wurde eine erste Machbarkeitsstudie „Schertlinhaus Burtenbach“ (s. Anlage 1) durch das Architekturbüro „Manfred Lux“ im Jahr 2016 erstellt. Unter anderem wurde dabei festgestellt, dass eine reine Wohnnutzung erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung in und um das Plangebiet sowie umfassende Anforderungen hinsichtlich der innerhalb des privaten Grundstücks unterzubringenden Parkplätze mit sich bringt.

Im Jahr 2018 wurde im Rahmen der „Räumlichen Fachplanung in der ländlichen Entwicklung, Ortszentrum Burtenbach“ (s. Anlage 2) auch die Situation im Areal Schertlinhaus betrachtet. Alternativ zu den vorherigen Szenarien untersuchte die Studie eine mögliche umfassende Sanierung bzw. Neubebauung des Bereichs mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in Regie der Marktgemeinde Burtenbach nach Erwerb des Flurstücks Nr. 132 sowie Teile der Grundstücke Nrn. 135 und 140. Zusammen mit dem entsprechend erforderlichen Ausbau der erschließenden Straßen hätte sich ein erheblicher, nicht zu realisierender Gesamtaufwand zu Lasten der Marktgemeinde ergeben. Die Entwicklung des Areals als Wohngebiet moderater Dichte wurde deshalb durch die Marktgemeinde nicht weiterhin in Betracht gezogen.

In der Gemeinderatsitzung am 17. August 2020 wurde seitens der Investoren ein Grobkonzept zur künftigen Nutzung der von ihnen erworbenen Gebäude Schertlinhaus 1 und Landhaus vor. Dabei boten die Investoren an, die Marktgemeinde hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung des Areals und zur Frage der zukünftigen Nutzung der Gebäude umfassend zu beteiligen.

Die spezifischen örtlichen Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gestatten lediglich eine Erschließung, mit der ein eng begrenztes Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann, da die Anbindung der Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz nur über schmale Verkehrsflächen möglich ist.

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden in einer aktuellen Verkehrsuntersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (s. Anlage 3) in den Varianten zweier Szenarios zur zukünftigen Nutzung des Schertlinhauses „Reine Wohnnutzung“ und „Pflege- und Betreuungseinrichtung“ analytisch gegenübergestellt. Im Ergebnis stehen die unterschiedlichen Auswirkungen auf die Umgebung durch erheblichen Mehrverkehr und erforderliche Parkplätze im Vordergrund. So stehen u. a. 262 tägliche Kfz-Fahrten beim Szenario „Reine Wohnnutzung“ dem Szenario „Pflege- und Betreuungseinrichtung“ mit 170 täglichen Kfz-Fahrten gegenüber. Bei einer reinen Wohnnutzung bei 49 Wohneinheiten werden, wie in der Machbarkeitsstudie dargestellt, 90 Stellplätze benötigt und für den Fall weiterer Wohneinheiten im Gebäude ist ein Bedarf von bis zu 100 Stellplätzen zu erwarten. Die Hanglage des Schertlinhauses erschwert die Einrichtung der Stellplätze und ihrer Zuwegung. Bei 90-100 Stellplätzen für eine reine Wohnnutzung würde nur ein mehrgeschossiger Parkbau in Betracht kommen, etwa ein Parkdeck mit Rampen zur Verbindung der Parkgeschosse. Im Fall der Nutzung als Pflege- und Betreuungseinrichtung hingegen besteht gemäß Stellplatzsatzung ein Bedarf von nur 12 Stellplätzen, jedoch liegt der tatsächliche Bedarf für Pflegepersonal und Besucher höher – hier ist mit ca. 40 Stellplätzen zu

rechnen. Eine ebenerdige Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück ist somit noch denkbar. Sollten nicht alle Stellplätze auf dem Grundstück des Schertlinhauses untergebracht werden können, können im Fall der Nutzung als Pflege- und Betreuungseinrichtung durch das Pflegepersonal auch öffentliche Stellplätze in Anspruch genommen werden. Diese befinden sich in geringer fußläufiger Entfernung an der Hauptstraße unterhalb der Kirche sowie in den Wohnstraßen östlich des Schertlinhauses.

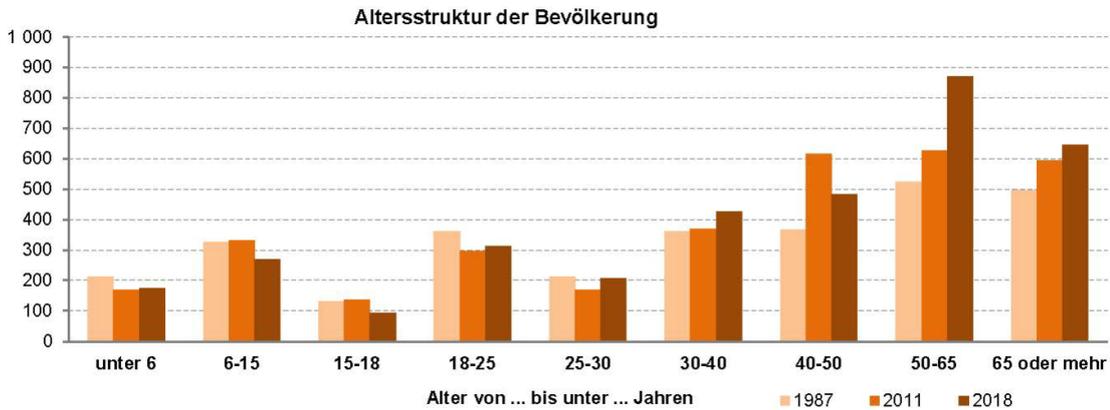
Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Schertlinhaus“ insbesondere erforderlich, um die weitere Entwicklung der Bebauung, ob Neubau oder Bestand, bauplanungsrechtlich so zu steuern, dass die festgesetzte Nutzung mit dem Bestand harmonisiert und zugleich auf die Bedürfnisse im öffentlichen Raum eingeht. Auf diesem Weg werden städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden.

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB getroffenen Festsetzungen als Flächen für den Gemeinbedarf entsprechen dem diesbezüglichen städtebaulichen Konzept des Marktes Burtenbach.

Für die Nutzung als Pflege- und Betreuungseinrichtung als „Betreutes Wohnen“ ist ein deutlicher Bedarf in Burtenbach vorhanden. Mit Schreiben vom 14.02.2023 (s. Anlage 4) wird seitens des Landratsamtes Günzburg festgestellt, dass aufgrund der Prognose des Landkreises die Bevölkerungsgruppe der 70- bis 80-Jährigen sowie die Gruppe der Hochaltrigen konstant ansteigt. Ebenso steigt in dieser Altersgruppe die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit, sodass von einer größeren Personengruppe auszugehen ist, welche Pflege- und Unterstützungsleistungen benötigt. Die Prognose zeigt, dass auch in den nächsten Jahrzehnten mit einem erhöhten Bedarf an Seniorenwohnungen zu rechnen ist. Mehr Menschen als heute werden auf Unterstützung angewiesen sein. Für diese Zielgruppe adäquate Wohnangebote zu schaffen, sollte gemäß dem Landratsamt Günzburg Ziel der Marktgemeinde Burtenbach sein, zumal diese zentral im Landkreis Günzburg gelegen ist, sodass mit einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen auch die Bedarfe der umliegenden Gemeinden gedeckt werden könnten.

Im Rahmen der Fortschreibung des seniorenpolitischen Gesamtkonzepts wurde durch den Landkreis Günzburg im Jahr 2022 eine Befragung von Bürgern über 60 Jahren durchgeführt (Institut für Sozialplanung, Jugend- und Altenhilfe, Gesundheitsforschung und Statistik: Bürgerbefragung im Landkreis Günzburg, Augsburg, 2022). Dabei wurde festgestellt, dass in Burtenbach insbesondere ein deutlicher Bedarf an betreutem Wohnen vorhanden ist. Zum Stichtag 31.12.2021 waren 819 Personen in Burtenbach über 60 Jahre. Die repräsentative Stichprobe in Markt Burtenbach hat ergeben, dass sich von 85 Befragten 38 Personen die Wohnform Betreutes Wohnen im Alter für sich vorstellen können. Dass bedeutet, 44,7 % der Befragten würden diese Wohnform gerne nutzen. Hochgerechnet auf alle Menschen über 60 Jahren in Burtenbach ergibt das aktuell einen Bedarf von 366 Personen.

Abbildung 1: Entwicklung der Altersstruktur in der Marktgemeinde Burtenbach



Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan Markt Burtenbach, rechtskräftig seit 18.04.2023

Für die Verfügbarkeit von Räumlichkeiten für betreutes Wohnen in Burtenbach wurden vor diesem Hintergrund zunächst Gebäude und Flächen im Eigentum der Marktgemeinde Burtenbach überprüft.

Die „alte Schule“ in der Hauptstraße 36 (Flur-Nr. 92, Gem. Burtenbach) ist ein denkmalgeschütztes Gebäude. Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Wohnung und gewerblich genutzte Technikräume der Deutschen Telekom. In 1. OG gibt es Räumlichkeiten für die gemeindliche Bücherei und das derzeit geschlossene Jugendzentrum, im Dachgeschoss befinden sich Lagerräume.

Das ca. 100 Jahre alte Gebäude Hauptstraße 39 (Flur-Nr. 161, Gem. Burtenbach) ist mit sechs Wohneinheiten vermietet. In der Hauptstraße 40 (Flur-Nr. 75, Gem. Burtenbach) befindet sich ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einem Abstellraum, der gemeindlich genutzt wird. Aufgrund des Zustandes der Immobilien Hauptstraße 36, 39 und 40 sind diese aktuell als sehr günstiger Wohnraum genutzt.

Im 8-Familienhaus in der Hauptstraße 44 (Flur-Nr. 73, Gem. Burtenbach) gehört dem Markt Burtenbach im Erdgeschoss eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche. Dort betreibt die Deutsche Post eine Filiale.

Das ca. 140 Jahre alte landwirtschaftliches Anwesen „Bohnackergebäude“ Mühlstraße 1 (Flur-Nr. 77, Gem. Burtenbach) ist aus baupolizeilichen Gründen nicht mehr vermietbar, der Stalltrakt mit Gewölbesaal wird noch für gemeindliche Veranstaltungen genutzt.

Zusammenfassend ist für die aufgeführten gemeindlichen Gebäulichkeiten festzustellen, dass diese derzeit allesamt in einer in absehbarer Zeit nicht kündbaren Nutzung stehen, die eine Verwendung/Umnutzung als „Betreutes Wohnen“ nicht rechtfertigen oder aufgrund der Lage und Ausstattung der Gebäude nicht ermöglicht.

Darüber hinaus besitzt die Marktgemeinde am westlichen Ortsrand das ca. 12.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück, Flur-Nr. 30, Gem. Burtenbach, welches im östlichen Teil ca. bis zur Hälfte bebaut ist und gewerblich genutzt wird (Bauhof und Gemeindeelektrizitätswerk). Die Restfläche ist derzeit Wiese. Eine Erschließung dieser Fläche ist nur über gewerblich genutzte Flächen möglich. Direkt westlich dieses Grundstücks grenzen die ehemals mit einem Sägewerk bebaute und mittlerweile wieder unbebauten Grundstücke Flur-Nrn. 2790 und 2791, jeweils Gem. Burtenbach mit einer Gesamtfläche von ca. 9.246 m<sup>2</sup> an. Diese Grundstücke befinden sich im Privatbesitz, eine Veräußerung oder Umnutzung ist

nicht beabsichtigt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu weiteren Gewerbetrieben, im Umkreis von ca. 100 m, Fa. Veit Bauunternehmen, Fa. Frei, Sägewerk, Fa. Kempfer, Landmaschinenwerkstatt, Fa. Erhardt Markisen, Metallverarbeitender Betrieb, Fa. Nachtigall, Möbelschreinerei erscheint die Lage dieser beiden Grundstücke für seniorengerechtes Wohnen (Ruhebedürfnis, Umgebungslärm, Gewerbebauten, etc.) ungeeignet.

Weitere für seniorengerechtes Wohnen geeignete Immobilien oder Grundstücke oder ein hierfür geeigneter nennenswerter Leerstand an Immobilien sowie unbebaute Grundstücke sind in Burtenbach nicht vorhanden. Für den jeweils vorgesehenen Gemeindebedarf in gleicher Weise geeignete Grundstücke können von der Marktgemeinde Burtenbach auch in absehbarer Zeit nicht freihändig erworben werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Schertlinpark" sieht im südlichen Teilbereich von Flur-Nr. 147/24 und für Flur-Nr. 147, jeweils Gem. Burtenbach ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen und Altenpflege" vor. Die Fläche Flur-Nr. 147/24, Gem. Burtenbach befindet sich im Privateigentum und ist Teil des heutigen Schertlinparks. Da diese Flächen ebenfalls langfristig für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung stehen, werden diese in die vorliegende Planung mit integriert.

Bis auf Weiteres dient der Westteil des Grundstückes Flur-Nr. 147, Gem. Burtenbach den Bewohnern des Alten- und Pflegeheims als Erholungsfläche (Garten mit Sitzgelegenheiten und Fußwegen), da dieser Garten ist der einzige ebenerdig ist.

Der Ostteil des Grundstückes Flur-Nr. 147, Gem. Burtenbach ist mittlerweile mit einem Parkplatz bebaut. Der ursprüngliche Parkplatz südlich des Landhauses auf Flur-Nr. 147/3, Gem. Burtenbach befindet sich nicht mehr im Eigentum des Betreibers der Alten- und Pflegeheimenrichtung. Die Nutzung als Parkplatzfläche ist deshalb zwingend und alternativlos, da weitere geeignete Flächen für den Altenheimbetreiber nicht verfügbar sind. Die Parkplatzfläche ist deshalb auch in die langfristige Planung zu integrieren,

Als einzige sinnvolle Alternative und auch hinsichtlich der ideal geeigneten Lage für die Nutzung seniorengerechtes betreutes Wohnen ergibt sich in der Marktgemeinde Burtenbach das Areal Schertlinhaus. In einer Entfernung von ca. 100 – 150 m in westlicher Richtung liegen gut erreichbar jeweils eine Allgemeinarzt-, Zahnarzt-, Physiotherapie- und Ergotherapiepraxis. Des Weiteren verfügt das bestehende Alten- und Pflegeheim über einen ambulanten Pflegedienst, der bei Bedarf als Dienstleister für die Bewohner in einer betreuten Wohneinheit auftreten kann. Gleichzeitig können auch weitere Synergien nutzbar gemacht werden, wie z. B. die Belieferung der Bewohner mit Essen, da das Alten- und Pflegeheim eine hauseigene Küche betreibt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bereits Flächen für den Gemeinbedarf dar, der nördliche Teil ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schertlinpark“ als Sondergebiet „Betreutes Wohnen und Altenpflege“ ausgewiesen und wird daher zur Vereinheitlichung in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das derzeit leerstehende Gebäude auf Flur-Nr. 132, Gem. Burtenbach das sog. Schertlinhaus 1, wurde früher als einer von zwei Gebäudekomplexen von den Rummelsberger Anstalten als Alten- und Pflegeheim genutzt. Die Betreiber des Alten- und Pflegeheimes haben damals nur den östlich gelegenen Gebäudekomplex aufwändig saniert. Eine Nutzung als betreutes Wohnen war im Portfolio der Rummelsberger Anstalten für das stillgelegte Schertlinhaus nicht vorgesehen.

Während die Rummelsberger Anstalten mit dem Alten- und Pflegeheim samt der sozialtherapeutischen Wohneinheit „Landhaus“ langfristig weiterhin Bestand haben, muss für die Zukunft eine sinnvolle und allgemeinverträgliche Planung für das Areal Schertlinhaus hergestellt werden.

Zusammenfassend ist grundlegend für den vorliegenden Bebauungsplan festzustellen, dass das Areal Schertlinhaus die einzige Möglichkeit darstellt, in der Marktgemeinde Burtenbach eine Einrichtung für betreutes Wohnen einzurichten. I, Umfeld der bestehenden Rummelsberger Anstalten sind zudem ideale Voraussetzungen für diese Nutzung gegeben. Auf diesem Weg können nämlich städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden und die Bebauung so gesteuert werden, dass die zukünftige Nutzung mit dem Bestand harmoniert und zugleich auf die Bedürfnisse im öffentlichen Raum eingeht. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan tragen insbesondere der wenig leistungsfähigen Verkehrsanbindung und Parkplatzkapazität wie auch den besonderen örtlichen Gegebenheiten Rechnung, indem die Ziele einer nachhaltigen Konfliktbewältigung zur Sicherung des vorhandenen und noch betriebenen Alten- und Pflegeheimes, des Schertlinhauses, der aktuellen Nutzung des Landhauses sowie weiterer schutzbedürftiger Anlagen für kirchliche und kulturelle Nutzungen, wie der evangelischen Kirche, dem Rathaus, der Grundschule, dem Kindergarten und dem Schertlinpark, sichergestellt werden.

Bei alledem wird von Seiten der Marktgemeinde Burtenbach berücksichtigt, dass sich bereits Festsetzungen dieser Art wegen ihrer Auswirkungen als Eingriffe in das Eigentum erweisen können. Der Markt Burtenbach verkennt nicht, dass in diesem Bereich erhöhte Anforderungen an die Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu stellen sind, weil insoweit private Grundstücke überplant werden. Der Bebauungsplan hat zwar keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Wegen Art. 14 GG kann die Privatnützigkeit des Eigentums aber nur durch entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe – wie sie hier vorliegen – überwunden werden.

Mit Blick hierauf wurde im Rahmen des hiesigen Bebauungsplanverfahrens der konkrete Bedarf für die Gemeinbedarfsfläche dargelegt und eine sorgfältige Prüfung möglicher Standortalternativen vorgenommen.

Tatsächlich handelt es sich um eine faktische Gemeinbedarfsfläche für Alten- und Pflegeheime oder zumindest ein Mischgebiet. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche „Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim“ bedeutet, ungeachtet dessen eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer. Die von diesen Grundstückseigentümern benannten Nutzungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken (u. a. „Reine Wohnnutzung“) ohne den Bebauungsplan sind im Rahmen der hiesigen Abwägung dem öffentlichen Interesse an einer Fläche für den Gemeinbedarf gegenüberzustellen. Diesen Grundstückseigentümern werden durch die gegenständliche Bauleitplanung Nutzungsmöglichkeiten für ihre Grundstücke entzogen, die ihnen ohne den streitigen Bebauungsplan offenstanden. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass sowohl im Hinblick auf den Stellplatzbedarf als auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei Wohnnutzungen ohnehin bereits Einschränkungen der Grundstücksnutzung vorhanden sind.

Dieser Eingriff in das Privateigentum wird durch das hochrangige Ziel den vorhandenen Bedarf an adäquaten Wohnraum für Menschen, die auf Unterstützung angewiesen sind, zu schaffen, gerechtfertigt. Insoweit streiten für die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange. Betreutes Wohnen bietet gerade älteren Menschen eine gute Möglichkeit, ihren Alltag weiterhin selbstbestimmt zu gestalten. Im Rahmen einer betreuten Wohnanlage kann sich diese Personengruppe bei Bedarf bei Alltagsaktivitäten oder durch individuelle Pflegeangebote unterstützen lassen. Die sozialen

Bedürfnisse der Bevölkerung gebieten es, die städtebaulichen Grundlagen für die Bedarfsdeckung mit „Betreutem Wohnraum“ zu schaffen. Ein solcher Bedarf besteht auch hier im Gemeindegebiet des Marktes Burtenbach. Die Versorgungslage bei betreutem Wohnraum in der Marktgemeinde Burtenbach ist gerade aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung nicht ausreichend. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird einen großen Teil des festgestellten zukünftigen Bedarfs von 366 Personen an Raum für betreutes Wohnen abdecken und ist damit verhältnismäßig und in der Zusammenfassung der einheitlichen Nutzung an diesem Ort städtebaulich sinnvoll.

### **2.2.3 Lage und Bestand innerhalb**

Das ca. 24.688 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet befindet sich im Ortskern der Marktgemeinde Burtenbach in einer nach Süden abfallenden Hanglage in einer Höhe von ca. 488 bis 512 m ü. NHN. Das Plangebiet umfasst neben dem auf dem Grundstück Flur-Nr. 132 befindlichen Schertlinhaus die Alten- und Pflegeheim Einrichtung der Rummelsberger Diakonie, Flur-Nrn. 147,147/1,147/24 (Teilfläche) die sozialtherapeutische Wohneinheit „Landhaus“ auf Flur-Nr. 147/3. Zwischen den Gebäuden sowie randlich ist teilweise älterer Bauungsstand vorhanden.

Das Gelände steigt nach Norden an und weist eine starke Hangneigung von durchschnittlich 9° auf.

Eine Geländehöhenvermessung liegt vor (Kling Consult GmbH vom 11.01.2022).

### **2.2.4 Bestand außerhalb**

Nördlich schließt sich die Grünanlage des Schertlinparks sowie das Wohngebiet „Am Schertlinpark“ an, im Osten des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet an der Rummelsberger Straße und an der Bodelschwinghstraße sowie die über die Schulstraße erschlossene Grundschule. Ebenfalls an der Schulstraße südlich des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten und Wohngebäude. Westlich wird das Plangebiet durch die hintereinander folgenden Straßen Kirchberg, Schertlinweg und Rathausgässchen sowie das Rathaus, das Pfarramt der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde und den Bereich der Evangelischen-lutherischen Johanniskirche begrenzt.

## **3 Landesplanerische Überprüfung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben im Innenbereich der Marktgemeinde Burtenbach. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

## **4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte/Maß der baulichen Nutzung**

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht den Ausbau der Haupt- und Nebengebäude des bestehenden Schertlinhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 132 im Rahmen des bisherigen Bestandes. Dieser Bereich befindet zudem innerhalb des Ensembles „Ortskern Burtenbach“ (Akten-Nr. E-7-74-122-1), bauliche Maßnahmen sind mit den Erfordernissen des Denkmalschutzes fachlich abzustimmen. Aus diesen Gründen werden im vorliegen-

den Bebauungsplan für diesen Bereich zusätzlich qualifizierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt, welche sich an den Maßen des derzeitigen Bestandes orientieren.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Ensemble und die Baudenkmäler:

#### **Ensemble:**

- **E-7-74-122-1, Ensemble Ortskern Burtenbach.** Das Ensemble umfasst den Ortskern von Burtenbach beidseits der Hauptstraße mit dem Kirchbergbereich und dem Schloss. Der in der 1. Hälfte des 12. Jh. erstmals genannte Ort erhielt 1471 Marktrechte. Entscheidend für die weitere Entfaltung war die Erwerbung Burtenbachs durch Sebastian Schertlin, 1532, der als Grundherr den Ort zum Zentrum seiner reichsritterschaftlichen Herrschaft ausbaute. - Um den Marktplatz ordnen sich stattliche Gasthäuser und das Rathaus, die dem 17./18. Jh. entstammen. Nordöstlich davon wird in dem Bereich mit der Kirche und dem Schertlinhaus (jetzt Innere Mission) der alte Herrschaftsmittelpunkt des Ortes noch anschaulich. Das neuere Schloss des 16./17. Jh., am nördlichen Ortsrand gelegen, 1737 umgebaut und von einem großen Park umgeben, gehört zum Ensemble und ist mit dem Markt- und Kirchenbereich durch eine Folge einfacher kleiner Wohnbauten zu beiden Seiten der Straße verbunden.

#### **Baudenkmäler**

- **D-7-74-122-8 Kirchberg 1.** Evang.-Luth. Johanneskirche (seit 1980), früher St. Anna, Saalbau mit eingezogenem Chor, 1562 unter Einbeziehung eines spätgotischen Vorgängerbaus und des Turms von 1541 neu errichtet, Turmoberteil mit Zwiebel, 1688; mit Ausstattung; um die Kirche Friedhofsbefestigung, mittelalterlich, 1562 ausgebaut.

Im Nähebereich des Planungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Ensemble und die Baudenkmäler:

#### **Ensemble:**

- **E-7-74-122-1, Ensemble Ortskern Burtenbach.** Das Ensemble umfasst den Ortskern von Burtenbach beidseits der Hauptstraße mit dem Kirchbergbereich und dem Schloss. Der in der 1. Hälfte des 12. Jh. erstmals genannte Ort erhielt 1471 Marktrechte. Entscheidend für die weitere Entfaltung war die Erwerbung Burtenbachs durch Sebastian Schertlin, 1532, der als Grundherr den Ort zum Zentrum seiner reichsritterschaftlichen Herrschaft ausbaute. -Um den Marktplatz ordnen sich stattliche Gasthäuser und das Rathaus, die dem 17./18. Jh. entstammen. Nordöstlich davon wird in dem Bereich mit der Kirche und dem Schertlinhaus (jetzt Innere Mission) der alte Herrschaftsmittelpunkt des Ortes noch anschaulich. Das neuere Schloss des 16./17. Jh., am nördlichen Ortsrand gelegen, 1737 umgebaut und von einem großen Park umgeben, gehört zum Ensemble und ist mit dem Markt- und Kirchenbereich durch eine Folge einfacher kleiner Wohnbauten zu beiden Seiten der Straße verbunden.

#### **Baudenkmäler**

- **D-7-74-122-2 Hauptstraße 24.** Schloss, 16./17. Jh., Umbau 1737; Zehntstadel, Walmdachbau des 18. Jh., mit Wehrturm, 1572; Gärtnerhaus, Walmdachbau, äußere Erscheinung um 1900, im Kern wohl älter; Schlosspark mit Tiergarten bis zur Geländestufe westlich unterhalb des Schlosses, im Kern 1. Hälfte 18. Jh., im 19. Jh. teilweise als Landschaftsgarten überformt; im Park Steinfigur eines Ritters, 1. Hälfte 16. Jh., Sebastian Loscher zugeschrieben.
- **D-7-74-122-9 Kirchberg 2.** Pfarrhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit hohem Sockel, im Kern 17./18. Jh., 1833 weitgehend erneuert.
- **D-7-74-122-5 Hauptstraße 34.** Ehem. Gasthof zum Adler, stattlicher zweigeschossiger Walmdachbau, 2. Hälfte 18. Jh., wohl von Joseph Dossenberger.
- **D-7-74-122-6 Hauptstraße 36.** Zweigeschossiger stattlicher Satteldachbau in Ecklage mit Gesimgliederung, hoher Sockel mit geböschten Stützpfailern, ursprünglich Jägerhaus, 17./18. Jh., Inneres stark überformt.
- **D-7-74-122-10 Mühlestraße 2.** Gasthaus zum Lamm, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 17./18. Jh., im 19. Jh. erweitert.
- **D-7-74-122-12 Rathausgäßchen 1.** Rathaus, traufständiger dreigeschossiger Satteldachbau mit kräftiger Profilgliederung Erkertürmen und Schweifgiebeln, im Kern 1557, wohl im 20. Jh. barockisierend überarbeitet.
- **D-7-74-122-7 Hauptstraße 38.** Zweigeschossiges Wohnhaus, giebelständiger Satteldachbau mit Gurtgesims, 17./18. Jh.
- **D-7-74-122-4 Hauptstraße 33.** Wohnhaus, sog. Mauselehaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Giebel mit mehrfach vorkragenden Fachwerkgeschossen, verputzt und bezeichnet 1672, Ecktürmchen mit Spitzhelm.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Weiterhin befindet sich innerhalb des Plangebietes das Bodendenkmal " Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Johanneskirche (ehemals St. Anna) in Burtenbach" mit der Aktennummer D-7-7628-0065. Es gelten die Bestimmungen des Art. 7 BayDSchG.

Die Grundflächenzahl von 0,3 die Geschossflächenzahl von maximal 1,8 sowie die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen orientieren sich somit am heutigen Bestand des Schertlinhauses, die abweichende Bauweise ermöglicht weiterhin, dass die Bestandsgebäude im Norden und Osten bis an die Grundstücksgrenze herangebaut sind.

Unter der Voraussetzung des städtebaulichen Abgleichs mit der Umgebung und der denkmalpflegerischen Anforderungen ist mit den festgesetzten möglichen Dachformen Satteldach, Walmdach und Flachdach entsprechende Flexibilität gegeben.

## 5 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den unter 2.2.1 genannten Zielen des Bebauungsplans sowie entsprechend dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das gesamte Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf – „Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim“ sind entsprechend Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen, die dazugehörigen Nutzungen sowie untergeordnet Arztpraxen, therapeutische und medizinische Einrichtungen als zulässig festgesetzt.

## 6 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 1 – Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim wird als maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,30 und als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,80 festgesetzt. Das entspricht den maximalen Gesamthöhen der Bestandsgebäude bzw. der räumlich nächstgelegenen Bestandsgebäude zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans. Diese Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Die Fläche für den Gemeinbedarf 2 – Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim orientiert sich hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung am bisher im Bebauungsplan "Schertlinpark" als Sondergebiet ausgewiesenen Teilbereich mit einer maximalen GRZ von 0,30 und einer maximalen GFZ von 0,80. Im städtebaulichen Abgleich des Übergangs zur nördlich anschließenden Wohnbebauung dürfen hier die maximalen Gebäudehöhen 12,0 m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschritten werden.

## 7 Erschließung

### 7.1 Verkehrserschließung und Parkplätze

Um die Anforderungen hinsichtlich der Erschließung und Kapazität des motorisierten Verkehrs sicherzustellen, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (s. Verkehrsuntersuchung, Anlage 3).

Bei der Verkehrszählung am 17.03.2022 wurden für das Rathausgässchen 119 Ein- und Ausfahrten je Tag gemessen. Für diese Fahrten ist vorrangig Besucherverkehr für das Rathaus anzunehmen. Für den oberen Teil des Rathausgässchens ist nur von einem sehr geringen Verkehrsaufkommen durch Anliegerverkehr auszugehen.

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden anschließend in den Varianten zweier Szenarios zur zukünftigen Nutzung des Schertlinhauses „Reine Wohnnutzung“ und „Pflege- und Betreuungseinrichtung“ analytisch gegenübergestellt. Im Ergebnis stehen die unterschiedlichen Auswirkungen auf die Umgebung durch Mehrverkehr und erforderliche Parkplätze im Vordergrund. So stehen u. a. 262 tägliche Kfz-Fahrten beim Szenario „Reine Wohnnutzung“ dem Szenario „Pflege- und Betreuungseinrichtung“ mit 170 täglichen Kfz-Fahrten gegenüber. Bei einer reinen Wohnnutzung bei 49 Wohneinheiten werden, wie in der Machbarkeitsstudie dargestellt, 90 Stellplätze benötigt und für den Fall weiterer Wohneinheiten im Gebäude ist ein Bedarf von bis zu 100 Stellplätzen zu erwarten. Die Hanglage des Schertlinhauses erschwert die Einrichtung der Stellplätze und ihrer Zuwegung. Bei 90 – 100 Stellplätzen für eine reine Wohnnutzung würde nur ein mehrgeschossiger Parkbau in Betracht kommen, etwa ein Parkdeck mit Rampen zur Verbindung der

Parkgeschosse. Im Fall der Nutzung als Pflege- und Betreuungseinrichtung hingegen besteht gemäß Stellplatzsatzung ein Bedarf von nur 12 Stellplätzen, jedoch liegt der tatsächliche Bedarf für Pflegepersonal und Besucher höher – hier ist mit ca. 40 Stellplätzen zu rechnen. Eine ebenerdige Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück ist somit noch möglich.

Um erhebliche Mehrbelastungen gegenüber dem heutigen Zustand am Rathausgässchen und auch im anschließenden Wohngebiet an der Rummelberger Straße und der Bodelschwinghstraße zu vermeiden, ist die Befahrung des Schertlin-Areals ausschließlich über die interne private Straße „Schertlinhaus“ möglich. Der westliche Anschluss an das Rathausgässchen bzw. den Schertlinweg ist daher als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Stellplätze für das Schertlinhaus sind über den südlichen Teil der Straße „Schertlinhaus“ mit Anschluss an die Schulstraße zu erreichen, die Befahrbarkeit regelt die Festsetzung des entsprechenden Fahrrechts zugunsten des Grundstücks Nr. 132.

Entsprechende Parkplätze sind im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 132 „Schertlinhaus“, auf dem bestehenden Parkplatz im Süden des Plangebietes sowie auf dem Grundstück Flur Nr. 144 angeordnet und entsprechend der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burtenbach ausreichend vorhanden.

Kapazitätsprobleme im übrigen Straßennetz von Burtenbach oder an Knotenpunkten sind durch die hinzukommenden Fahrzeuge nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan tragen somit der wenig leistungsfähigen Verkehrsanbindung und Parkplatzkapazität wie auch den besonderen örtlichen Gegebenheiten Rechnung.

Die Zufahrt für Rettungs- und Löschfahrzeuge ist sicherzustellen. Das Arbeitsblatt der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018, sowie das Arbeitsblatt W 405 des DVGW sind zu beachten.

## **8 Immissionsschutz**

Von einer wesentlichen verkehrlichen Mehrbelastung gegenüber der bisherigen Nutzung im fortgeführten Bestand und von unverhältnismäßigen Schallimmissionen auf die Umgebung ist nicht auszugehen. Besondere Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich daraus nicht und von einer detaillierteren Untersuchung des Gewerbelärms sowie von entsprechenden Festsetzungen kann daher abgesehen werden.

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit, die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung und durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten treten häufig Nachbarbeschwerden beim Betrieb von Luftwärmepumpen aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen auf. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine Festsetzung aufzunehmen. Weitere Informationen diesbezüglich enthält der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

(Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ des LAI in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020.

## 9 Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 in Kraft getreten am 1. Januar 2020 (LEP 2020) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3).

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 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.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Der Bebauungsplan sichert im Sinne der inneren Verdichtung einen brachgefallenen Bereich im Kern Burtenbachs für eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung. Neubauf Flächen, die das bisherige Maß überschreiten, sind damit keine vorgesehen.

## 10 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige

Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass mit der durch die Einbeziehungssatzung zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher im vorliegenden Fall abgesehen.

Vorsorglich werden jedoch folgende Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, die vor einem Eingriff sicherstellen, dass der Artenschutz Berücksichtigung findet:

- V 1: Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten (Gehölzentfernung/Baumfällarbeiten, Gebäuderückbau/Abrissmaßnahmen, Tiefbauarbeiten/Baufeldfreimachung) ist eine Kontrolle zur Dokumentation von Positiv-/Negativnachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durchzuführen. Bei Positivnachweis ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V 2: Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.
- V 3: Unbeabsichtigte Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)
- V 4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Vögel und lichtscheue Fledermäuse) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) (2012)

- V 5: Vogel-Kollisionen an Glasflächen sind durch spezielle Gestaltung der Glasfronten zu vermeiden

## **11 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Außerdem trifft der Bebauungsplan mehrere Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass durch die Bebauung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Bereich des Siedlungsgebietes von Burgau in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden, so dass von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird.

## **12 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage des gemeindlichen Elektrizitäts- und Wasserwerkes Burtenbach angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Entwässerungssystem der Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes Burtenbach – Münsterhausen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Bei punktueller Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser von Flächen < 1 000 m<sup>2</sup> wird die hierzu erforderliche Genehmigung zusammen mit der Baugenehmigung erteilt.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch das gemeindliche Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

## **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.

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

## **14 Bodendenkmalschutz**

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur

Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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.

## **15 Bodenordnung**

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist keine Bodenordnung erforderlich.

## 16 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 2) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 3) Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 5) bayernets GmbH, München
- 6) DB Services Immobilien GmbH, München
- 7) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 8) Gemeinde Kammeltal
- 9) Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg
- 10) Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 11) Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm
- 12) Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 13) Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 14) Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 15) Lechwerke AG Augsburg
- 16) Markt Dinkelscherben
- 17) Markt Münsterhausen
- 18) Markt Neuburg a. d. Kammel
- 19) Markt Jettingen-Scheppach
- 20) Markt Zusmarshausen
- 21) Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 22) Regionalverband Donau-Iller
- 23) schwaben netz gmbh, Günzburg
- 24) Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 25) Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 26) Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 27) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

## 17 Anlagen

- 1) Machbarkeitsstudie Schertlinhaus Burtenbach, lux architect, vom 13. Juni 2016
- 2) Räumliche Fachplanung in der ländlichen Entwicklung, Ortszentrum Burtenbach, Kling Consult, vom 17. September 2018
- 3) Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Schertlinhaus in Markt Burtenbach, bernard-gruppe, vom 15. November 2022
- 4) Stellungnahme Wohnprojekt für Senioren in Burtenbach, Landratsamt Günzburg – Bereich T242, vom 14. Februar 2023

**18 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Teil A: Entwurf Bebauungsplan in der Fassung vom 20. November 2023

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Entwurf Bebauungsplan in der Fassung vom 20. November 2023

Teil C: Begründung zum Entwurf Bebauungsplan in der Fassung vom 20. November 2023

**19 Verfasser**

Team Bauleitplanung

Krumbach, 20. November 2023

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

*Burtenbach, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*