

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan
**„Gewerbegebiet Bleiche II
1. Änderung und Erweiterung“**

Begründung Vorentwurf

Fassung vom 26.05.2025

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

- 1 Aufstellungsverfahren**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
 - 1.3 Bebauungsplanentwurf
 - 1.4 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
 - 2.3 Überschneidungsbereich

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

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

- 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 Immissionsschutzgutachten
 - 7.4 Landwirtschaftliche Immissionen

- 8 Landesplanerische Überlegungen**

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

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

- 11 Ver- und Entsorgung**
 - 11.1 Abwasserentsorgung
 - 11.2 Wasserversorgung
 - 11.3 Stromversorgung
 - 11.4 Gasversorgung

- 11.5 Telekommunikationseinrichtungen
- 12 Brandschutz**
- 13 Planungsstatistik**
- 14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**
- 15 Grundstücke im Geltungsbereich**
- 16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 17 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 18 Unterschriften**

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 29.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 26.05.2025 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 18.06.2025 bis 18.07.2025 im Rathaus des Marktes Burtenbach statt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Beläge hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.06.2025 bis 18.07.2025 Gelegenheit zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanentwurf 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 Trägern öffentlicher Beläge hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen.

Erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

In der Sitzung vom beschloss der Marktrat, dem 2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

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

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Beläge hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.04.2015 bis 15.05.2015 Gelegenheit zum 2. Entwurf Stellung zu nehmen.

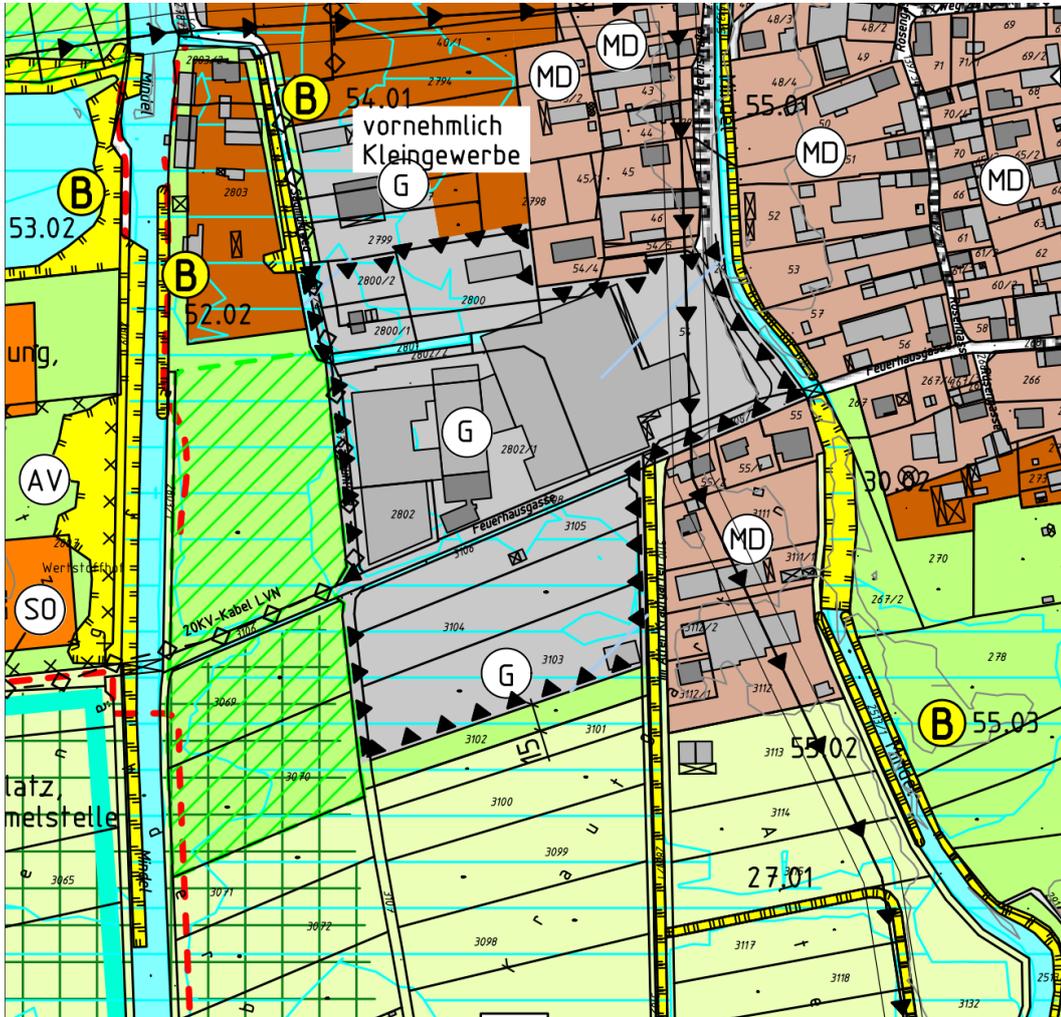
1.4 Satzungsbeschluss

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

2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Burtenbach verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.



| | |
|--|--|
| | Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) |
| | Ortsrandeingrünung, innerörtliches Grün |
| | Flächen für die Landwirtschaft mit Acker- oder Grünlandnutzung |
| | amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet |

Das plangegenständliche Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markts Burtenbach als gewerbliche Baufläche und Fläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Planbereich liegt zusätzlich in dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel.

Wirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB).

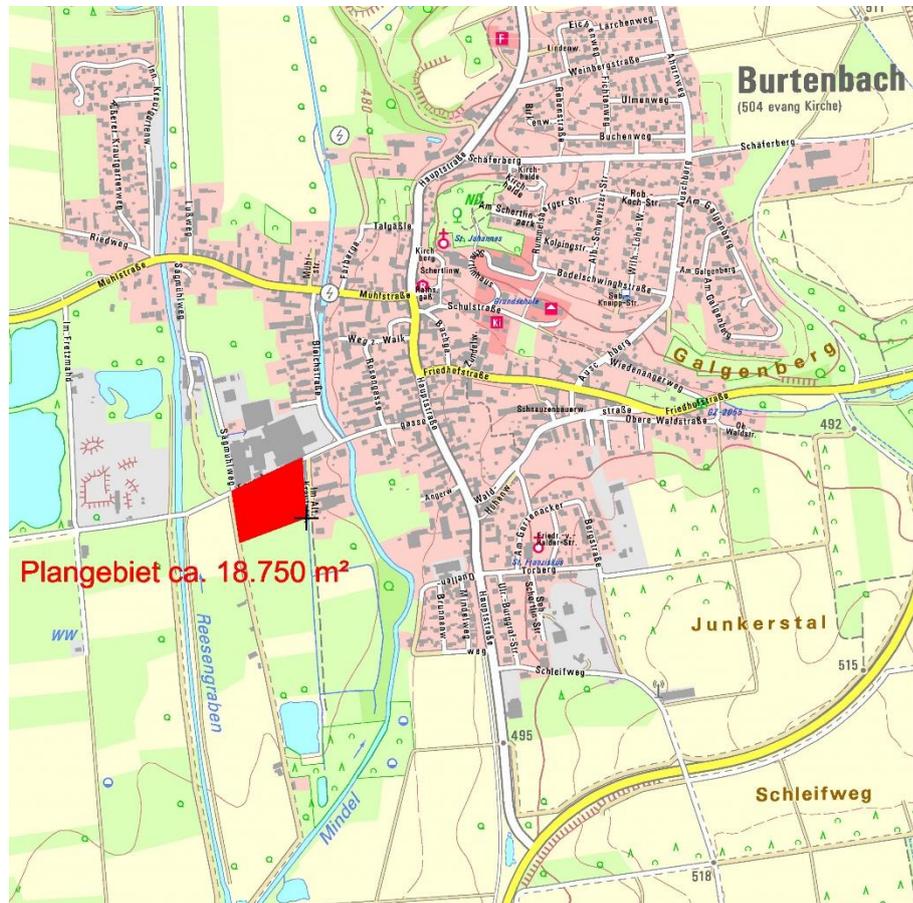
Die Fa. Erhardt Markisen GmbH beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit der Weiterentwicklung des Betriebs in Burtenbach. In verschiedenen Abstimmungsgesprächen, zusammen mit dem Architekturbüro glogger architekten fanden mit dem Markt Burtenbach im Vorfeld intensive Abstimmungen statt.

Die Fa. Erhardt Markisen GmbH beabsichtigt auf den betreffenden Grundstücken Fl. Nrn. 3102; 3103; 3104; 3105; 3106; sowie Teilfläche Fl. Nr. 3108; (Ortsstraße Feuerhausgasse) Gemarkung Burtenbach auf den südlich zu den bestehenden Produktionsstätten gelegenen Grundstücken um zusätzliche Produktions- und Lagerhallen zu erweitern.

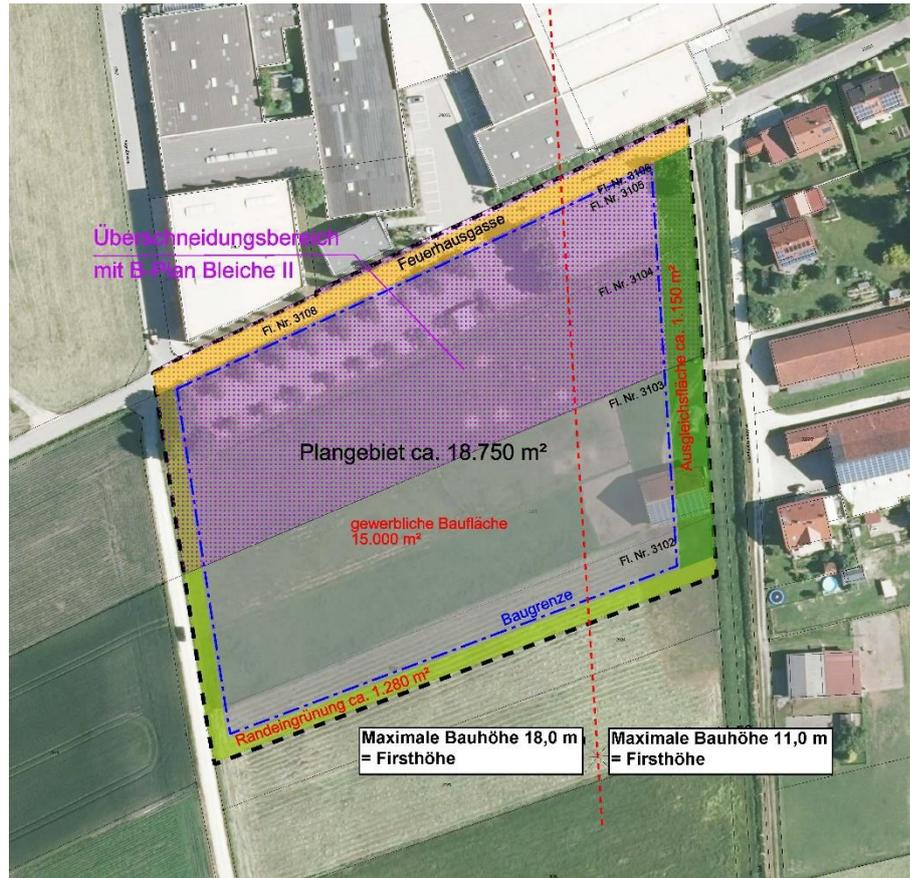
Die Planflächen, auf denen die vorgenannten Bauabsichten realisiert werden sollen, befinden sich teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bleiche II" (Bereich ist in oben enthaltenen Planzeichnungen als Überschneidungsbereich dargestellt) und im Übrigen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Die Plangrundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Fam. ERHARDT Markisenbau GmbH. Diese bieten sich aufgrund der Lage im direkten Anschluss an unsere Betriebstätte und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Betriebsentwicklung an.

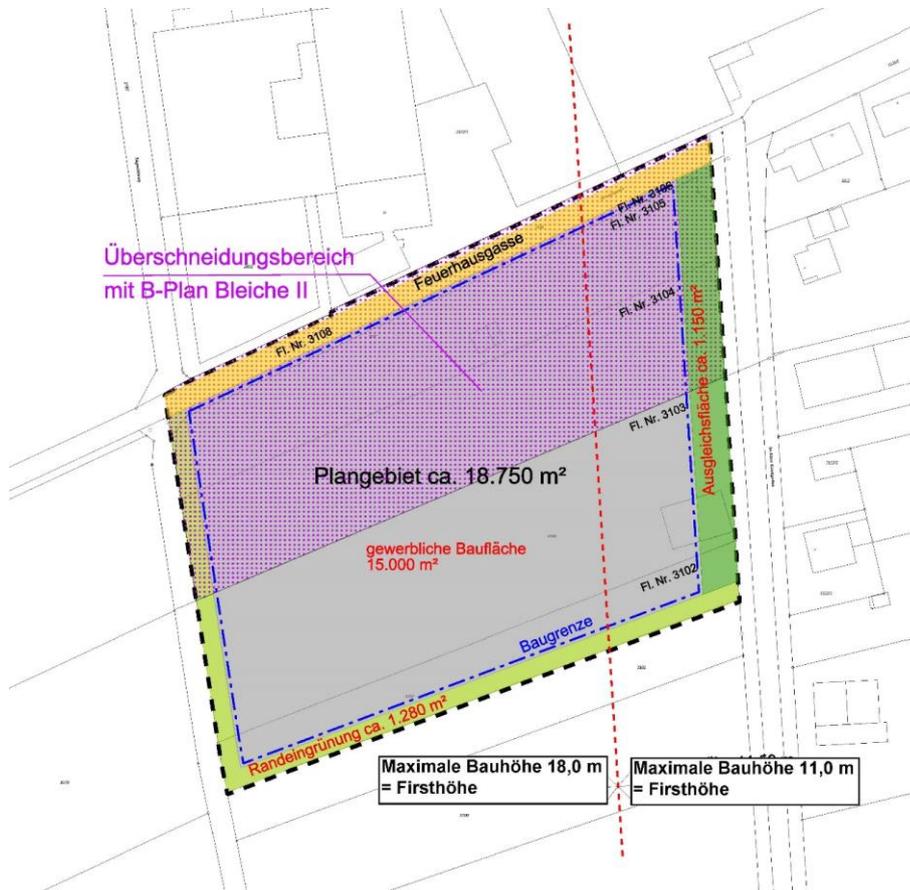
Wir beabsichtigen unsere Entwicklungsziele zeitnah anzugehen:



Übersichtskarte mit Plangebiet unmaßstäblich



Luftbild und Flurkarte mit Plangebiet unmaßstäblich



Flurkarte mit Plangebiet unmaßstäblich

In den vorausgehenden Plandarstellungen sind die bauleitplanerischen Planungsabsichten dargestellt.

Um die beabsichtigten Bauabsichten zu Betriebserweiterung realisieren zu können, ist es erforderlich eine entsprechende bauleitplanerische Entwicklung vorzunehmen. Dabei soll die als Überschneidungsbereich markierte Fläche des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bleiche II" an die Anforderungen für die geplante Bebauung angepasst und zusammen mit der zusätzlichen Planfläche zu dem neuen Baugebiet "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Bleiche II" entwickelt werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Betriebsentwicklung zu schaffen, stellt die Firma Erhardt Markisen GmbH Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die vorbezeichnete Fläche.

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

Um die Immissionsschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Betroffenheiten abzuklären wurden im Vorfeld bereits nachfolgende Gutachten erstellt:

Immissionsschutzrechtliche Betrachtung

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten bewerten zu können, haben wir bereits im Vorfeld nachfolgende schalltechnische Untersuchung erstellen lassen:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bleiche III“ des Marktes Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0223-8959/10 Stand 27.07.2023, des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg • Telefon 0 8192 / 99 60-0, info@accon.de.

Die Schalltechnische Begutachtung wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist beigelegt.

Die Schalltechnische Untersuchung wird hinsichtlich des endgültigen Planbereichs noch angepasst.

Nachfolgend Auszug aus der im Vorfeld erstellten schalltechnischen Untersuchung (kursiv gedruckt)

6 Zusammenfassung und Fazit

Der Markt Burtenbach beabsichtigt zusammen mit der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH im Südwesten des Marktes die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche III“ [1] und damit die Entwicklung von Gewerbeflächen. Hierbei soll die bestehende Fläche GEB 3 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche II“ [2] um die Flurstücke mit den Flurnummern 3069, 3070, 3102 und 3103 erweitert bzw. vergrößert werden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes soll die Vorbelastung aus bereits bestehenden sowie geplanten umliegenden Bebauungsplangebieten ermittelt werden und daraufhin Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festgelegt werden, um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten (bestehende und geplante Wohnbebauung) die Orientierungswerte nach DIN 18005 [3], [4] bzw. die wertgleichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [5] eingehalten werden.

Aussagen zum Artenschutz - Naturschutzfachliches Gutachten

zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) wurde im Vorgriff nachfolgendes naturschutzfachliches Gutachten erstellt, welches dann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verwendet werden soll.

Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 16.10.2023 des biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Washingtonallee 33 89231 Neu-Ulm, Tel. 0163 71 69 073, Mail: bio.buero@gmx.de

Nachfolgend Auszug aus dem Naturschutzfachlichen Gutachten. (kursiv gedruckt)

7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG

Durch Bau und Betrieb der geplanten Erweiterung der Fa. Erhardt Markisenbau südlich der Feuerhausgasse sind aktuell nur wenige Arten betroffen: Fledermäuse, Vögel m Stadel und möglicherweise Laubfrösche oder Biber.

§ 44 (1) 1 BNatSchG – Schädigungsverbot von Individuen:

Durch die in Kap. 6.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass einerseits durch die Entfernung der Gehölze in der Baustelle keine Tiere verletzt oder getötet werden. Bei unbeabsichtigten Wasseransammlungen ist andererseits darauf zu achten, dass keine Fallen für Tiere entstehen bzw. kein Laich versehentlich verschüttet wird.

§ 44 (1) 2 BNatSchG – Störungsverbot:

Erhebliche Störungen durch die geplanten Baumaßnahmen auf die lokalen Populationen der relevanten Tierarten im Raum Burtenbach sind nicht zu erwarten.

§ 44 (1) 3 BNatSchG – Schädigungsverbot von Habitaten:

Der Verlust von Fledermausquartieren am Stadel kann durch das Aufhängen oder den Einbau von Fledermauskästen rechtzeitig vor dem Abbruch kompensiert werden. Ebenso kann der Eulen- bzw. Turmfalken-Kasten – selbstverständlich außerhalb der Brutzeit – einfach umgehängt werden. Damit wird gemäß § 44 (5) BNatSchG die ökologische Funktion dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Der potenzielle Verlust von Brutplätzen einzelner häufiger und ungefährdeter Vogelarten in den zu rodenden Gehölzen um die Parkplätze herum (möglich: Amsel u. ä.) sowie im Stadel (nachgewiesen: Hausrotschwanz) verletzt nicht das Schädigungsverbot, da es im Umfeld – d. h. im räumlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben – ausreichend ähnliche Gehölze bzw. Gebäude gibt, die ebenfalls als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignet sind. Insofern sind für diese Vögel keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

8 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG – GUTACHTLICHES FAZIT

Aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG kann die Erweiterung der Fa. Erhardt Markisenbau am südlichen Ortsrand von Burtenbach, südlich der Feuerhausgasse, gebaut werden, wenn die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden: Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeiten, mit der Baustelle Abstand von den Fließgewässern halten, möglichst keine Wasseransammlungen zulassen (und wenn doch, nachkontrollieren, dass

sicher keine Tiere oder ihre Entwicklungsformen – hier: Amphibienlaich – zu Schaden kommen) sowie Vogelschlag konstruktiv vermeiden. Zusätzlich sind für die am Stadel vorkommenden Fledermäuse Ersatzquartiere erforderlich, bevor dieser abgebrochen wird; außerdem ist der dort angebrachte Eulenkasten umzuhängen.

2.2.3 Lage und Größe des Gebiets

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich betrifft die in vorausgehendem Plan- auszug dargestellten Bereiche.

Wie in der Planzeichnung magentafarben markiert, überschneidet sich die vorlie- gende Bauleitplanung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II“ Die Erweiterungsflächen sind der Bebauungsplanzeichnung des vor- liegenden Bebauungsplans “Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweite- rung“ des Marktes Burtenbach zu entnehmen.

Das Antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,86 ha.

Das Baugebiet wird begrenzt:

im Norden durch die Ortsstraße Fl. Nr. 3108– Feuerhausgasse und sich nördlich daran anschließenden Gewerbegebietsflächen Im Osten zum Plangebiet befin- den sich Dorfgebietsflächen mit teilweiser Wohnnutzung. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen an.

2.2.4 Art der geplanten Nutzung

§8 BauNV

Gewerbegebiete die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästi- genden Gewerbebetrieben dienen.

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEb) ausgewiesen.

GEb 3, und GEb 4

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Novem- ber 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

2.2.5 Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Das gesamte Baugebiet ist als eben zu betrachten. Die Oberkante des Naturge- ländes schwankt zwischen 478,50 und 479,00 m NHN.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bleiche II" bereits in etwa zur Hälfte durch die Fa. Erhardt Markisenbau GmbH gewerblich als PKW-Parkplätze genutzt. Die Grundstücke der Fl. Nrn. 3102; 3103; 3104 des Planbereichs werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, intensives Grünland, genutzt.

Boden, Tragfähigkeit und Grundwasser

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

Das Gutachten wird in Auftrag gegeben und im folgenden Planungsschritt – Entwurfsplanung – integriert.

Grundwasser

Angaben werden nach Vorliegen des Baugrundgutachtens ergänzt

Bauwasserhaltung

Angaben werden nach Vorliegen des Baugrundgutachtens ergänzt

Hochwasser

Der Planbereich befindet sich im derzeit noch amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Mindel, als auch im Überschwemmungsgebiet HQ extrem (~ HQ 1000). Nach Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahme, örtlicher Hochwasserschutz der Stadt Thannhausen, im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahme Mindeltal Projekt Thannhausen ist das Plangebiet als Hochwasserfrei zu betrachten. Die Hochwasserschutzmaßnahme Thannhausen wurde im Jahr 2023 größtenteils fertiggestellt.

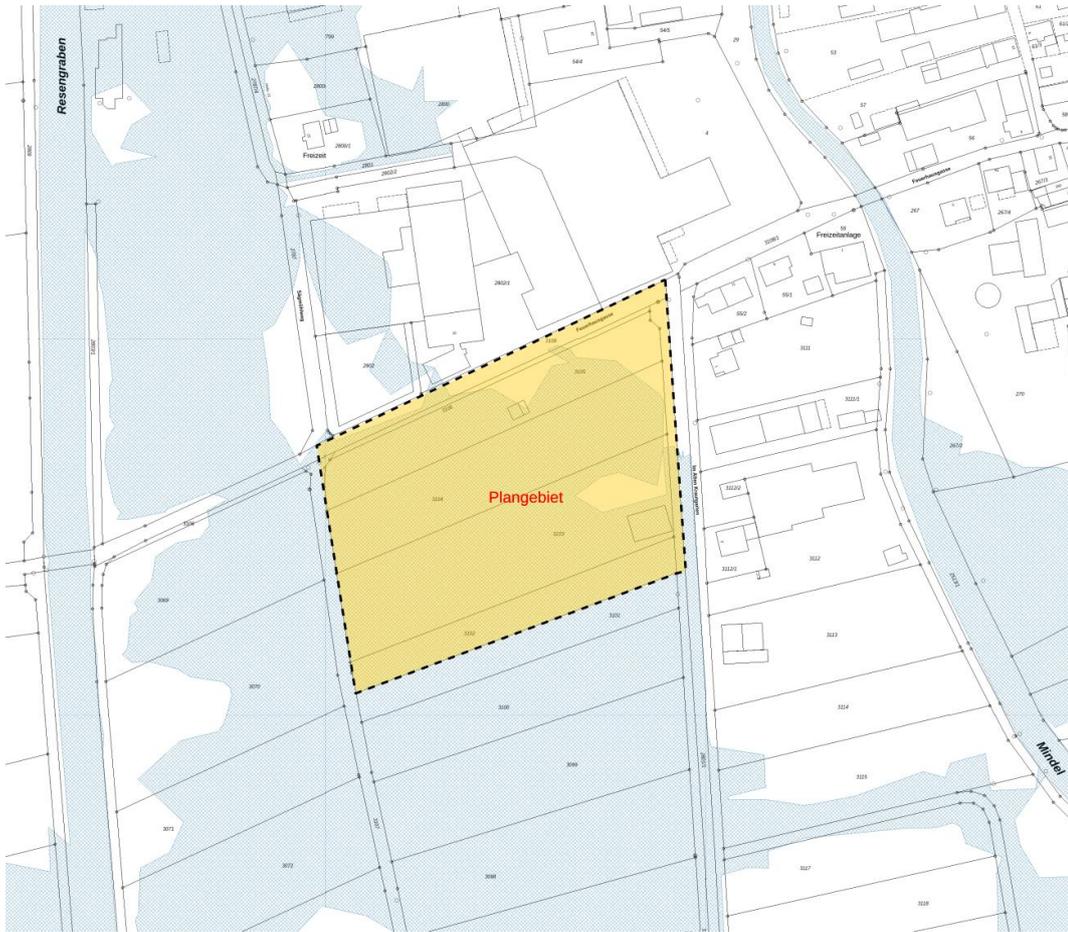
Auf der Internetseite des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth wird zur Hochwassersituation in Burtenbach wie folgt ausgeführt:**Ortsteil Burtenbach**

Entsprechend der Ergebnisse zur Überschwemmungsgebietsermittlung treten bei einem 100-jährlichen Hochwasser mit dem Hochwasserschutz Thannhausen keine Überflutungen in bebauten Bereichen im Ortsteil von Burtenbach mehr auf. Dies wurde prinzipiell durch das Hochwasserereignis 06/2024 bestätigt, bei dem im Ortsbereich von Burtenbach nur am Osterbach im Bereich des Marktplatzes Ausuferungen aufgetreten sind (bei verstärkter Mindeldrosselung im Katastrophenfall wegen noch nicht abgeschlossenen innerörtlichem Hochwasserschutz in Thannhausen).

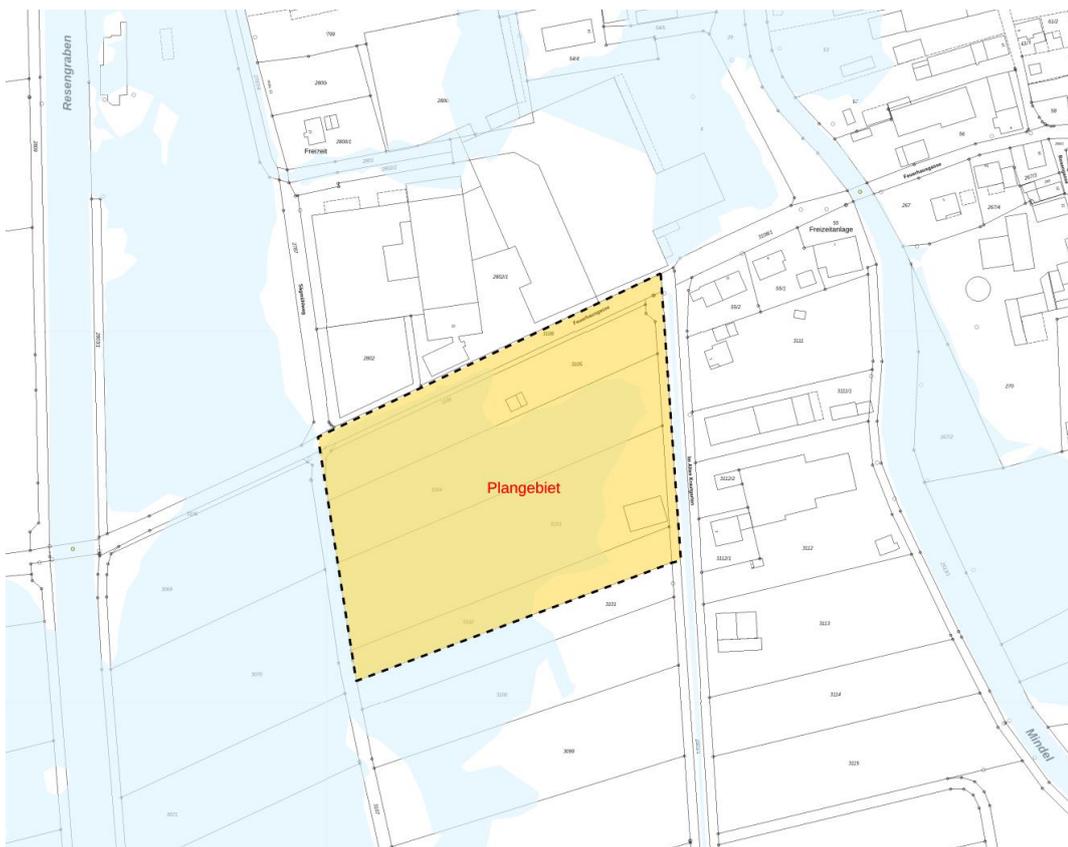
Nach aktuellem Stand ist keine Umsetzung der auf Grundlage der Planfeststellung von 2014 möglichen Hochwasserschutzmaßnahmen in Burtenbach geplant.

Eine Überrechnung des Überschwemmungsgebiets der Mindel wurde jedoch noch nicht vorgenommen.

Nachfolgend ist der Istzustand des derzeit amtlich festgesetzten HQ100 (Festsetzung am 12.08.2016,



amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100



Überschwemmungsgebiet HQextrem

Nachdem HQ100 Überschwemmungsgebiet "amtlich festgesetzt" ist, bedarf der vorliegende Bebauungsplan einer wasserrechtlichen Genehmigung. Nach den jetzigen Vorgaben des § 78 Abs.1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) kann eine Genehmigung für den vorliegenden Bebauungsplan nur erteilt werden, wenn die in § 78 Abs. 2 Nrn. 1 – 9 WHG genannten Voraussetzungen allesamt kumulativ erfüllt sind:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum, umfang-, funktions- und zeitgleich, ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Zu Nr. 1 § 78 Abs. 2 WHG

Der Markt Burtenbach beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Gebietsentwicklung für dieses Grundstück mit dem vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" Baurecht zu schaffen. Nachdem das Plangebiet nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahme Thannhausen nach Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth, zur Hochwassersituation in Burtenbach, kann das vorliegende Plangebiet als hochwasserfrei betrachtet werden, sodass für das Plangebiet keine Hochwassergefahr für das HQ100 mehr gegeben ist.

Zu Nr. 2 § 78 Abs. 2 WHG

Der Anschluss an ein unmittelbar bestehendes Baugebiet kann durch den direkten Anschluss an den bestehenden Ortsbereich als erfüllt angesehen werden.

Zu Nr. 3 - 9 § 78 Abs. 2 WHG

Hinsichtlich der Nr. 3-9 ist davon auszugehen, dass:

Eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind.

Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum, umfang-, funktions- und zeitgleich, ausgeglichen wird, der geplante Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind.

Nachdem der gewählte Standort nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahme Thannhausen als hochwasserfrei betrachtet werden kann, sind die vor genannten Gefährdungen nicht mehr relevant.

Extreme Hochwasserereignisse

Über die Hochwassergefahren des HQ 100 hinaus besteht durchaus die Gefahr von extremen Hochwasserereignissen. Um dieser Gefahr vorzubeugen sind in Bereichen von davon betroffenen Gewässern entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Unter Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist dieser Anforderung genüge getan, wenn die Höhenlagen der Gebäude an die hierfür Maßgebende Wasserspiegellage angepasst werden. Vom Wasserwirtschaftsamt wird für den Bereich des Plangebiets eine Wasserspiegellage von im Plangebiet bei m NHN im DHHN2016 (**Höhe ist vom WWA noch zu benennen**), zusätzlich wird ein Sicherheitsfaktors von 0,3 m festgelegt. In der Satzung ist festgesetzt, dass Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß nicht unter m über NHN (**Höhe wird nach Angabe der Wasserspiegellage des HQextrem vom WWA noch festgelegt**), liegen darf.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Zudem besteht auch eine zusätzliche Gefahr aufgrund von Oberflächenabfluss oder kleineren Gewässern. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichende Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Tiefgaragenzufahrten und Abfahrtsrampen sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2.2.6 Planungsalternativen

Das plangegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche vorgetragen.

Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden mehrere Varianten in Bezug auf den Planungsumfang und der damit verbundenen Gebietsgröße, sowie in unterschiedlicher Ausprägung der Erschließung untersucht.

Ortsplanung

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegenständlichen Gewerbegebiets eine Erweiterung des gewachsenen Ortsbereichs des Marktes Burtenbach in Richtung Süden dar.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt auf Grund der Verfügbarkeit bzw. Nichtverfügbarkeit von geeigneten Entwicklungsflächen die derzeit einzige Möglichkeit zur Entwicklung des Bebauungsplans zur Bereitstellung von dringend benötigten Erweiterungsflächen für den best. Gewerbebetrieb dar.

2.3 Überschneidungsbereich

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" überschneidet sich mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II" im nördlichen Bereich mit den Grundstücken Fl. Nrn. 3104 und 3105 In diesem Bereich tritt nach Rechtskraft des plangegegenständlichen Bebauungsplans der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II" außer Kraft.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bleiche II" bereits in etwa zur Hälfte durch die Fa. Erhardt Markisenbau GmbH gewerblich als PKW-Parkplätze genutzt. Die Grundstücke der Fl. Nrn. 3102; 3103; 3104 des Planbereichs werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, intensives Grünland, genutzt.

3.2 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten

3.3 Bestand außerhalb

An das Plangebiet schließen sich folgende Nutzungen an.

Im Norden: Das "Gewerbegebiet Bleiche II" im westlichen Bereich.

Im Osten: grenzt das Plangebiet direkt an einen Feldweg an. Danach befindet sich ein Entwässerungsgraben (Gewässer III Ordnung) an den sich wiederum eine Erschließungsstraße bzw. Feldweg anschließen. Weiter nach Osten schließen sich Dorfgebietsflächen an.

Im Süden: schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Im Westen: schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

3.4 Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmale im und in der Umgebung des Plangebiets.

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

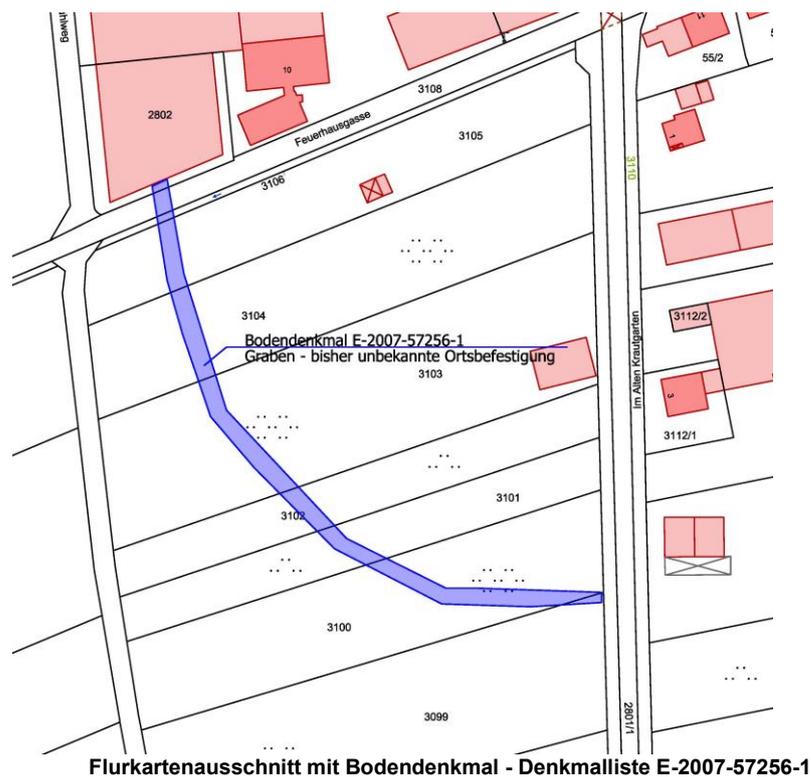
DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die 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.

Bodendenkmal - Denkmalliste E-2007-57256-1

Im Plangebiet befindet sich, wie in beigefügtem Kartenauszug schemenhaft markiert, ein Bodendenkmal als Graben, der die Fl.-Nrn. 3102-3105 durchzieht; es könnte sich um eine bisher unbekannte Ortsbefestigung handeln (Denkmalliste E-2007-57256-1). Das Landesamt für Denkmalschutz regt an, um den derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten und empfiehlt, eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren um eine Standortsicherung einer größeren, für den Markt Burtenbach bedeutsamen, Firma handelt, wird an der vorliegenden Planung festgehalten, da anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten nicht gegeben sind. Da nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit gesehen wird, Bodeneingriffe vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme, wie vom Landesamt für Denkmalpflege vorgeschlagen, eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.



Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Das geplante Gewerbegebiet hat auf Grund seiner exponierten Lage in der freien Landschaft nach Süden und Westen in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht eine besondere Verantwortung, durch die entstehenden baulichen Anlagen, gegenüber der Landschaft zu tragen. Wegen der spezifischen Nutzungsart des sich im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebs, ist vorgegeben, dass große Gebäudehöhen entstehen werden. Diese Verantwortung gegenüber der Landschaft kann 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 und die Verwendung von zurückhaltenden, evtl. auch natürlichen Baustoffen wie Holz, sind wichtige Grundelemente. Auch der Einsatz von modernen Betontechniken und Fassadenverkleidungen mit Faserzement und Blechverkleidungen führt unter Beachtung der vor genannten Bedingungen zu dem gewünschten Ergebnis. Auf Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung bei den Außenflächen von Gebäuden sollte weitestgehend verzichtet werden. Auf die Eingrünung des Gewerbegebietes im südlichen Erweiterungsbereich wird Wert gelegt.

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

4.1 Planerisches Konzept

Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,86 ha
Davon sind etwa:

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Verkehrsflächen | 1.175,00 m ² |
| Gewerbegebiet | 15.025,00 m ² |
| Grünflächen | 2.400,00 m ² |

4.2 Ortsplanung

Aus ortplanerischer Sicht ist die plangegegenständliche Bauleitplanung einer gewerblichen Entwicklung als Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeansiedlung im südlichen Bereich der Marktgemeinde Burtenbach anzusehen, die sich hinsichtlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets in das Ortsbild einfügt.

5 Art der baulichen Nutzung

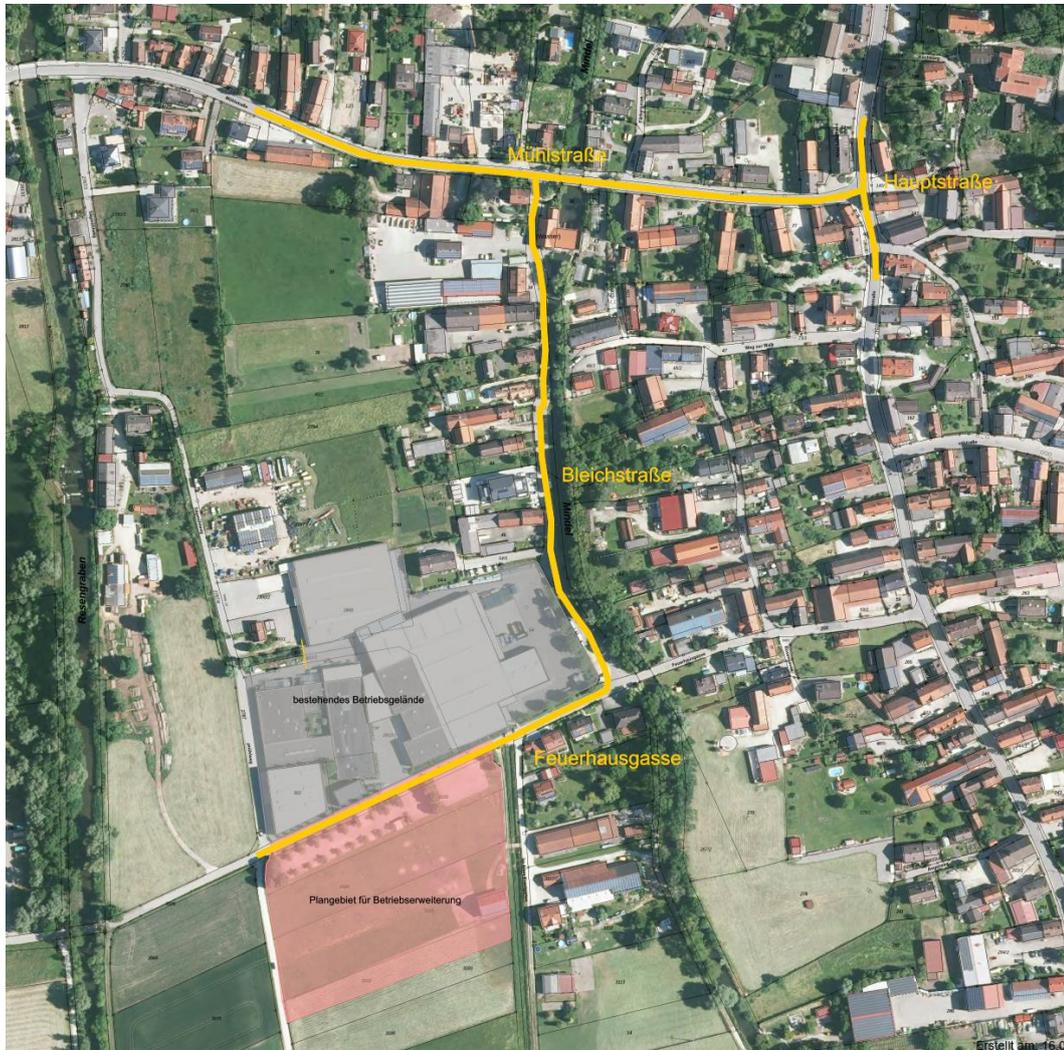
GEb 3 und GEb 4

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind nicht zugelassen.

6 Erschließung

Die plangegenständliche Planfläche wird über die Feuerhausgasse erschlossen. Um die verkehrliche Entwicklung des Umfelds und der Zufahrtsstraßen wurde ein Verkehrsgutachten erstellt:

Nachfolgender Planauszug zeigt die verkehrliche Anbindung der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH.



Luftbild mit Darstellungen der verkehrlichen Anbindung

Verkehrsgutachten

Um die Entwicklung der nach der Betriebserweiterung zu erwartenden Verkehrsbelastungen bewerten zu können, haben wir wie bei der Marktratssitzung am 18.03.2024 vereinbart das geforderte Verkehrsgutachten erstellen lassen:

Verkehrsgutachten Burtenbach - Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Bleiche II“ Burtenbach

Projekt-Nr. 71004508 Stand 21.05.2024, des IB Sweco GmbH | München, Hansastr. 10 | 80686 München, Telefon 49 89 4132404-414, www.sweco-gmbh.de

Nachfolgend Auszug aus dem Verkehrsgutachten.

4 Verkehrliche Beurteilung

Die Firma ERHARDT Markisenbau GmbH möchte ihr Betriebsgelände in einem Gewerbegebiet in Burtenbach um zusätzliche Produktions- und Lagerhallen erweitern. Ziel dieses vorliegenden verkehrlichen Gutachtens ist die Abschätzung der dadurch im Zuge der geplanten Nutzungen entstehenden Neuverkehre für das Prognosejahr 2035 sowie dessen verkehrliche Beurteilung.

Feuerhausgasse:

Die Feuerhausgasse ist im Bestand bis zum Betriebsgelände der Firma ERHARDT Markisenbau GmbH als Wohnstraße kategorisiert. Es wird erwartet, dass bis 2035 die Verkehrsmenge auf der Feuerhausgasse um 36% steigt. Das entspricht einem Anstieg um 68 Kfz/24 h (von 194 Kfz/24 h auf 262 Kfz/24 h). Damit liegt das Verkehrsaufkommen deutlich unter den für Wohnstraßen definierten Obergrenze von 400 Kfz/h (ca. 4000 Kfz/24 h). Außerdem wird die Feuerhausgasse mit der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h sowie dem Lkw-Verbot dem Anspruch einer Wohnstraße an hohe Aufenthaltsqualität gerecht.

Bleichstraße:

Im Bestand ist die Bleichstraße als Wohnstraße einzuordnen. Es wird erwartet, dass bis 2035 die Verkehrsmengen auf der Bleichstraße um ca. 30 % steigen. Das entspricht einem Anstieg um 74 Kfz/24 h (von 258 Kfz/24 h auf 332 Kfz/24 h). Damit liegt das Verkehrsaufkommen deutlich unter den für Wohnstraßen definierten Obergrenze von 400 Kfz/h (ca. 4000 Kfz/24 h). Die Lkw-Fahrten verteilen sich dabei am Tag auf ein Zeitintervall von 8 Stunden, was im Prognosejahr 2035 durchschnittlich 3 bis 4 Anlieferungen pro Stunde bzw. 6 bis 8 An- und Abfahrten pro Stunde ausmacht. Aufgrund ihrer geringeren Fahrbahnbreite sind einzelne Stellen entlang der Bleichstraße für Begegnungsverkehre kritisch. Bei der genannten Anlieferfrequenz wird die Häufigkeit von Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkws jedoch als gering eingestuft.

Fazit:

Sowohl Bleichstraße als auch Feuerhausgasse sind als Wohnstraße eingeordnet. Gemäß RAS (2006) weisen Wohnstraßen Verkehrsstärken bis zu 400 Kfz/h auf. Es kann somit gefolgert werden, dass die beiden Straßen die Neuverkehre gut bewältigen werden können. Für Anwohnende entstehen hierdurch keine deutlich spürbaren, unzumutbaren zusätzlichen Belastungen.

Das Verkehrsgutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

7 Immissionsschutz

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten bewerten zu können, haben wir bereits im Vorfeld nachfolgende schalltechnische Untersuchung erstellen lassen:

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

Innerhalb des Baugebiets können Immissionen auftreten durch:

1. Betriebsbedingte Emissionsbelastungen
2. Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge

Weitere Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplanten Gewerbegebiet sind bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht zu erwarten.

7.2 Immissionsschutzgutachten

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bleiche III“ des Marktes Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0223-8959/10 Stand 27.07.2023, des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg • Telefon 0 8192 / 99 60-0, info@accon.de.

Nachfolgend Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung. (kursiv gedruckt)

Der Markt Burtenbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche III“. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu begutachten. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Anhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (ACB-0223-8959/10 vom 27.07.2023) erstellt, in der eine Geräuschkontingenterung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Plangebiets durchgeführt wurde. Durch Festsetzung entsprechender Emissionskontingente LEK für die Zeitbereiche tags und nachts wird die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Umfeld des Plangebiets sichergestellt.

Zusammenfassung und Fazit

Der Markt Burtenbach beabsichtigt zusammen mit der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH im Südwesten des Marktes die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche III“ [1] und damit die Entwicklung von Gewerbeflächen. Hierbei soll die bestehende Fläche GEb 3 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche II“ [2] um die Flurstücke mit den Flurnummern 3069, 3070, 3102 und 3103 erweitert bzw. vergrößert werden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes soll die Vorbelastung aus bereits bestehenden sowie geplanten umliegenden Bebauungsgebieten ermittelt werden und daraufhin Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festgelegt werden, um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten (bestehende und geplante Wohnbebauung) die Orientierungswerte nach DIN 18005 [3], [4] bzw. die wertgleichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [5] eingehalten werden.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung ist noch an die jetzt vorliegende Planfläche anzupassen.

Die Schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Süden und Westen an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu 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 2023 (LEP) vom 01. Juni 2023, geändert durch (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W), 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.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung des Marktes Burtenbach sind die vorgeannten Grundsätze und Ziele des LEP eingehalten. Hinsichtlich des bestehenden Gewerbebetriebs der Fa. Erhardt Markisen im Zusammenhang mit deren Erweiterungsabsichten ist die Entwicklung des Baugebietes als notwendig anzusehen. Der erforderliche Flächenbedarf ist mit der Fa. Erhardt Markisen abgestimmt. Das Plangebiet schließt sich an eine bereits bestehende Siedlungsentwicklung an. Die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich ist nicht möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht gegeben.

- **Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1 BayLplG: Bewahrung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes**

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

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 "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" stellt auf Grund seiner Ortsrandlage auf der Süd und Westseite des Plangebiets, hin zur freien Natur einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild in einem bestimmten Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass entlang der Baugebietsgrenzen ein ausreichend breiter Grünstreifen mit entsprechend dichter Bepflanzung mit einer Breite von min. 5,0 m angelegt wird. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur im südlichen und westlichen Bereichs des Gewerbegebietes ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Bei der Eingrünung des Gebietes ist darauf zu achten, dass keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Höhe der Pflanzen bzw. durch herabfallende Äste und Laub verursacht wird. Auch sollten ausreichende Grenzabstände, die über das gesetzliche Maß hinausgehen, eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht über Maß zu behindern.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

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 ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 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 gerade 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 ein Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Die anzulegenden Grünstreifen als Ortrandeingrünungen bei den Fl. Nrn. 3104 und 3105 sind von der Außenseite offen zu lassen, um eine optimale Ausnutzung für wandernde Tierarten zu erreichen dürfen Einfriedungen nur an der Innenseite hin zu den bebaubaren Flächen angebracht werden.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich an Talraum des Mindeltales. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das Plangebiet 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.

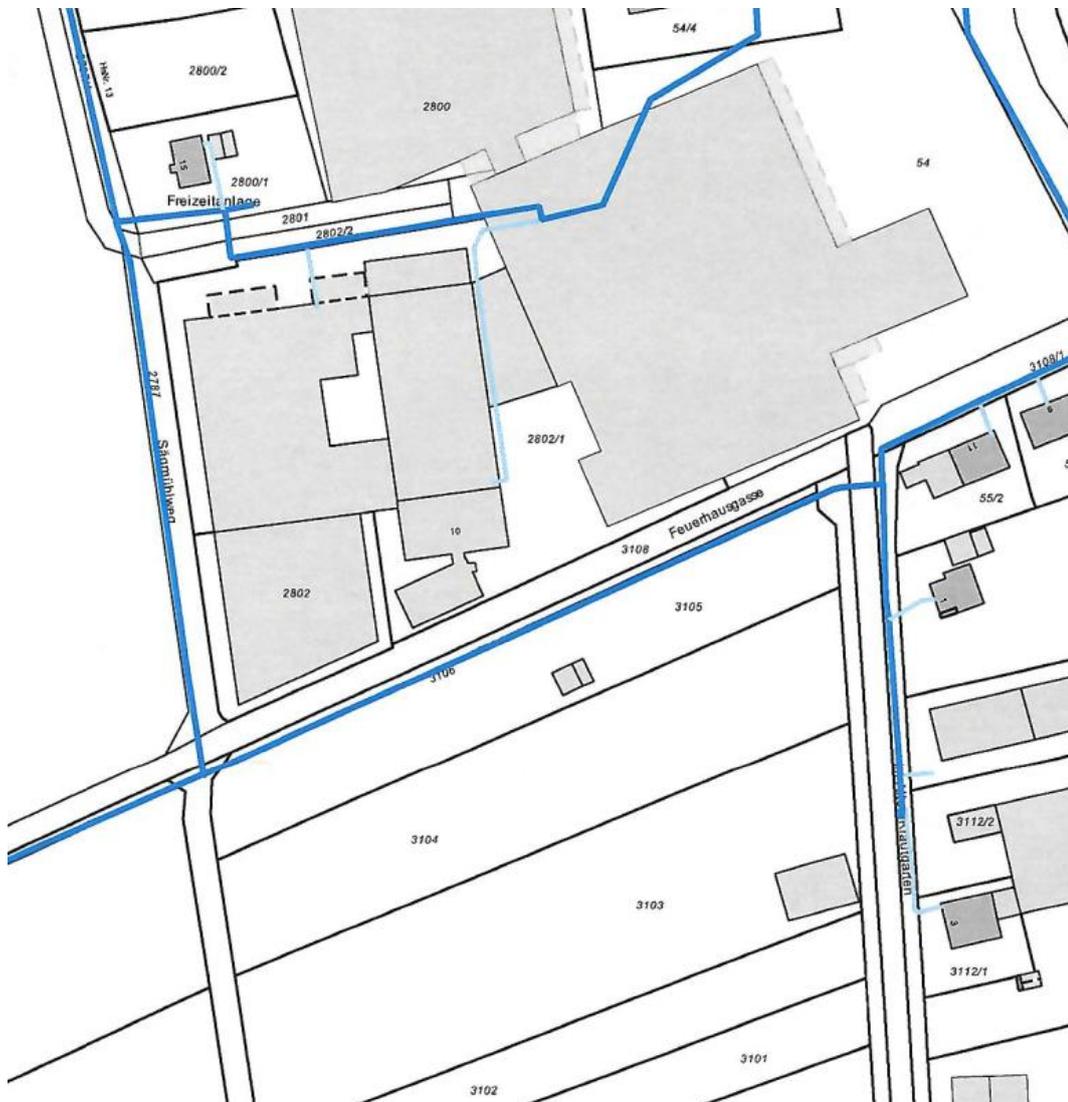
Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

11 Ver- und Entsorgung

Wie in nachfolgenden Planausschnitten der best. Kanal- und Wasserleitungen zu ersehen ist, bestehen in der Feuerhausgasse entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasser- und Kanalsystem.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich Entwässerungsanlagen des Marktes Burtenbach, welche in der Planzeichnung dargestellt sind. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten.



Wasserleitungen in der Feuerhausgasse – Plan unmaßstäblich

11.1 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 Mischsystem ausgebildet ist. 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.



Kanalleitungen in der Feuerhausgasse – Plan unmaßstäblich

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Unverschmutzte Oberflächenwässer sind, soweit die Untergrundverhältnisse Unverschmutzte Oberflächenwässer sind, grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, soweit möglich, flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird, soweit die nachfolgenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht entgegenstehen.

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt und eingearbeitet sowie zum Bestandteil der Satzung erklärt und dem Bebauungsplan beigefügt.

Baugrundgutachten
"Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung"
Gutachten – Nr. vom
Projekt – Nr.

Ersteller:.....

Weitere Ausführungen siehe unter 3.1.3 Baugrundgutachten

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

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrundes mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigelegten Baugrundgutachten, "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" entnommen werden.

Nachfolgend Auszüge aus dem Baugrundgutachten zu den Bautechnischen Empfehlungen:

Wird nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.

Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden, wenn auch nur ein geringer Versickerungsgrad gegeben ist. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlagen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern bei einer Versickerung die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlun-

gen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

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.

Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung

Auf die Möglichkeit, Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden, wird hingewiesen

11.2 Wasserversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Gemeindliche Elektrizitätswerk Burtenbach durchgeführt.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Gemeindliche Elektrizitätswerk Burtenbach durchgeführt.

Straßenbeleuchtung

In der Feuerhausgasse ist eine ausreichende Straßenbeleuchtung vorhanden.

11.4 Gasversorgung

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

Im Planungsbereich werden bereits Erdgasleitungen der Fa. schwaben netz Augsburg betrieben. Deren Bestand und Betrieb sind unbedingt zu sichern.

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

11.5 Telekommunikationseinrichtungen

Soweit sich in den überplanten Bereichen des Plangebiets, Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, können diese in die Erschließungsstruktur des vorliegenden Baugebiets mit einbezogen werden. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Eine Endwidmung öffentlicher Flächen des Plangebiets, in denen sich evtl. Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom befinden, ist nicht vorgesehen.

12 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

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

Zudem ist der Löschwasserbedarf durch die östlich gelegene Mindel in einem Abstand von ca. 150 m und der Reesegraben in einem Abstand von ca. 200 abgedeckt.

13 Planungsstatistik

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,86 ha
Davon sind etwa:

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Verkehrsflächen | 1.175,00 m ² |
| Gewerbegebiet | 15.025,00 m ² |
| Grünflächen | 2.400,00 m ² |

14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt das Gewerbegebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

15 Grundstücke im Geltungsbereich

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

**Fl. Nrn. 3102; 3103; 3104; 3105; 3106;
sowie Teilfläche Fl. Nr. 3108; (Ortsstraße Feuerhausgasse)**

16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

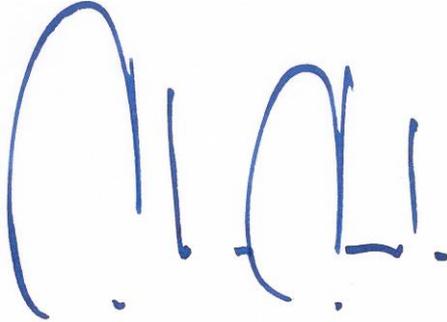
| | Anschrift | E-Mail-Adresse |
|-----|--|--|
| 1. | Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach | poststelle@ale-schw.bayern.de |
| 2. | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben) | poststelle@aelf-km.bayern.de |
| 3. | Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg und Neu-Ulm, Nornheimer Str. 2a, 89312 Günzburg | Guenzburg@BayerischerBauernverband.de |
| 4. | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München | beteiligung@blfd.bayern.de |
| 5. | BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Hofgartenweg 14, 89312 Günzburg | guenzburg@bund-naturschutz.de |
| 6. | Firma Gemeinde-Elektrizitäts- u. Wasserwerk Burtenbach, Bleichstraße 1, 89349 Burtenbach | info@gew-burtenbach.de |
| 7. | Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen | C.Weis@telekom.de |
| 8. | Gemeinde Kammeltal, Burgauer Str. 12, 89358 Kammeltal | rathaus@kammeltal.de |
| 9. | Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg | bauleitplanung@hwk-schwaben.de |
| 10. | Industrie- und Handelskammer Schwaben, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg | info@schwaben.ihk.de |
| 11. | Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg | poststelle.a@immobilien.bayern.de |
| 12. | Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn | info@khw-quenzburg.de |
| 13. | Herrn Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn | wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern |
| 14. | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Bäckergasse 2/4, 89233 Neu-Ulm | schwaben@lbv.de |
| 15. | Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg | bauwesen@landkreis-quenzburg.de |
| 16. | LEW Verteilnetz GmbH, , Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg | kontakt@lew-verteilnetz.de |
| 17. | Markt Jettingen-Scheppach, Hauptstraße 55, 89343 Jettingen-Scheppach | hauptamt@jettingen-scheppach.de |
| 18. | Marktgemeinde Dinkelscherben, Augsburgener Str. 4-6, 86424 Dinkelscherben | info@dinkelscherben.de |
| 19. | Markt Münsterhausen, Edmund-Zimmermann-Straße 3, 86470 Thannhausen, Schwab | vgem@thannhausen.de |
| 20. | Markt Neuburg an der Kammel, Bergstr. 2, 86476 Neuburg a.d.Kammel | info@neuburg-ka.de |
| 21. | Markt Zusmarshausen, Schulstr. 2, 86441 Zusmarshausen | postfach@zusmarshausen.de |
| 22. | Naturpark Augsburg Westliche Wälder e.V., Hauptstr. 18, 86850 Fischach | info@naturpark-augsburg.de |
| 23. | Polizeiinspektion Burgau, Augsburgener Straße 26, 89331 Burgau | pp-sws.burgau.pi@polizei.bayern.de |
| 24. | Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg | gaa@reg-schw.bayern.de |
| 25. | Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg | poststelle@reg-schw.bayern.de |
| 26. | Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm | martin.samain@rvdi.de |
| 27. | Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg | info@schwaben-netz.de |
| 28. | Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach | poststelle@stbakru.bayern.de |
| 29. | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburgener Str. 1, 89312 Günzburg | poststelle@adv-gz.bayern.de |
| 30. | Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn | BAIUDBwToeB@bundeswehr.org |
| 31. | WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach | poststelle@wwa-don.bayern.de |

17 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

18 Unterschriften

Balzhausen, _____



Gerhard Glogger, Architekt

Ausgefertigt am.....

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister