

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“

Umweltbericht zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2025

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

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

1 Einleitung

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Kurzdarstellung
- 1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt - Monitoringkonzept
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung:

1.1 **Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.2 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.**

Veranlassung

Markt Burtenbach beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine gesicherte Betriebsentwicklung für den seit Jahrzehnten an dieser Stelle in Burtenbach ansässigen Gewerbebetrieb Erhardt Markisen zu schaffen.

Die Fa. Markisen Erhardt GmbH beschäftigt sich mit der Weiterentwicklung ihres Betriebs in Burtenbach. In verschiedenen Abstimmungsgesprächen haben wir zusammen mit unserem Architekten unsere Planungsabsichten dem Markt Burtenbach vorgestellt und erörtert. Die Fa. Markisen Erhardt GmbH beabsichtigt ihre Produktionsstätten auf den südlich zu dem bestehenden Betrieb gelegenen Grundstücken um zusätzliche Produktions- und Lagerhallen zu erweitern.

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. Es ist beabsichtigt die Entwicklungsziele zeitnah anzugehen.

Die Planflächen, auf denen die vorgenannten Bauabsichten realisiert werden sollen, befinden sich teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans “Gewerbegebiet Bleiche II und im Übrigen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Um die geplanten Bauabsichten zu Betriebserweiterung realisieren zu können, ist es erforderlich eine entsprechende bauleitplanerische Entwicklung vorzunehmen. Dabei soll die im Überschneidungsbereich des bestehenden Bebauungsplans “Gewerbegebiet Bleiche II“ befindliche Fläche 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.

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

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

Lage und Größe des Gebietes

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich betrifft die in den Planzeichnungen dargestellten Bereiche.

Wie in der Planzeichnung magentafarben markiert, überschneidet sich die vorliegende Bauleitplanung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II“. Die Erweiterungsflächen sind der Bebauungsplanzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans “Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“ 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 befinden sich Dorfgebietsflächen mit teilweiser Wohnnutzung. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen an.

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

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.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)

1,2

Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Das gesamte Baugebiet ist als eben zu betrachten. Die Oberkante des Naturgeländes 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:

3.3 Umweltchemische Verhältnisse

Ausgewählte Einzel- und Mischproben wurden im umweltanalytischen Labor der AGROLAB Labor GmbH (Bruckberg) in der Feinfraktion < 2 mm sowie im Eluat auf den Parameterumfang gemäß VerfüllLeitfaden (LVGBT) zzgl. der Organikparameter TOC/DOC und Thallium (im FS) bzw. orientierend auf Verdachtsparameter geprüft. Tabelle 4 fasst die Ergebnisse der umweltchemischen Laboranalysen zusammen.

Das organisch-torfige Bodenmaterial von Homogenbereich HB 0.2 ist gem. LVGBT in die Zuordnungsklasse Z 1.1 aufgrund von Cyaniden einzustufen. Erfahrungsgemäß sind Cyanide in organikreichen Böden aufgrund von biogener Cyanidanreicherung häufig leicht erhöht. Gemäß LfU-Arbeitshilfe „Umgang mit Bodenmaterial“ 2025 (Kap. XI) ist eine alleinige cyanidbasierte Grenzwertüberschreitung bei ansonsten unbelasteten Böden bei Werten < 3 mg/kg nicht einstufungsrelevant. Sofern eine Verwertung dieser Böden zu vegetationstechnischen Zwecken (Landwirtschaft und Gartenbau) angestrebt ist, sollte eine Einstufung jedoch ggf. durch weitere Untersuchungen abgesichert werden.

In der Probe MP2 war zudem für EOX analytisch ein Wert von < 1,0 mg/kg (= Z 0-Grenzwert gem. LVGBT) nicht nachweisbar. Aufgrund von Matrixeffekten musste die Nachweisgrenze im Labor auf < 2,5 mg/kg hochgesetzt werden. Da in MP1 EOX unauffällig und PCB in keiner der beiden Proben nachweisbar sind, kann auch für MP2 davon ausgegangen werden, dass keine EOX-Belastung vorliegt. Dies ist ggf. mit dem zuständigen Entsorger abzuklären.

Eine Verwertung des organisch-torfigen Bodenmaterials der Homogenbereiche 0.1 und 0.2 in Gruben, Brüchen und Tagebauen ist aufgrund des hohen Organikgehaltes generell ausgeschlossen. Ggf. ist eine Verwertung in Rekultivierungsschichten von Verfüllstandorten oder auf landwirtschaftlichen Flächen möglich.

Für die orientierend untersuchten Proben P1, MP3 und MP4 der Homogenbereiche 1.1, 1.2 und 2.2 sind hinsichtlich der analysierten Parameter keine Grenzwertüberschreitungen feststellbar (jeweils orientierend Z 0; vgl. Anlage 4). Bei den organisch geprägten Böden der Homogenbereiche 1.1 und 1.2 muss aufgrund der Organikgehalte ggf. mit einer eingeschränkten Verwertungsmöglichkeit und erfahrungsgemäß höheren Entsorgungskosten gerechnet werden.

Tabelle 4: Umweltchemische Laborergebnisse

HB	Probe	Untersuchungsumfang	Laborergebnis
0.2	MP1	LVGBT ($< 2\text{ mm}$)	Z 1.1
	GP2.1 0,0 - 1,0 m	inkl. TOC u. DOC	aufgrund von 3,1 mg/kg Cyaniden
	GP4.1 0,0 - 1,3 m	Thallium (FS)	(TOC: 4,77 M.-%; DOC: 13,9 mg/l)
	GP5.1 0,0 - 1,1 m		70 %-Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten
0.2	MP2	LVGBT ($< 2\text{ mm}$)	Z 1.1
	GP3.1 0,0 - 1,1 m	inkl. TOC u. DOC	aufgrund von 3,2 mg/kg Cyaniden und
	GP6.1 0,0 - 1,1 m	Thallium (FS)	EOX ggf. > 1 bis $< 2,5$ mg/kg (s. Text)
			(TOC: 18,8 M.-%; DOC: 20,2 mg/l) Vorsorgewerte der BBodSchV aufgrund von TOC > 9 M.-% ungültig; maßgebliche Werte müssen regionalspezifisch abgeleitet werden
1.1	P1	Verdachtsparameter PAK, KW, SM-8 ($< 2\text{ mm}$)	Z 0 ^{x)} Bodenart Lehm/Schluff
1.2	MP3	Verdachtsparameter PAK, KW, SM-8 ($< 2\text{ mm}$)	Z 0 ^{x)} Bodenart Lehm/Schluff
	GP2.2 1,0 - 1,5 m		
	GP3.2 1,1 - 1,5 m		
	GP4.2 1,3 - 1,7 m		
	GP5.2 1,1 - 1,8 m		
	GP6.2 1,1 - 1,7 m		
2.2	MP4	Verdachtsparameter PAK, KW, SM-8 ($< 2\text{ mm}$)	Z 0 ^{x)} Bodenart Sand
	GP1.3 1,4 - 3,7 m		
	GP2.4 1,9 - 4,0 m		
	GP3.4 1,5 - 4,0 m		
	GP4.3 1,7 - 3,0 m		
	GP5.3 1,8 - 3,5 m		
	GP6.3 1,7 - 3,4 m		

x) orientierend, da nicht alle Parameter der entsprechenden Verordnung (z. B. LVGBT) untersucht

**Bei der Erschließung des Baugebiets sowie bei der Durchführung von Bau-
maßnahmen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens hinsichtlich der
vorliegende Kennwerte der Zuordnung der jeweiligen umweltchemischen
Belastungswerte zu berücksichtigen.**

3.4 Homogenbereiche

Gemäß VOB – Teil C sind Böden und Fels entsprechend ihrem Zustand vor dem Lösen in Homogenbereiche einzuteilen. Jeder Homogenbereich ist ein begrenzter Bereich, bestehend aus einzelnen oder mehreren Boden- oder Felsschichten, der für das jeweilige Baugewerk bzw. Bauverfahren vergleichbare Eigenschaften aufweist.

Für das Gewerk Erdarbeiten erfolgt in Tabelle 5 die Einteilung der Homogenbereiche. Eigenschaften und Kennwerte der entsprechenden Homogenbereiche sind dem Kapitel 4.6 zu entnehmen. Je nach geplanten Tiefbaugewerken (Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten sowie Bohrarbeiten) können später weitere Angaben erforderlich werden.

Die Einteilung in Homogenbereiche ist als Vorschlag bzw. Empfehlung basierend auf dem aktuellen Kenntnisstand zu sehen und muss im Zuge der weiteren Planung, insbesondere unter Berücksichtigung von Bauzuständen und -phasen, überprüft und ggf. fortgeschrieben werden.

Tabelle 5: Übersicht Bodenaufbau / Homogenbereiche

HB	Klassifikation nach DIN 18196 / DIN 14689	angetr. Konsistenz/ Lagerungsdichte	Feuchtigkeit	Humusgehalt nach KA6 [2]	angetr. von ... bis ... [m u. GOK]	
	Gewerk Erdarbeiten	Bodenbeschreibung			Mächtigkeit [m]	
OBERBODEN / OBERBODEN-TORFGEMISCHE						
0.1	OU	weich	feucht	h4 - h4	0,0	0,2
	humoser Oberboden	Mu (U, s', t'), stark humos; Grasnarbe, Wurzeln, dunkelgrau bis schwarzgrau			0,2	
0.2	OU / HZ	breiig bis weich	stark feucht bis nass	h5 - h7	0,0	1,3
	Oberboden- Torfgemische	Mu, Torf (U, s'-s, t'), organisch; dunkelgrau bis schwarzgrau			1,0 - 1,3	
DECKSCHICHTEN						
1.1	TA/OT/UA	weich (bis steif)	stark feucht bis nass	h3 - h4	0,2	1,4
	kiesig-organische Decklehme	U, g, t, fs', mittel bis stark humos; dunkelgrau bis schwarzgrau			1,2	
1.2	OT/UA	breiig bis weich	stark feucht bis nass	h3 - h4	1,0	1,8
	schluffig-organische Decklehme	U, t, fs'-fs, vereinzelt g', mittel bis stark humos, teils mit Torf durchsetzt; dunkelgrau bis schwarzgrau			0,4 - 0,7	
SCHMELZWASSERSCHOTTER						
2.1	SU/SW	mitteldicht	nass	h1	1,5	1,9
	Schmelzwassersande	S, g, u'; grau			0,4	
2.2	GI/GW, teils GU	mitteldicht bis dicht	nass	h1	1,4	≥ 4,4
	Schmelzwasser- schotter	G, s-s*, vereinzelt u'; grau			mind. 2,1 - 2,6	

HB = Homogenbereich | X/x = Steine/steinig, G/g = Kies/kiesig, S/s = Sand/sandig, U/u = Schluff/schluffig, T/t = Ton/tonig, H = Torf | f = fein, m = mittel, g = grob |
* = stark, ' = schwach, " = sehr schwach | k. A. = keine Angabe möglich |
h0 = humusfrei, h1 = sehr schwach humos, h2 = schwach humos, h3 = mittel humos, h4 = stark humos,
h5 = sehr stark humos, h6 = extrem humos / anmoorig, h7 = organisch / Torf

**Bei der Erschließung des Baugebiets sowie bei der Durchführung von Bau-
maßnahmen sind die Kennwerte und Angaben zu den Homogenbereichen zu
berücksichtigen.**

Grundwasser

3.5 Wasserstände

In den durchgeführten Bohrsondierungen mit maximaler Erkundungstiefe bis Kote 474,38 m üNNH (ca. 4,4 m u. GOK) wurde in allen Aufschlüssen Grundwasser in Tiefenlagen zwischen 0,61 m unter GOK und 0,41 m unter GOK angetroffen (vgl. auch Tabelle 2 in Kapitel 3.1). Dies entspricht absoluten Grundwasserstandshöhen zwischen 478,03 m üNNH und 478,13 m üNNH im Westen und 478,22 m üNNH bis 478,30 m üNNH im Osten des geplanten Gewerbegebietes.

Tabelle 6 listet Kenngrößen zu den hydrologischen Gegebenheiten im Grundstücksbereich auf. Etwa 1,2 km westsüdwestlich des Baufeldes befinden sich drei amtliche Grundwassermessstellen (GWM). Tagesaktuelle Daten sind nur von GWM THANNHAUSEN Q/A (Messstellen-Nr. 9276) abrufbar. Entsprechend einem Datenabgleich lag der Grundwasserstand im gegenständlichen Baufeld zum Zeitpunkt der Geländearbeiten etwa 0,3 m über dem Mittelwasserstand (MW).

Unter Berücksichtigung der Grundwasserschwankungsbreite in der o. g. amtlichen Messstelle THANNHAUSEN Q/A kann der HGW (ohne Sicherheitsaufschlag) für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes somit näherungsweise bei 479,1 m üNNH angenommen werden. Dies entspricht für den Bereich des geplanten Bauvorhabens einer Höhe von etwa 0,2 m bis 0,7 m über GOK. Diese Höhen korrelieren gut mit den Angaben des UmweltAtlas Bayern [1] zu Wassertiefen im Falle eines HQextrem-Ereignisses (vgl. Kapitel 2). Der MHGW kann hilfsweise bei 478,6 m üNNH angesetzt werden.

Da keine weiterführenden Angaben zu Langzeitmessdaten aus der direkten Umgebung bekannt sind, sind die Angaben in Tabelle 6 jedoch, insbesondere in Bezug auf Höhenangaben, ohne Gewähr und können lediglich der Orientierung dienen. Gesicherte Angaben, vor allem für Baubewerber, sind auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht möglich.

Der bauzeitliche (Bauwasserstand) Bemessungswasserstand ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie der gering durchlässigen Böden im Baufeld mindestens auf Höhe der bauzeitlich vorhandenen bzw. geplanten GOK festzusetzen, wobei die Möglichkeit eines während der Bauphase auftretenden HQ_{extrem}-Ereignisses besteht und entsprechend zu berücksichtigen ist. Der langfristige Bemessungswasserstand (Bauendzustand) ist auf Höhe HHW festzusetzen.

Tabelle 6: Zusammenfassung Wasserstände

Grundwasserstand am 04.11.2025	angetroffen	zwischen 0,61 m und 0,41 m unter GOK
mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW)	ca. 478,6 m üNNH*	vgl. etwa 0,3 m unter GOK bis etwa 0,2 m über GOK
höchster jemals gemessener Grundwasserstand (HGW)	ca. 479,1 m üNNH*	vgl. etwa 0,2 m bis 0,7 m über GOK
höchster jemals gemessener Wasserstand (HHW)	HGW bzw. HQ _{extrem}	vgl. etwa 0,2 m bis 0,7 m über GOK
Bauwasserstand	in Baugrube	vgl. bis etwa Höhe GOK in Abhängigkeit vom bauzeitlichen Grundwasserstand
Bemessungsgrundwasser BWS _{HGW}	HGW	
Bemessungshochwasser BWS _{HHW}	HGW = HHW	vgl. etwa 0,2 m bis 0,7 m über GOK
langfristiger Bemessungswasserstand	HGW = HHW	ca. 479,1 m üNNH

* Daten empirisch ermittelt (nur Anhaltswerte). Keine belastbaren Messwerte für den Grundstücksbereich vorhanden.

Bei der Erschließung des Baugebiets sowie bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die gegebenen Grundwasserstände und die damit verbundenen Vorkehrungen zu berücksichtigen.

Bauwasserhaltung

4.8 Bauwasserhaltung und Baugrubenverbau

Nach derzeitigen Erkenntnissen wird mindestens für die Baugrubenerstellung bei Unterkellerungen eine Bauwasserhaltung erforderlich. Dafür ist nach Bayerischem Wassergesetz (BayWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese wird durch die zuständige Kreisverwaltungsbehörde erteilt. Mit der zuständigen Behörde ist der Umfang der dafür einzureichenden Unterlagen abzustimmen.

Aufgrund der – zumindest in Teilbereichen vorhandenen – stark wasserdurchlässigen Böden des Homogenbereichs 2.2 (Schmelzwasserschotter) ist voraussichtlich ein dichter Baugrubenverbau erforderlich. Hierzu eignen sich z. B. ein Spundwandverbau oder, bei höheren statischen Anforderungen z. B. im Bereich notwendiger Unterfangungen, eine überschnittene Bohrpfehlwand. Die Verbauunterkante sollte mindestens 0,5 m tief in unterlagernde wasserstauende oder zumindest geringer durchlässige Schichten (hier: voraussichtlich tertiäre Böden der OSM ab rund 8 m u. GOK, genaue Tiefenlage unbekannt) einbinden, da hierdurch nach dem einmaligen Lenzen der Baugrube nur noch ein geringerer Umfang der notwendigen Restwasserhaltung erforderlich ist. Die Restwasserhaltung kann dann offen mittels Pumpensämpfen in der Baugrube erfolgen.

Die tatsächlich erforderliche Verbauart und -länge richtet sich u. a. nach den statischen Anforderungen, der notwendigen Baugrubentiefe und den geologischen und hydrologischen Verhältnissen. Wir empfehlen zur Planung eine Abstimmung mit

einer Fachfirma für Spezialtiefbau und Wasserhaltung. Gegebenenfalls ist auch ein Sachverständiger für Geotechnik hinzuzuziehen.

Bei den anstehenden, zur Tiefe hin dicht gelagerten Schmelzwasserschottern sowie ggf. zu erwartenden dicht bis sehr dicht gelagerten, tertiären Sanden ist erfahrungsgemäß von einer mittleren bis (sehr) schweren Rammbarkeit auszugehen. Für den Einbau von Spunddielen sind daher ggf. Vorbohrungen notwendig.

In Baugruben mit > 4,0 m Aushubtiefe ist der Verbau entsprechend durch Rückverankerung zu sichern.

Während der Bauausführung ist der Grundwasserspiegel permanent bis mindestens 0,5 m unter der Aushubsohle abzusenken. Generell ist auf Anzeichen eines hydraulischen Grundbruchs, der sich z. B. durch plötzliche Wölbung des Bodens ankündigt, zu achten. Auf der Baustelle sind permanent geeignete Möglichkeiten zur Abwendung eines hydraulischen Grundbruchs vorzuhalten. Diese können beispielsweise eine Erhöhung der Auflast in der Baugrube durch Ballastmaterial zur Stabilisierung oder eine Absenkung des Wasserspiegels außerhalb der Baugrube zur Verringerung des in der Baugrube herrschenden Wasserdrucks sein.

In den unterirdischen Bauteilen sollten bauzeitlich Flutungsöffnungen vorgesehen werden, um das noch nicht auftriebssichere Gebäude im Havariefall gegen Aufschwimmen sichern zu können.

Bei der Erschließung des Baugebiets sowie bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die gegebenen Grundwasserstände und die damit verbundenen Vorkehrungen zu berücksichtigen.

5 Abschließende Bemerkungen zum Baugrundgutachten

Gemäß den Erkenntnissen der vorliegenden Baugrunderkundung und den angegebenen Kennwerten empfehlen wir, Mittelwerte zu bilden und diese für weitere statische Bemessungen heranzuziehen.

Für die Baumaßnahmen wird eine geotechnische Baubegleitung sowie für jedes Einzelbauvorhaben eine bauwerksbezogene Baugrunderkundung empfohlen. Entsprechend verbesserte Gründungssohlen sind durch geeignete Versuche fachtechnisch abnehmen zu lassen, um die Aussagen des vorliegenden Berichtes zu bestätigen.

Die Entscheidungsfindung zu den getroffenen Aussagen beruht auf den Erkenntnissen der durchgeführten Geländearbeiten sowie den vorgelegten Planungunterlagen. Wenn im Zuge der Erdarbeiten abweichende Boden- oder Grundwasserhältnisse angetroffen werden oder sich die Ausführungsplanung der Bauwerke ändert, sind die bautechnischen Empfehlungen zwingend auf ihre Gültigkeit zu überprüfen und ggf. entsprechend anzupassen. Erforderlichenfalls ist auch ein Sachverständiger für Geotechnik hinzuzuziehen.

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:

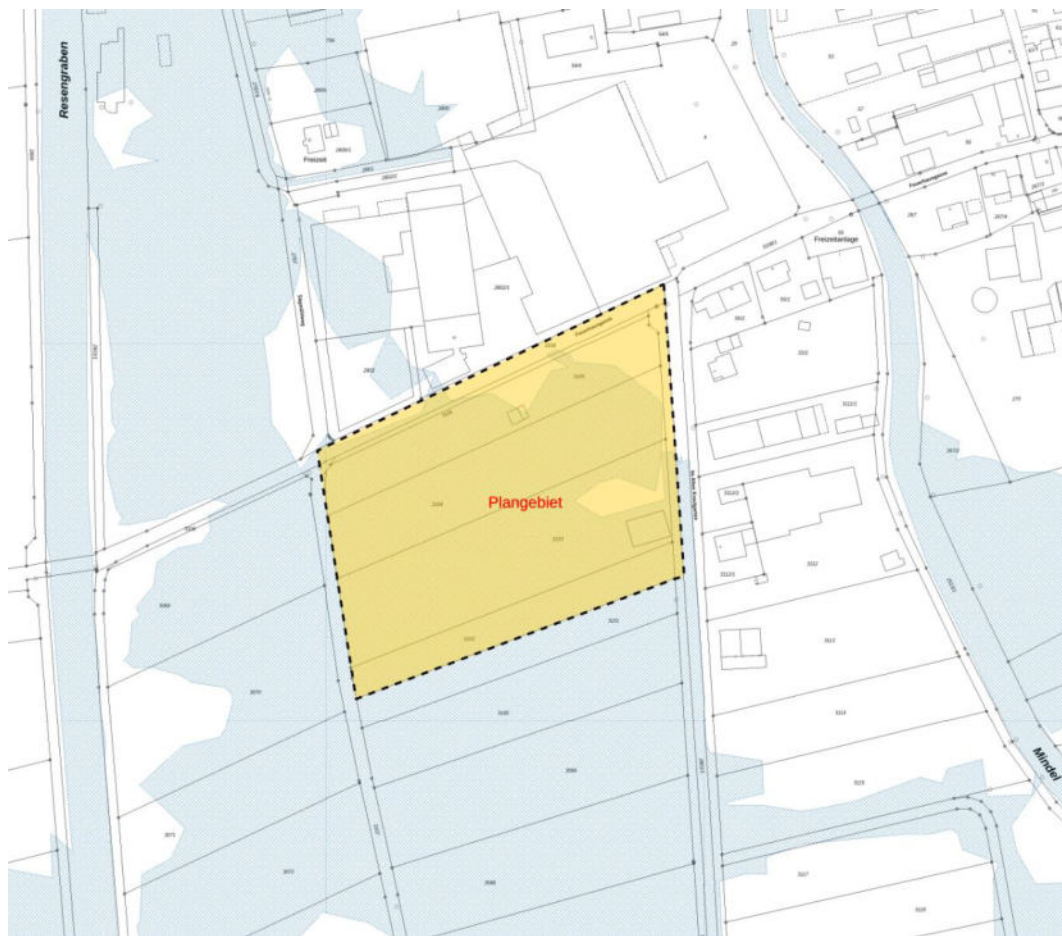
Ortsteil Burtenbach

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).

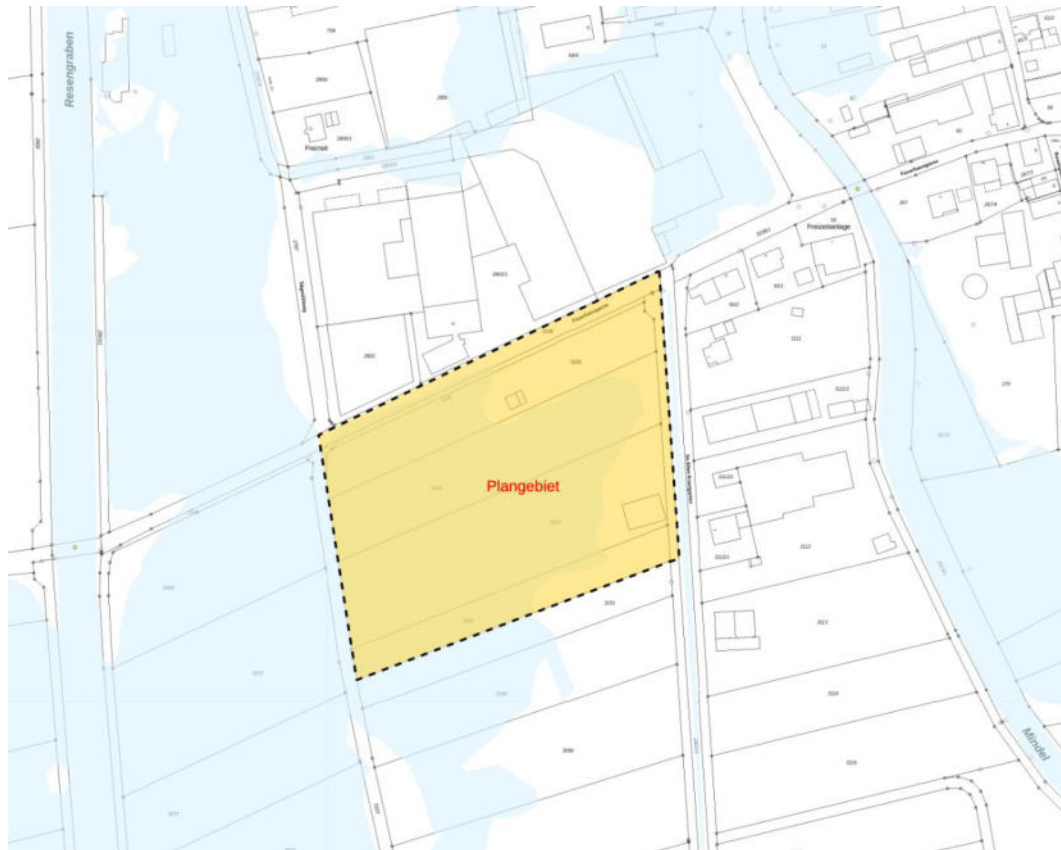
Nach aktuellem Stand ist keine Umsetzung der auf Grundlage der Planfeststellung von 2014 möglichen Hochwasserschutzmaßnahmen in Burtenbach geplant.

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 478,95 m NHN im DHHN2016, zusätzlich wird ein Sicherheitsfaktors von 0,3 m festgelegt. In der Satzung ist festgesetzt, dass Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf, nicht unter 479,25 m über NHN liegen.

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.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabensrelevante Ziele des Umweltschutzes sind der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Das Baugebiet wird begrenzt:

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

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:

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.

Immissionsschutzgutachten

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bleiche II“ des Marktes Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0223-8959/10 Rev. 1 Stand 03.12.2025, des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg • Telefon 0 8192 / 99 60-0, info@acon.de.

Der Markt Burtenbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche II Erweiterung“. 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 Rev. 1 vom 03.12.2025) erstellt, in der eine Geräuschkontingentierung 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.

Nachfolgend Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung. (kursiv gedruckt)

Anlass und Aufgabenstellung

Der Markt Burtenbach beabsichtigt zusammen mit der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH im Südwesten des Marktes die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche II Erweiterung“ [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 3102 und 3103 erweitert bzw. vergrößert werden und zudem in die Flächen GEb 3 und GEb 4 unterteilt werden.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes soll zum einen die Vorbelastung aus bereits bestehenden sowie geplanten umliegenden Bebauungsplangebietern ermittelt werden und daraufhin ein neues Emissionskontingent für die erweiterten Flächen GEb 3 und GEb 4 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 ACCON GmbH wurde mit der Durchführung der schalltechnischen Untersuchung betraut. Im vorliegenden Bericht werden Vorgehensweise sowie Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zusammenfassend dargestellt.

Zusammenfassung und Fazit

Der Markt Burtenbach beabsichtigt zusammen mit der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH im Südwesten des Marktes die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche II Erweiterung“ [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 3102 und 3103 erweitert bzw. vergrößert werden und zudem in die Flächen GEb 3 und GEb 4 unterteilt werden.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes soll zum einen die Vorbelastung aus bereits bestehenden sowie geplanten umliegenden Bebauungsplangebietern ermittelt werden und daraufhin ein neues Emissionskontingent für die erweiterten Flächen GEb 3 und GEb 4 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.

Es wurden entsprechende Empfehlungen für Begründung und Festsetzung im Bebauungsplan gegeben.

Die Schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan beigelegt und ist Bestandteil der Satzung.

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.

Wasserhaushaltsgesetz

Durch die Flächenversiegelung kommt es gezielten Ableitungen der Niederschlagswässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.

Bundesnaturschutzgesetz

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

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.

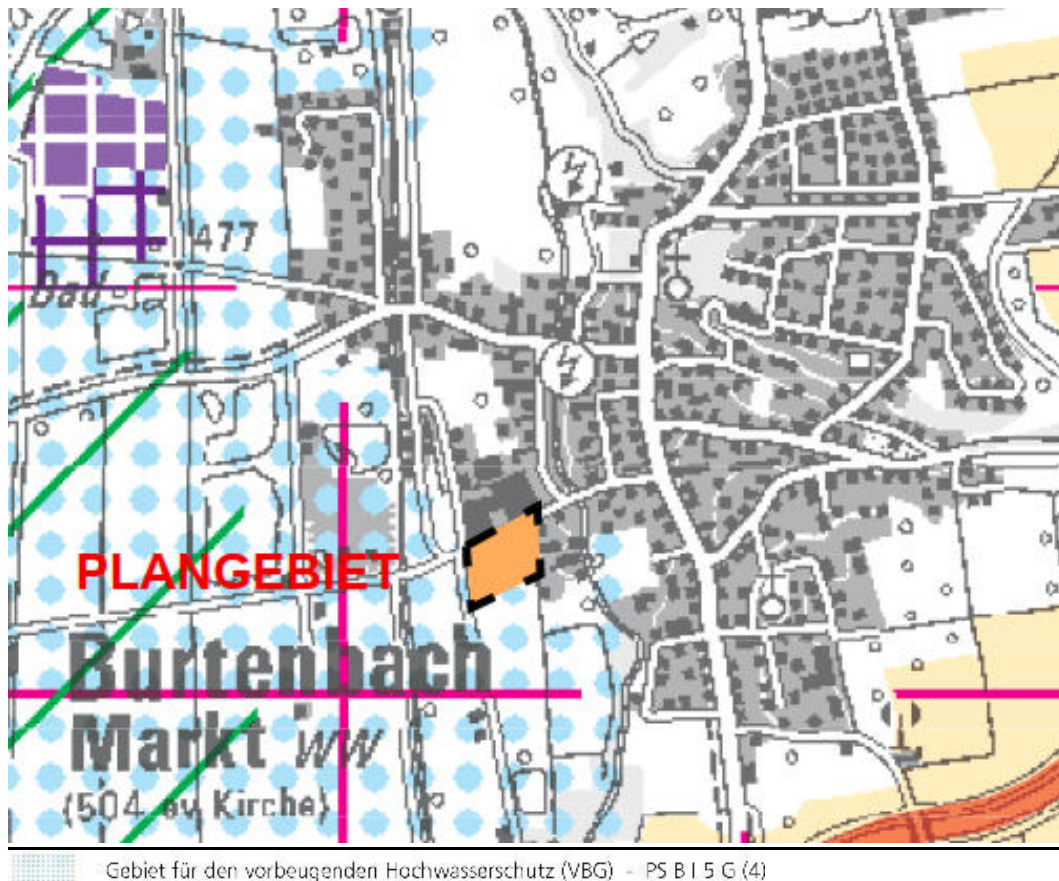
Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Landschaftsplan

Der Markt Burtenbach verfügt über keinen Landschaftsplan

Regionalplan

Im rechtsgültigen Regionalplan sind folgende Vorbehaltsgebiete festgelegt, die den vorliegenden Planbereich betreffen:



Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz gemäß Plansatz B I 5

G (4) Zur Sicherung von Überschwemmungsflächen, zur Schaffung neuer Retentionsräume sowie zur Aktivierung von Retentionsräumen im Zuge der Gewässerentwicklung und Auenrenaturierung werden Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz in der Raumnutzungskarte festgelegt. Dem vorbeugenden Hochwasserschutz kommt in den Vorbehaltsgebieten ein besonderes Gewicht gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Sie sollen insbesondere von Bauflächen, Baugebieten und baulichen Anlagen freigehalten werden. Die Umwandlung von Dauergrünland in Ackerland oder von Auwald in eine andere Nutzungsart soll in den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz vermieden werden.

Hinsichtlich zu den Gegebenheiten zum Hochwasserschutz wird auf die Ausführungen unter Beschaffenheit des Gebietes – Hochwasser verwiesen.

Daraus ist zu ersehen, dass sich das Plangebiet unter Berücksichtigung des fertiggestellten Hochwasserschutzes Thannhausen, nicht mehr im Bereich des HQ100 befindet. Nachdem in nachfolgendem Planausschnitt mit der Hochwassergefahrenfläche blau Ermittlungsdatum 01.05.2023 noch kein förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet darstellt und das bisher geschützte HQ 100 in ockerhell darstellt noch rechtlich verbindlich ist, ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren eine ausdrückliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Bauleitplanung (§ 78 Abs. 2 WHG) erforderlich. Hierfür ist ein entsprechender Antrag beim Landratsamt Günzburg, Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutz, einzureichen, in welchem die in § 78 Abs. 2 bzw. 3 WHG aufgeführten Kriterien abgehandelt werden.

Damit befindet sich das Plangebiet lediglich noch innerhalb der dargestellten HQextrem Gebiets.

Nachdem sich, wie vorausgehend dargelegt, die Hochwassersituation im Bereich des Marktes Burtenbach grundlegend geändert hat und die Erweiterungsabsichten der ortsansässigen Firma als wichtigen Belang zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur betriebswirtschaftlichen Entwicklung ansieht, lässt der Markt Burtenbach den im Regionalplan durch ein Vorbehaltsgebiet besonders gewichteten Belang gegenüber den vorgenannten Belangen zurücktreten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Talraum des Mindeltales und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Burtenbach als gewerbliche Baufläche und Fläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Planbereich liegt zusätzlich in dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel. vorgetragen.

Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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

- 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,**
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Schutzgut	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Tiere	Bei den in Anspruch genommenen, noch nicht bebauten Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützte Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen
Pflanzen	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützte Pflanzenarten festzustellen.	Wie vor, sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um landwirtschaftlich nutzbare Wiesenflächen mit mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu wesentlichen Versiegelungen	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es gezielten Ableitungen der Niederschlagswasser, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Luft/ Klima	Das Klima des Mindeltales ist als feucht – kühl einzustufen. Nebel und Inversionswetterlagen als auch Früh- und Spätfrost sind häufig anzutreffen.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Wirkungsgefüge zwischen ihnen	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
Landschaft	Der derzeitige Zustand des Planbereichs als auch des weiteren Umfelds in Richtung Westen, und Süden zeigt sich als strukturarmes landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Gehölzsäume und anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorhanden. Unmittelbar, nördlich und östlich des Baugebiets, schließen sich Gewerbegebiets und Dorfgebietsflächen an. Dennoch stellt das geplante Gewerbegebiet einen, wenn auch geringen Eingriff in das Landschaftsbild dar.	Die sich durch das geplante Bebauung entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen zusätzlich bebauten Ortsbereich. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten, grünordnerischen Maßnahmen in Form eines Grüngürtels im Süden und Westen werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensiert. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

biologische Vielfalt Nicht betroffen

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht betroffen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
<p>Das Gewerbegebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebeslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes schließt sich unmittelbar das Gewerbegebiet Bleiche an. Weiter in Richtung Osten und im östlichen Bereich befinden sich Dorfgebiete mit Mischnutzungen aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen. Nicht ganz unkritisch ist das im nördlichen Bereich an das Plangebiet anschließende Mehrfamilienhaus mit 9 WE, welches direkt an das Gewerbegebiet angrenzt.</p>	<p>Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser, keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Die durch die betrieblichen Tätigkeiten des geplanten Gewerbegebiets verursachten Immissionen, welche sich auf die angrenzenden Nutzungen auswirken wurden in einer schalltechnischen Begutachtung untersucht und entsprechend berücksichtigt.</p>

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter	<p>Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal als Graben, der die Fl.-Nrn. 3104-3105 durchzieht; es könnte sich um eine bisher unbekannte Ortsbefestigung handeln (Denkmalliste E-2007-57256-1).</p>	<p>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.</p>
Sachgüter	<p>Es sind keine Sachgüter betroffen</p>	

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Emissionen	Das Gewerbegebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Betriebeslärm. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.	Die durch die betrieblichen Tätigkeiten des geplanten Gewerbegebiets verursachten Immissionen, welche sich auf die angrenzenden Nutzungen auswirken, wurden in einer schalltechnischen Begutachtung, untersucht und entsprechend berücksichtigt. Anderweitige Emissionen sind nicht zu erwarten.
Abfälle	Es ist mit dem üblichen Anfall von Gewerbemüll zu rechnen.	Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsorgungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Günzburg. Zu erfolgen
Abwässer	Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes Burtenbach - Münsterhausen angeschlossen. Unverschmutzte Oberflächenwässer sind auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, über anzulegende Sickermulden und Rigolen flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emission- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Günzburg einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.	Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers wird das durch den entstehenden Versiegelungsgrad einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegengewirkt und das anfallende Oberflächenwasser wieder dem Untergrund zugeleitet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu beachten.

**Auswirkung/
Abwägung**

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Landschaftsplan

Siehe unter 1.3

Sonstige

Nicht betroffen

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Nicht betroffen

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

**Auswirkung/
Abwägung**

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, so dass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

Zusammenfassung

Durch die Bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Baugebiet als Gewerbegebiet sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen im Bezug auf Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,8 ist ein Versiegelungsgrad gegeben der im Rahmen des § 8a BNatSchG innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Teilflächen als intensiv genutztes Grünland keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt. Vielmehr wäre durch die intensive Nutzung weiterhin eine Belastung der Natur durch Pflanzenschutz- und Düngemittel gegeben gewesen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nach Art. 6 ff BayNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Durch den Bebauungsplan werden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere die auf der Ost-, Süd- und Westseite angelegten Eingrünungsgürtel mit entsprechender grünordnerischer Gestaltung.

Im Plangebiet wurde für die Eingriffe in Natur und Landschaft der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15

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. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen

zu deren Aufwertung 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.

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

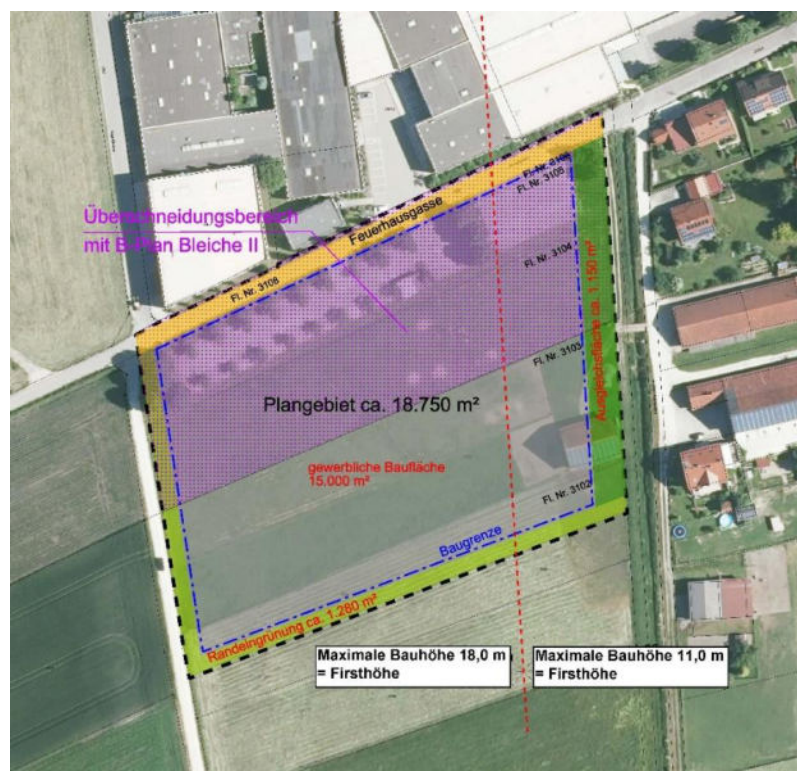
Das plangegegenständliche Baugebiet befindet sich im Talraum des Mindeltals. Durch die Ausweisung dieses Plangebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet 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.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandsaufnahme

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Ackerlandnutzung. Die plangegegenständlichen Flächen sind topographisch als leicht hängend zu betrachten.



Luftbild mit Plangebiet unmaßstäblich

Die gesamte Eingriffsfläche stellt sich wie folgt dar:

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Grünland – GE	7.810,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt		7.810,0 m²

Berechnung der Eingriffsflächen – siehe Anhang
Eingriffsflächen – Darstellung der einzelnen Bereiche



Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Biotoptyp (Eingriffsfläche): Ackerlandnutzung E1		
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	II (unterer Wert)
Boden	Intensiv genutztes Grünland	I (oberer Wert)
Wasser	Flächen ohne Versickerungsleistung	I (unterer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarmer Agrarlandschaften mit offenen Sichtbeziehungen	II (unterer Wert)

Ermittlung Kompensations- (K) Faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen

Eingriffsfläche		E1	Ackerlandfläche – Baufläche GE						17.955,0 m ²	
Wertstufe										
Kategorie	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor		Flächenanteil	Kompensationsbedarf
Leitfaden										
Stufe	1	2	3	4	5	6				
Kompensationsfaktor	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0				
Schutzgut	• Klima/ Luft	• Wasser	• Landschaftsbild • Arten und Lebensräume • Boden							
Eingriffsschwere Typ A – GRZ >035										
							1 x Stufe 1 = 1 1 x Stufe 2 = 2 3 x Stufe 3 = 9 5 <u> </u> 12			
							12 : 5 = 2,4 Punkte			
							⇒ Zuordnung zu Stufe I oben ⇒ K-Faktor 0,68		7.810,0 m ²	5.310,0 m ²

Ausgleichsfläche	für E1	Grünland intensiv genutzt	5.310,00 m ²
------------------	--------	---------------------------	-------------------------

Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich	5.310,0 m²
--	------------------------------

Zudem wurde die bei dem rechtsgültigen Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II“ festgesetzte Ausgleichsfläche von vom Vorbesitzer der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH nicht erstellt. Der jetzige Eigentümer der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH erklärte sich im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags mit dem Markt Burtenbach bereit, die noch nicht erstellte Ausgleichsfläche zu übernehmen und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan mit herzustellen.

erforderliche Ausgleichsfläche aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II“ **2.401,0 m²**

somit erforderlich

Ausgleichsfläche gesamt erforderlich	7.711,0 m²
---	------------------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 2927	Burtenbach	5.745 m ²	Ausgleichsfläche A1 Extensivgrünland , Biotop- /Nutzungstyp G221 mit Feuchtmulden	1,0	5.745 m ²
Fl. Nr. 3028	Burtenbach	3.290 m ²	Ausgleichsfläche A2 Extensivgrünland , Biotop- /Nutzungstyp G221 mit Feuchtmulden	1,0	3.290 m ²
		9.030,0 m²	Ausgleichsfläche gesamt		9.030,0 m²
			erforderliche Ausgleichsfläche		7.711,0 m²
			Überkompensation		1.319,0 m²

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Ausgleichsflächen geplant:

**Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Plangebiets
Markt Burtenbach auf der Fl. Nr. 2927**



Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 2927, Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) zu entwickeln.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

**Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Plangebiets
Markt Burtenbach auf der Fl. Nr. 3028**



Die Ausgleichsfläche A2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 3028, Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt zu entwickeln).

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Entwicklung der Ausgleichsflächen A1 und A2

Zur Entwicklung mäßig artenreicher Seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Fläche (Wiese) für Mähgutübertrag bzw. Einsaat vorbereiten:

Die Aushagerung der Fläche muss vor Mähgutübertrag bzw. Ansaat mit Saatgut artenreicher Seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen durchgeführt werden.

Grundsätzlich: Entweder flächig oder auf 10 m breiten Streifen quer zur Bewirtschaftungsrichtung (10 m Streifen fräsen - 20 m belassen, insgesamt dann auf 30 % der Fläche Mähgutübertrag oder Ansaat)

Die Fläche bzw. die Streifen sind mit zeitlichem Abstand zweimal zu fräsen, um den Unkrautdruck zu reduzieren. Anschließend ist mit einer Egge, Kreiselegge oder Fräse eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.

Nach der Bearbeitung, das im Boden noch vorhandene Samendepot aufkeimen lassen. Sobald die Pflanzen gekeimt sind, muss der Vorgang (Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge oder Fräse) wiederholt werden, um die unerwünschten Beikräuter mechanisch zu zerstören. Der Vorgang sollte mind. 3 x wiederholt werden, um den noch vorhandenen Pflanzenbestand möglichst stark zu schwächen.

Dann erfolgt der Mähgutübertrag bzw., falls keine geeigneten Spenderflächen (vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde absprechen), die Ansaat mit Regiosaatgutmischung für artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 anzusäen. Die Saatgutmischung muss der Positivliste des LfU entsprechen.

Idealerweise wird die Fläche dann im Herbst (Ende August bis Anfang September) angesät. Nach der Saat muss das Saatgut angewalzt werden, um den benötigten Bodenschluss zu erzielen.

Ab dem 6. Jahr ist die Wiese je nach Wüchsigkeit zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

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

Bei der Planung der Erweiterung des Baugebiets wurden unterschiedliche Planungsvarianten in Erwägung gezogen, wobei sich die vorliegende Planung als die beste und effizienteste Planvariante herausstellte.

3. Zusätzlichen Angaben:

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgten anhand bekannter Bodenkennwerte bzw. mittels Baugrundgutachten. Eine Baugrunderkundung mit Gründungsberatung wurde durchgeführt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienen die das im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Gutachten zum Schallschutz, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Verkehrslärm und Gewerbelärm werden dabei, der DIN 18005 entsprechend, nicht addiert, sondern getrennt betrachtet sowie der immissionsschutzrelevanten Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes - Geruch, Ammoniak, Stickstoffdeposition, Feinstaub und Staubbiederschlag.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Monitoringkonzept

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach Durchführung der bauleitplanerischen Maßnahme:

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Pflege und Entwicklung sind durch den Markt Burtenbach zu gewährleisten.
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind durch den Markt Burtenbach unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg, spätestens drei Monate nach Fertigstellung einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.
- Die gesamten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Artenschutz sind im Rahmen eines Monitorings durch den Markt Burtenbach zu überwachen.

Nachdem durch die Maßnahme keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend ausgeglichen sind, kann nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Ausführung davon ausgegangen werden, dass eine darüberhinausgehende Überwachung nicht notwendig ist und sich nach der Realisierung keine weiteren negativen Auswirkungen ergeben werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen eher geringe bis mittlere betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Plangebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

Auf Grundlage der bauleitplanerischen Analyse umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan werden die planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet durchgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch	Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm werden mittels festgesetzter immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel vermieden.
Tiere Pflanzen	Der verhältnismäßig hohe Versiegelungsgrad führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben.
Boden	Der hohe Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.
Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Die Versiegelung großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die hier jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima bleiben.
Landschaft	Die sich durch die geplante Bebauung entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen zusätzlich bebauten Ortsbereich. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten, grünordnerischen Maßnahmen, in Form eines Grüngürtels im Süden und Westen des Baugebiets, werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baube- dingte Auswirkun- gen	Anlagen- bedingte Auswirkun- gen	Betriebs- bedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	gering	mittel	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaft	mittel	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

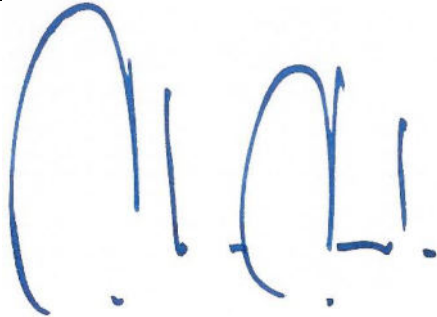
Mit dieser Prognose werden die Ergebnisse der Minimierungs- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bilanziert und entwickelt. Für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Gesamtfläche als Ausgleichsfläche von **7.711,0 m²** erforderlich.

Nach Erfüllung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für eine umweltverträgliche Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen im erforderlichen Maß minimiert oder ausgeglichen sind, soweit diese nicht zu vermeiden waren. Eingriffe in das Landschaftsbild können nur ersetzt werden. Im Rahmen des Monitoringverfahrens sind diese Aussagen zu überprüfen.

Unterschriften

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

Am Verfahren beteiligte 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-guenzburg.de
13.	Herrn Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn	wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern
14.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Bäckergrasse 2/4, 89233 Neu-Ulm	schwaben@lbv.de
15.	Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg	bauwesen@landkreis-guenzburg.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, Augsburger 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, Augsburger 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, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adbv-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