

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Umweltbezogene Stellungnahmen

zur

Öffentlichen Auslegung

Nach § 3 Abs 2 BauGB

des
Bebauungsplans
“Gewerbegebiet Bleiche II
1. Änderung und Erweiterung“

zum

Vorentwurf
Fassung vom 26.05.2025

1



LANDKREIS
GÜNZBURG

Günzburg, 27. August 2025, Az. 6102

Bauleitplanung:

Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“ durch die Marktgemeinde Burtenbach

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 26.05.2025

Die Marktgemeinde Burtenbach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“ in Burtenbach beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gesicherte Betriebsentwicklung des dort ansässigen Gewerbebetriebes Erhardt Markisenbau geschaffen werden. Geplant sind zusätzliche Produktions- und Lagerhallen.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burtenbach ist das geplante Gewerbegebiet, bis auf den südlichen Bereich, im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Festlegungen trifft, kann der vorliegende Bebauungsplan bei großzügiger Betrachtung insgesamt noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. In der Begründung ist auf diesen Sachverhalt einzugehen.

Ortsplanung / Städtebau / Gestaltung

Aus ortstechnischer Sicht besteht mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets grundsätzlich Einverständnis. Mit der Planung wird der Standort der hier langjährig ansässigen Firma gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen und bauliche Entwicklung des Betriebs geschaffen.

Allerdings zeigt sich mit der Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe, dass sich die zulässige Gebäudehöhe in GEb 3 gegenüber den bestehenden gewerblichen Bauten erheblich um das Doppelte bis Dreifache steigert. Dies wird an der landschaftlich exponierten Stelle aus ortstechnischer Sicht kritisch betrachtet und sollte nochmals hinterfragt werden.



Wo Heimat verbindet & Zukunft vereint.

In den Festsetzungen wird hinsichtlich der zulässigen Höhenlage künftiger Gebäude auf die diesbezüglichen Eintragungen in der Planzeichnung verwiesen, die bislang fehlen.

In der Begründung wird in Ziffer 4 auf die städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkte eingegangen, wonach der Gestaltung der künftigen Gebäude aufgrund deren exponierten Lage in der freien Landschaft eine besondere Rolle zukommt. Die beabsichtigten gestalterischen Vorgaben sind als Festsetzung in die Bebauungsplansatzung aufzunehmen.

In der Begründung ist in Ziffer 6 „Erschließung“ auf die Wendemöglichkeit innerhalb der Feuerhausegasse einzugehen.

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen besteht ein Widerspruch zwischen der Satzung (§ 6) und den Angaben in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Zelt- und Walmdächern.

Um die geplante Ortsrandeingrünung im Osten, Süden und Westen des Baugebiets in der vorgesehenen Form zu ermöglichen, bedarf es eines Abstands von mindestens 3 m der künftigen Gebäude von der inneren Grenze der Begrünung. Um entsprechende Berücksichtigung wird gebeten.

In der Satzung sollte geregelt werden, dass für die gewerblichen Vorhaben ein Bauantrag vorzulegen ist, damit die Vorgaben hinsichtlich des Schallschutzes, der Begrünung, etc., die der Bebauungsplan enthält, entsprechend vollzogen werden. Die Erfahrung in der Genehmigungspraxis zeigt, dass dies im Freistellungsverfahren, das für gewerbliche Vorhaben, die keine Sonderbauten sind, möglich wäre, nicht immer der Fall ist.

Unter Nr. 4 „Baugestaltung“ der Planlegende wird auf § 5 der Satzung verwiesen. Dies muss in § 6 abgeändert werden.

In der Zeichenerklärung ist ein Planzeichen für eine bestehende unterirdische Versorgungsleitung aufgeführt, das in der Planzeichnung nicht verwendet wurde.

Die Planzeichen „Fläche mit Immissionsschutzbeschränkungen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knödellinie) und Sichtdreieck sind in der Planzeichnung bislang nicht enthalten, dies ist nachzuholen.

In der Legende der Planzeichnung ist unter nachrichtliche Übernahmen auf die Denkmalverdachtsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinzuweisen (Seite 17 der Begründung). In der Planzeichnung ist das Bodendenkmal darzustellen.

Bei der Darstellung der Überschneidungsbereiche in der Planzeichnung und der Festsetzung § 11 der Satzung ist auch der Bebauungsplan „Mindeltal“ zu berücksichtigen.

Im Plankopf der Planzeichnung ist der Bebauungsplan korrekt zu bezeichnen, nämlich „Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“.

In der Präambel der Satzung sind die zitierten Rechtsvorschriften auf Aktualität zu überprüfen.

Im Umweltbericht unter Ziffer 2.4 wird auf die Untersuchung von Planungsalternativen eingegangen, hierin werden die alternativen Standorte für gewerbliche Flächen innerhalb des Gemeindegebiets thematisiert. Aufgabe der Alternativenprüfung auf Bebauungsplanebene ist es jedoch die Planungsalternativen innerhalb des Baugebietes zu untersuchen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich ein gewerblicher Parkplatz mit Gehölzstrukturen sowie im östlichen Bereich der Erweiterungsfläche ein Gebäude. Ansonsten wird die überplante Fläche derzeit als extensives Grünland genutzt und liegt fast vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel. Im Hinblick auf die Ereignisse im vergangenen Jahr (Stichwort Extremhochwasser 2024) wird von Seiten des Naturschutzes von einer Bebauung im unmittelbaren Talbereich und Überschwemmungsgebiet dringend abgeraten.

Das Plangebiet ist außerdem vollständig in der Moorböden-Kartierung „Vorherrschend Anmoorgley und Moorgley, gering verbreitet Gley über Niedermoor, humusreicher Gley und Naßgley“ sowie in der GLÖZ-2-Kulisse kartiert. Der GLÖZ-2-Standard (Guter Landwirtschaftlicher und Ökologischer Zustand) beinhaltet den Mindestschutz von Feuchtgebieten und Mooren und zielt darauf ab, die noch vorhandenen Moorflächen vor Degradation zu schützen. Durch eine Bebauung in diesem Bereich gehen die noch vorhandenen Moorflächen unwiederbringlich verloren. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der wichtigen Funktion der Moorböden für die Speicherung von klimawirksamen Treibhausgasen wird aus diesem Grund ebenfalls von einer weiteren Bebauung in diesem Bereich aus naturschutzfachlicher Sicht abgeraten.

Direkt westlich an das Plangebiet grenzt das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Grabenbegleitvegetation im Mindeltal südwestlich von Burtenbach“ an (Biotop-Nr. 7628-1127-001). Die Planfläche liegt vollständig im ABSP-(Arten- und Biotopschutzprogramm)-Schwerpunktgebiet Mindeltal, dessen Ziele u.a. der Erhalt der noch vorhandenen Biotopflächen, der Erhalt des Offenlandcharakters des Mindeltals (Leitbild Wiesenaue), die Förderung feuchter Niedermoor-Lebensräume sowie die Freihaltung der Überschwemmungsgebiete vor weiterer Bebauung ist.

Aus den oben genannten Gründen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit weiterer Bebauung aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst kritisch zu sehen und kann nicht befürwortet werden.

Sollte die Gemeinde dennoch im Rahmen der Planungshoheit an der Planung festhalten, nimmt die untere Naturschutzbehörde hierzu wie folgt Stellung:

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes im unmittelbaren Talraum der Mindel kommt der Einbindung der Bebauung in diesem Gebiet in das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Die Höhe der geplanten Bebauung ist deshalb aus naturschutzfachlicher Sicht deutlich zu reduzieren und nach Westen und Süden hin niedriger zu gestalten als im direkten Anschluss an die bisherigen Bebauungen zur Straße hin.

Der Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft hin kommt aufgrund der Lage im unmittelbaren Talbereich der Mindel eine besondere Bedeutung zu. Die Eingrünung ist nach Westen und Süden ausreichend groß zu bemessen. Auf die Abstandsregelungen von Bepflanzungen zu Nachbargrundstücken und den Grundstücksgrenzen wird verwiesen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre zu empfehlen, die Breite der Eingrünung auf der Ostseite des Gebietes zu verringern zugunsten einer Verbreiterung des Eingrünungsstreifens Richtung Westen und Süden.

Mit den Berechnungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Ebenso Einverständnis besteht mit den in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsflächen sind jedoch zwingend festzusetzen und als verbindlicher Bestandteil in die Planzeichnung und Satzung mit aufzunehmen. Die Angaben zur Anlage der Feuchtmulde der Ausgleichsfläche A1 auf Fl.-Nr. 2927, Gemarkung Burtenbach, sowie der Amphibientümpel als Flachwasserzonen auf der

Ausgleichsfläche A2 auf Fl.-Nr. 3028, Gemarkung Burtenbach, sind zu konkretisieren hinsichtlich Ausführung, genauer Lage, Fläche und Tiefe der Mulden und Tümpel, Ausgestaltung der Uferbereiche usw.. Die Böschungsbereiche der Mulde sollten so ausgestaltet sein, dass eine maschinelle Bewirtschaftung gewährleistet ist, um einer Verbuschung der Fläche entgegenzuwirken. Die konkretisierten Gestaltungen der Mulden und Tümpel sind in der Satzung oder Planzeichnung mit festzusetzen.

Sollte bei der Anlage der Mulden und Tümpel überschüssiges Bodenmaterial anfallen, das nicht auf der Fläche modelliert und verwendet werden kann, ist hierfür ein Boden-Verwertungskonzept zu erstellen und genaue Angaben zur Verwertung des überschüssigen Bodens zu machen.

Die Ausgleichsfläche für die mit dem Eingriff verbundene Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg, mittels dinglicher Sicherung und Reallast zu sichern – einschließlich deren Pflege. Des Weiteren ist die Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Bezüglich des in der Planfläche bestehenden Parkplatzes mit Baumpflanzungen sind Angaben zu machen, ob dieser Parkplatz mit Gehölzen bestehen bleiben soll oder ob Fällungen von Bäumen notwendig werden.

Mit dem artenschutzrechtlichen Gutachten und den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind verbindlich in die Satzung aufzunehmen und festzusetzen.

Auf die Wirksamkeit der Maßnahmen im Vorfeld ist zu achten. Der Zeitpunkt des Abbruchs des Stadels, ggf. der Baumfällungen im nördlichen Plangebiet sowie das Anbringen von Ersatzquartieren ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg abzustimmen.

Bezüglich der Pflanzliste in Nr. 9.2 der Satzung ist bei den Pflanzqualitäten für die Obstbäumen folgende Angabe zu ergänzen: Hochstamm, mind. 1,80 m Kronenansatz, StU 7-8, auf Sämlingsunterlage, bewährte Sorten. Ansonsten besteht mit den Pflanzlisten aus naturschutzfachlicher Sicht generell Einverständnis.

Immissionsschutz

Die Marktgemeinde Burtenbach beabsichtigt mit der vorliegenden Planung eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bleiche II“ südlich der Feuerhausgasse und daran anschließend eine Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Süden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Burtenbach ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche mit Immissionsschutzvorkehrungen dargestellt.

Das vorgelegte Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bleiche III“ des Marktes Burtenbach“ von ACCON GmbH (Bericht-Nr. ACB-0223-8959/10 vom 27.07.2023) wurde fachtechnisch überschlägig geprüft.

Das Gutachten bedarf der Überarbeitung bzw. Ergänzung in folgenden Punkten:

- Die Bezeichnung des Schallgutachtens stimmt nicht mit der gewählten Bezeichnung des Bebauungsplanes überein. Zudem geht das Schallgutachten von einem größeren Flächenumgriff des Plangebiets als der aktuelle Bebauungsplan aus.

- Im Kapitel 4.2.1 „Emissionen“ wird der Landmaschinenbetrieb in Tabelle 2 mit einem Wert von 56 dB(A) nachts angegeben. In der Anlage 2 Emissionsdaten werden Emissionskontingente $L_{EK} = 45$ dB(A) nachts angenommen.
Im Gutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bleiche II“ werden ebenfalls nachts $L_{EK} = 45$ dB(A) für den Landmaschinenbetrieb angenommen.
- Unter Punkt 4.1 „Immissionsorte und „Immissionsrichtwerte (IRW)“ wird bei IO 04, IO 05 und IO 06 als Nutzung Mischgebiet (MI) angegeben sowie die dazu passenden IRW. Im Kapitel 4.2.2 „Immissionen“ sowie in allen weiteren Kapiteln wird bei der Nutzung von IO 04, IO 05 und IO 06 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) genannt. Die dazugehörigen IRW entsprechen aber einem Mischgebiet.
- Im Gutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bleiche II“ wurden IO 4 und IO 5 als Wohnen im Außenbereich mit IRW von 60/45 dB(A) festgelegt.
Die Einstufung ist bauplanungsrechtlich zu prüfen.
- Die Nachvollziehbarkeit der Berechnung für die einzelnen Immissionsorte ist nicht gegeben, da keine vollständigen Berechnungstabellen dem Gutachten angefügt sind.
- In der Abbildung 2 „Immissionsorte und Schallquellen“ auf Seite 9 des Gutachtens ist der Abstand zum östlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 3109 nicht angegeben.
Augenscheinlich wurde ein anderer Abstand für die Berechnung der Kontingente angenommen, als in der Planzeichnung dargestellt wurde.
- In der Planzeichnung erfolgt eine Unterteilung des Gebietes in GEB 3 und GEB 4, dies wurde im Gutachten nicht berücksichtigt.

In der Satzung wurde unter § 7 „Immissionsschutz“ die gesamte Fläche, wie im Gutachten berechnet, von 22.465 m² übernommen. Gemäß der vorliegenden Planzeichnung verringert sich der Geltungsbereich der überplanten Fläche im Vergleich zum Gutachten. In der Satzung ist die korrekte Fläche für das Emissionskontingent zu verwenden.

In der Planzeichnung wird eine Unterteilung des Gewerbegebiets in GEB 3 und GEB 4 vorgenommen. Dies ist in der Satzung zu berücksichtigen und es sind die jeweils dazugehörigen Flächen korrekt zu benennen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann aufgrund des fehlerhaften und erst noch zu überarbeitenden Gutachtens keine abschließende Beurteilung des Vorhabens erfolgen.

Wasserrecht und Bodenschutz

Von dem geplanten Vorhaben werden weder Wasserschutzgebiete noch konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz berührt.

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete

Wie in den Unterlagen zutreffend erläutert, liegt das Vorhaben noch zum Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Mindel sowie zum Teil im Überschwemmungsgebiet HQ extrem (~ HQ 1000) gemäß der noch geltenden Überschwemmungsgebietsverordnung. In den neueren Berechnungen liegt das Plangebiet außerhalb des HQ 100 – Bereichs.

In der Folge wird sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mindel ändern, was jedoch noch die Durchführung des entsprechenden Verfahrens erfordert.

Eine ausdrückliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für den bisher noch nicht überplanten Bereich für die Bauleitplanung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist demnach noch erforderlich.

Die Überschwemmungsgebiete sind in der Planzeichnung/Planlegende nachrichtlich darzustellen/zu erklären.

Für die Einzelbauvorhaben sind noch Genehmigungen nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich - auch bei „freigestellten“ oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben bis die Überschwemmungsgebetsverordnung angepasst ist.

§ 78 c WHG verbietet neue Heizölverbraucheranlagen im Überschwemmungsgebiet. Bestehende sind hochwassersicher nachzurüsten.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), stellt im festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet strenge Anforderungen für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) und legt zusätzliche Prüfpflichten fest.

Hierauf sollte in der Satzung hingewiesen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen

Mit den vorerst getroffenen Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zu Bodenversiegelungen besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis. Für eine abschließende Beurteilung bleibt das Baugrundgutachten abzuwarten.

Ausgleichflächen

Fl.-Nr. 2927, Gemarkung Burtenbach:

Es ist eine wasserrechtliche Befreiung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung (Grundwassererkundungsgebiet) erforderlich. Wegen der teilweisen Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbiet ist weiterhin eine Genehmigung nach §78a Abs. 2 WHG erforderlich. Sofern die Flachmulden eine Gesamtfläche von 500 m² aufweisen, ist außerdem eine Abgrabungsgenehmigung notwendig.

Fl.-Nr. 3028, Gemarkung Burtenbach:

Für die Anlage der Amphibienteiche ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung notwendig.

Auf diese Genehmigungserfordernisse ist in der Satzung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

Umweltbericht

Mit den Ausführungen des Umweltberichts besteht aus Sicht der unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde grundsätzlich Einverständnis.

Gesundheitsamt

In Zusammenschau und Bewertung der vorliegenden Planungsunterlagen ergeben sich in der Zuständigkeit des Gesundheitsamtes Günzburg keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben.

Immissionsschutzrechtliche, bodenschutzrechtliche und wasserrechtliche Besonderheiten des Standortes bitten wir nach Maßgabe der zuständigen Behörden zu berücksichtigen.

Verkehrswesen

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg ist vom Planungsvorhaben nicht tangiert.

Abwehrender Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind in der Begründung ausreichend gewürdigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis.

- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 26.05.2025

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
„Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“ durch die Marktgemeinde Burtenbach**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 27. August 2025

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Per E-Mail

Kreisgruppe Günzburg
Hofgartenweg 14
89312 Günzburg
e-mail: guenzburg@bund-naturschutz.de

02.07.2025

Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Bleiche II" Markt Burtenbach - Vorentwurfsfassung vom 26.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und nehmen wie folgt Stellung:

Ein weiterer Verbrauch an Freiflächen für Industrie und Gewerbe kann aus unserer Sicht grundsätzlich nicht mehr hingenommen werden. In diesem Fall wird dies nicht mehr zu verhindern sein, da das Gewerbegebiet in der nun zu erweiternden Form im Flächennutzungsplan enthalten ist.

Besondere naturschutz-/artenschutzfachliche Belange werden nach unserer Kenntnis auf der Fläche nicht betroffen. Mit der Grünplanung und der Auswahl und Gestaltung der „Ausgleichsflächen“ besteht Einverständnis.

Da keine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes vorliegt, sind Regenwasserrückhaltespeicher für Starkregenereignisse vorzusehen, die zur Grünflächenbewässerung und ggf. Brauchwasserversorgung genutzt werden können. Eine Entleerung vor zu erwartenden Starkregenereignissen muss jedoch sichergestellt sein.

Dachflächen sind grundsätzlich für Photovoltaik und/oder Solarthermie zu nutzen, gerne auch in Kombination mit einer Dachbegrünung.

Mit freundlichen Grüßen





Per E-Mail

Firma
glogger architekten
partnerschaft mbB
Blumenstraße 2
86843 Balzhausen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 4 a Abs. 3 BauGB

Zum Schreiben vom/Anruf vom Anlage/n
16. Juni 2025

1 Flächennutzungsplan Änderung

Bebauungsplan Änderung

sonstiges baurechtliches Verfahren

Nummer/Gebiet
"Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde/Markt/Stadt
Burtenbach

2 Sehr geehrte Damen und Herren,
wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Regionalplan der Region Donau-Iller (RP DI)

RP DI B I 5 G (4) Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz

2.2 Stellungnahme aus Sicht der

Landes- und Regionalplanung Landesplanung Regionalplanung

Gemäß den uns vorliegenden Bauleitplanunterlagen beabsichtigt der Markt Burtenbach, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen.

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz des Regionalplanes der Region Donau-Iller (vgl. RP DI B I 5 G (4) i.V.m. Raumnutzungskarte). Gemäß RP DI B I 5 G (4) kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz in den Vorbehaltsgebieten ein besonderes Gewicht gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Lässt die Gemeinde den im Regionalplan durch ein Vorbehaltsgebiet besonders gewichteten Belang gegenüber anderen Belangen, wie etwa Belangen des Siedlungswesens zurücktreten, so hat sie dies in der Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich darzulegen. Das bedeutet, die Gemeinde kann das vorgenannte regionalplanerische Gewicht nicht in Frage stellen, sie kann jedoch diesen besonders gewichteten Belang im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber noch gewichtigeren anderen Belangen zurücktreten lassen.

Wir weisen zudem darauf hin, dass das Vorhaben innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Mindel liegt. Ob bzw. inwiefern sich daraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu beurteilen sein.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 - 86609 Donauwörth

per E-Mail

glogger architekten partnerschaft mbB
Blumenstraße 2
86483 Balzhausen

info@glogger-architekten.de

Ihre Nachricht

16.06.2025

Unser Zeichen

1-4622-GZ-22127/2025

Datum

31.07.2025

Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Bleiche II" Markt Burtenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen noch folgende wasserwirtschaftliche Bedenken:

Lage im Überschwemmungsgebiet:

Das Bebauungsplangebiet liegt großteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Mindel (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 12.08.2016). Zudem liegt das Areal auch im Überschwemmungsgebiet bei einem HQextrem.

Das Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasser ist nun nach der Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen in Thannhausen verändert und das Gebiet im Falle eines solchen Ereignisses vor Hochwasser sicher. Das neue Überschwemmungsgebiet wird sich mit Überrechnung der Hydraulik für die Mindel und der anschließenden Festsetzung verkleinern. Von einem hochwasserfreien Plangebiet kann allerdings nicht ausgegangen werden, da auch Ereignisse über einem 100-jährlichen Hochwasser auftreten kann.



Für den Fall eines Hochwasserereignisses über HQ100 sind Schutzmaßnahmen zu treffen, z.B. Anpassung der Höhenlagen von Oberkante Fußboden.

Die geforderten Wasserspiegellagen bei einem HQextrem für den Bereich, um ein Sicherheitsfaktor in die Satzung mitaufzunehmen, werden unsererseits nachgeliert.

Starkregen:

Ungeachtet der Hochwasserproblematik ist anzumerken, dass bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen es zu starkem Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen kann. In dem beplanten Bereich sind nach der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ wassersensible Bereiche mit Geländesenken und potentiellen Aufstaubereichen, sowie potentielle Fließwege mit starkem und mäßigem Abfluss möglich ([siehe digitale Karte](#)).

Vorsorgender Bodenschutz:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten; zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

Vorschlag für Änderungen des Plans:

„Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung ist zu prüfen, ob ggf. ein schutzgutbezogener Ausgleich erforderlich ist.“ (s. LfU, FAQ Bodenfunktionsbewertung: https://www.lfu.bayern.de/boden/bodenschutz_bauplanung/faq_bodenfunktionsbewertung/index.htm)

„Die (Voll-)Versiegelung der überplanten Fläche ist nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB weitestgehend zu reduzieren. Wo möglich, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht entsprechend den Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV (wie-der)herzustellen.“

I.A. soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen, Innenentwicklung bevorzugt werden und auch die Versiegelung zum Erhalt der Bodenfunktionen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist i.d.R. (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich / unter Berücksichtigung der Belange gem. Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Zusätzliche Hinweise für Rückbauarbeiten:

Die Anforderungen des Bodenschutzes gelten auch für den Rückbau von Anlagen und Bauwerken (z.B. Windenergieanlagen, PVA) oder temporär genutzten Flächen (z. B. Zwischenlagerung von Aushubmaterial, Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen). Um bei Rückbauarbeiten die möglichen physikalische (z. B. Verdichtung) oder chemische Veränderungen (z. B. Eintrag von Rückbaumaterial) des Bodens zu vermeiden, ist bei größeren Vorhaben oder der Betroffenheit empfindlicher Böden (z.B. Moorböden) eine bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639) vorzusehen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 m² und betrifft gemäß ÜBK25/ÜMBK25 fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley mit einer hohen Funktionserfüllung (u.a. Kohlendioxidspeicherung) und damit besonders schützenswerte sowie empfindliche Böden. Es ist daher in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials

insbesondere die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731:2023-10 zu berücksichtigen.“

„Beim Rückbau von Bauwerken kann es zu erheblichen Eingriffen in angrenzende, gewachsene Böden kommen. Diese sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern.“

„Die beim Rückbau entstehenden, ungeeigneten Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV).“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.“

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A solid black rectangular box used to redact a signature.

Verteiler:

Landratsamt Günzburg mit der Bitte um Kenntnisnahme