

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Untere Breite X“

Umweltbericht – ~~3.~~ Entwurf

Fassung vom ~~11.09.2023~~ 31.03.2025

mit redaktionellen Änderungen vom ~~00.00.0000~~ 11.09.2023

Markt Burtenbach
Rathausgäßchen 1
89349 Burtenbach

**Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem
3. Entwurf**

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070

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 - Monitoringkonzepte
- 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

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

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

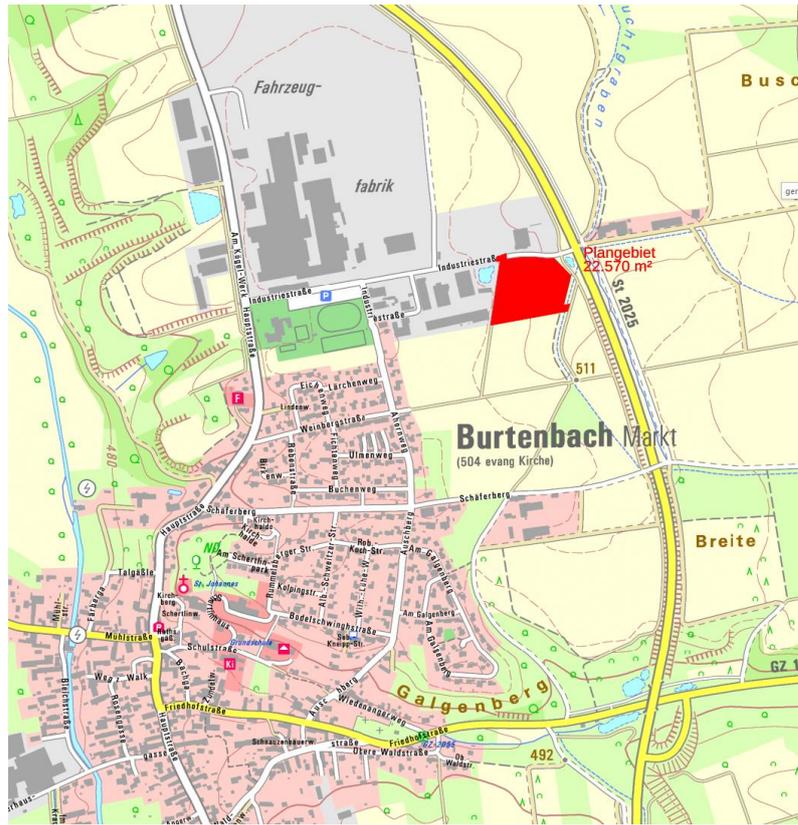
Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll, entwickeln.

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

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

Lage und Größe des Gebietes

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



Übersichtsplan – unmaßstäblich

Das antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 3,182,27 ha.



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild - unmaßstäblich

Planerisches Konzept

Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 2,4627 ha

Davon sind etwa (ca. Flächen):

Plangebiet	24.650	22.750,0 m ²	100,0 %
Gewerbegebiet, Baufläche	17.000	15.100,0 m ²	69,0 %
Private Grünflächen		1.630,0 m ²	6,5 %
Ausgleichsfläche innerhalb Plangebiet		2.335,0 m ²	9,5 %
Fläche für Regenrückhaltebecken		1.860,0 m ²	7,5 %
Erschließungsflächen öffentliche Straßen		675,0 m ²	3,0 %
Erschließungsflächen Feldweg		1.155,0 m ²	4,5 %

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

GEb 1 und GEb 2 Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen

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

Einzelhandelsbetriebe

In dem vorgenannten Gebiet GEb sind Einzelhandelsbetriebe zum Schutz des Einzelhandels im innerörtlichen Bereich nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ
GEb 0,8

Geschoßflächenzahl GFZ
GEb 1,20

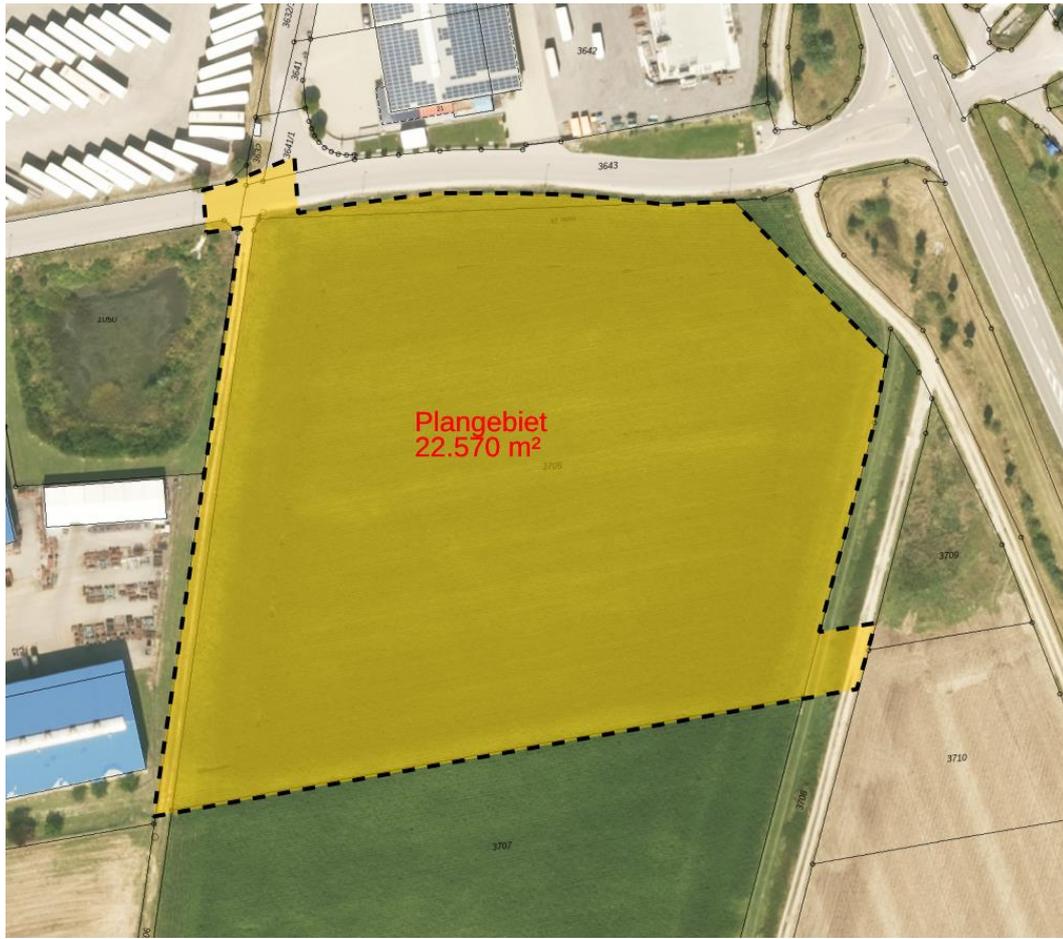
Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

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

Derzeitige Nutzung

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



Ausschnitt mit Plangebiet aus der Flurkarte mit Luftbild – unmaßstäblich

Boden, Grundwasser

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

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

Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite X" Markt Burtenbach, Projekt-Nr. 5439-202-KCK Stand 12. Juli 2023 des IB KC Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach

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

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme:

3 Ergebnisse der Untersuchungen und Untergrundbeurteilung

3.1 Untergrund nach den Schurf- und Laborversuchsergebnissen

3.1.1 Deckschichten

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

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

3.1.2 Obere Süßwassermolasse (OSM)

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

Laborversuchsergebnisse

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

Bodenmechanische Beurteilung:

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

3.2 Hydrogeologische Verhältnisse

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

4 Versickerung von Niederschlagswasser

Als unterer Grenzwert für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gilt nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 vom April 2005 ein

Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \sim 1,0 \times 10^{-6}$ m/s für die wasserungesättigte Zone. Die anhand der Sieblinienauswertung nach BEYER bestimmten Durchlässigkeiten für die unterhalb der Deckschichten folgenden tertiären Sande beträgt zwischen $k_f \sim 1,0 \times 10^{-5}$ m/s und $k_f \sim 2,2 \times 10^{-7}$ m/s (vgl. Abschnitt 3.1.2.)

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

Die unterhalb der Deckschichten folgenden Ablagerungen der OSM sind im Bereich der Schürfe SCH 2 und SCH 3 auf Grund des geringen k -Werts von Ca. $k_f \sim 2,0 \times 10^{-7}$ m/s ebenfalls nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Lediglich im Bereich von SCH 1 wurden schlämmkornärmere Mittelsande nachgewiesen, die prinzipiell zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet wären. Der an einer bei 1,9 m unter Gelände entnommenen Bodenprobe festgestellte k -Wert liegt bei ca. $k_f \sim 1,0 \times 10^{-5}$ m/s, womit diese Probe im Sinne der DIN 18130 als „durchlässig“ einzustufen ist.

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

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

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

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

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

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

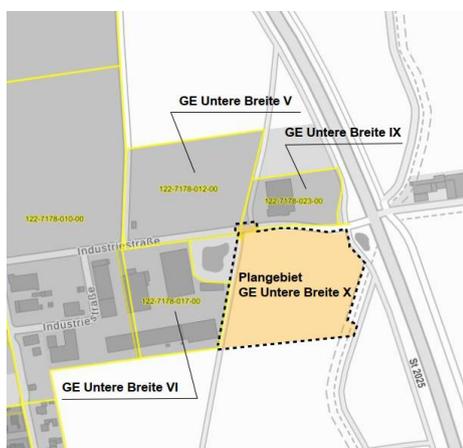
Das im künftigen Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist, um dem Bayerischen Wassergesetzes (BayWG), speziell zur Vorbeugung gegen Hochwasser, genüge zu leisten, über großräumige Rückhaltebecken (ggf. in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehungsstraße) dem Untergrund, soweit möglich, wieder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

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

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 Plangebiet ist begrenzt durch, das westlich anschließende "Gewerbegebiet Untere Breite VI", das nordwestlich anschließende "Gewerbegebiet Untere Breite V" und das sich nördlich anschließende "Gewerbegebiet Untere Breite IX". Nördlich des Plangebiets befindet sich die Industriestraße. Im Osten ist das Baugebiet begrenzt von der Ortsumfahrung (Staatsstraße 2025) des Marktes Burtenbach mit sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden grenzen direkt an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich der Ortsumfahrung befindet sich an der

Nordostecke des Baugebiets im Abstand von ca. 70 m ein Aussiedlerhof. Im südwestlichen Bereich befindet sich im Abstand von ca. 230,0 m ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

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

Der Betrieb betreibt überwiegend Ackerbau. Viehhaltung wird nur in geringem Umfang ausgeübt. Es kann davon ausgegangen werden, dass von diesem Betrieb aus nicht mit unzulässigen Geruchseinwirkungen zu rechnen ist. Die von diesem Betrieb ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind zu dulden.

Innerhalb des Baugebiets können Immissionen durch betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge auftreten.

Immissionsschutzgutachten

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

Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung ACB-0223-8959/08 [ACB-0223-8959/08](#) Rev. 2 Stand 15.01.2024 zum Bauleitplanverfahren "Gewerbegebiet Untere Breite X" in der Marktgemeinde Burtenbach wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren „Untere Breite X“ des Marktes Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0223-8959/08 Rev. 2 Stand 15.01.2024 des IB ACCON GmbH • Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg • Telefon 0 8192 / 99 60-0

Der Markt Burtenbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Untere Breite X“. 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 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 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-0223-8959/08 Rev. 2 ~~vom~~[Stand](#) 15.01.2024) erstellt, in der eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Plangebiets durchgeführt wurde. Durch Festsetzung entsprechender Emissionskontingente L_{EK} für die Zeitbereiche tags und nachts wird die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm im Umfeld des Plangebiets sichergestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0223-8959/08 Rev. 2 ~~vom~~[Stand](#) 15.01.2024 wurde zudem die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes untersucht. Sie wird maßgeblich durch Immissionen aus Straßenverkehr der St 2025 und Gewerbelärm bestimmt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für Gewerbegebiete für Gewerbelärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und damit auch die wertgleichen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm durchgehend eingehalten werden. Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm sind deshalb nicht erforderlich.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen auch, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete für Straßenverkehrslärm von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im östlichen Teil des Plangebiets nicht eingehalten werden. Da keine zum Schlafen vorgesehenen Räume wie Schlaf, Kinder- und Gästezimmer geplant sind (Wohnnutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen), können die Orientierungswerte für den Tagzeitraum auch im Nachtzeitraum angewandt werden. Diese werden im Nachtzeitraum deutlich unterschritten, so dass folglich keine Lärmschutzmaßnahmen bezüglich Straßenverkehrslärm nötig sind.

Hinweis:

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus den baurechtlich eingeführten Normen, eine Festsetzung der Anforderungen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Im Übrigen wird auf die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ACB-[022389590223-8959/08 Rev. 2 vom Stand 15.01.2024](#) hingewiesen.

Wasserhaushaltsgesetz

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

Bundesnaturschutzgesetz

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

Ortsrandeingrünung

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

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

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

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

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

Mindestens 5 % der bebaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche (Rasen und/ oder Pflanzfläche) zu gestalten und von jeglicher Bodenversiegelung durch Nebenanlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, usw.) freizuhalten. Hierbei bleiben festgesetzte Flächen der Randeingrünung mit Pflanzbindungen unberücksichtigt. Auf diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m² bebauter bzw. befestigter Fläche ein Großbaum zu pflanzen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Geländeveränderungen

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

Landschaftsplan

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

Naturpark Augsburg Westliche Wälder

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Augsburg Westliche Wälder.



Flurkartenauszug mit Darstellung
Naturpark Augsburg Westliche Wälder = unmaßstäblich

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

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich auf der westlichen Hangschulter des Mindeltales und sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft vorgetragen.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Ackernutzung. Die Grundstücke sind für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung einzustufen. In Bezug auf das Landschaftsbild kann der Eingriff als verträglich angesehen werden, da sich die geplante Bebauung im Westen und Nordwesten an bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiete anschließen.

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

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 Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützte Tierarten festzustellen. Dennoch geht durch die Überbauung dieses Bereichs unverbaute Landfläche verloren, was zu einer Verringerung des Lebensraums für bestimm-	Es kann davon ausgegangen werden, dass mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen und den geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung der Eingriff kompensiert werden kann und sich dann sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.

te Tierarten führt.

Pflanzen

Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützte Pflanzenarten festzustellen. Dennoch geht durch die Überbauung dieses Bereichs unverbaute Landfläche verloren. Da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen mit Monokulturen handelt, stellt dies für die Pflanzenwelt keine Verschlechterung dar.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen und den geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung der Eingriff kompensiert werden kann und sich dann sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt einstellen.

Boden

Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Ackerböden in ebener Lage und guter Bodenqualität. Durch die Überbauung dieses Bereichs geht unverbaute Landfläche verloren und es kommt zu Versiegelungen der Oberflächen.

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. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist wegen der anstehenden Lehmschichten nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich.

Auf Grund der bestehenden Lehmschichten des Untergrundes ist davon auszugehen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer in einem sehr begrenzten Umfang möglich ist. Das im künftigen Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist, um dem Bayerischen Wassergesetzes (BayWG), speziell zur Vorbeugung gegen Hochwasser, genüge zu leisten, über großräumige Rückhaltebecken (ggf. in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehungsstraße) dem Untergrund, soweit möglich, wieder zuzuführen.

Es sollte dennoch angestrebt werden, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern, in dem die zu befestigenden Flächen mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden.

Luft

Es sind keine Beeinträchti-

	gungen zu erwarten.	
Klima	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 Osten und Süden zeigt sich als strukturarmes, landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland. Gehölzsäume und anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorhanden. Nördlich und nordwestlich des Baugebiets schließen sich Industrie- Gewerbeansiedlungen an. Dennoch stellt das geplante Gewerbegebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.	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, Osten und Norden des Baugebiets 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

Im nordwestlichen und westlichen Bereich des Plangebietes schließen

Innerhalb des Baugebiets können Immissionen auftreten durch Betriebsspezifische

sich unmittelbar Industrie- und Gewerbegebiete an. In einem Abstand von ca. 230 m beginnt im Südwesten ein Allgemeines Wohngebiet. Im Osten führt direkt am plangegegenständlichen Baugebiet die geplante Ortsumfahrung des Marktes Burtenbach mit sich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorbei. Östlich der geplanten Ortsumfahrung befindet sich an der Nordost-ecke des Baugebiets im Abstand von ca. 70 m zur Ortsumfahrung ein Aus-siedlerhof. Im Süden, Os-ten und Norden befinden sich landwirtschaftlich ge-nutzte Acker- und Wiesen-flächen. Im Geltungsbe-reich des Bebauungsplan-es entstehen keine Emis-sionen, welche die mittel-bar und unmittelbar umge-benden Flächen (Gewer-begebiet, landwirtschaftli-che Nutzflächen) beein-trächtigen würden. Im Süden und Westen an das Baugebiet schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

sche Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Be-triebsfahrzeuge. Immissi-onsschutzrelevante Einflüs-se auf das geplante Gewer-begebiet können sich aus dem im Westen befindlichen Gewerbegebiet und dem im Nordwesten sich anschlie-ßenden Industriegebiet er-geben. Außerdem sind die bekannten spezifischen Emissionen aus der land-wirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke östlich und südlich des Plangebiets zu erwarten. Die sich inner-halb des Gewerbegebietes ergebenden Emissionen, welches sich auf die umge-bende Bebauung auswirken können, sind in einem Schallschutzgutachten un-tersucht. Insbesondere ist die in einem Abstand von ca. 230 m südwestlich liegen-der, schützenswerter Wohn-bebauung sowie das in ei-nem Abstand von ca. 120 östlich des Baugebiets be-findliche landwirtschaftliche Anwesen, berücksichtigt. Auf die Bevölkerung insgesamt sind keine negativen Aus-wirkungen zu erwarten, da keine Immissionsschutzrele-vanten Einflüsse, die sich auf die Bevölkerung im All-gemeinen auswirken, gege-ben bzw. erkennbar sind. Die Immissionen aus der im Osten vorbeiführenden ge-planten Ortsumfahrung sind berücksichtigt.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter	Es sind keine Kulturgüter betroffen	
Sachgüter	Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist die Nato – Pipeline Aalen – Unterpfaffenhofen sowie	Unter Berücksichtigung der von den Betreibern geforder-ten Auflagen und Siche-rungsmaßnahmen sowie der

die Erdgashochdruckleitung der schwaben netz gmbh, Augsburg betroffen. Die Leitungstrassen sind entsprechend grundrechtlich zu sichern und die Auflagen der Betreiber zu berücksichtigen.

grundrechtlichen Sicherung sind für die Anlagen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Emissionen	Das Baugebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch.	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.
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	Außer den üblichen Hausabwässern aus den Toilettenanlagen und dem anfallenden Niederschlagswasser fallen keinerlei besondere Abwässer an. Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes Burtenbach - Münsterhausen zuzuleiten. Auf Grund der bestehenden Lehmschichten des Untergrundes ist davon auszugehen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer in einem sehr begrenzten Umfang möglich ist.	Der Markt Burtenbach besitzt ein funktionsfähiges Entwässerungssystem, welches im Bereich des geplanten Gewerbegebietes als Trennsystem ausgebildet ist. Der Anschlusspunkt des Schmutzwasserkanals (Faserzement DN 250) befindet sich in der Industriestr bis zur westlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 1049. Das Kanalsystem ist so ausgelegt, dass das anfallende Schmutzwasser aufgenommen werden kann. Die unverschmutzten Niederschlagswässer sind dem, in der Südost Ecke des Baugebiets geplanten Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Es sollte dennoch angestrebt werden, die anfallen-

den Oberflächenwässer so weit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern, in dem die zu befestigenden Flächen mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden. Die Aufbringung einer durchlässigen Befestigung (Pflaster, Rasengitterstein, usw.) sind geeignete Maßnahmen. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

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

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

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

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**

**Auswirkung/
Abwägung**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keinen

Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass 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 in Bezug auf Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,8 ist ein Versiegelungsgrad gegeben der im Rahmen des § 8a BNatSchG außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Acker- bzw. 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 BayNschG 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 erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt 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 Nordseite angelegten Eingrünungsgürtel mit entsprechender grünordnerischen Gestaltung.

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

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche, wird auf dem Grundstück Fl. Nrn. 302 und 303 jeweils Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Hier soll unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg die Fläche als Storchenbiotop ausgestaltet werden.

Die für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendigen Flächen werden im Mindetal zur Verfügung gestellt werden.

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

Die vorliegende Bauleitplanung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“ Hierbei sind die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches BauGB § 1 und § 1a zu berücksichtigen

Die Bewertung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage der Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV durchgeführt.

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

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

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

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

Das geplante Gewerbegebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fassung vom September 1999) vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

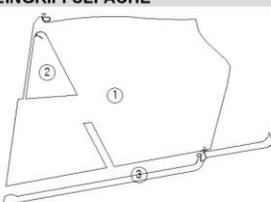
Bestandaufnahme

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Ackernutzung auf der östlichen Hangschulter es Mindeltals. Die plangegegenständlichen Flächen sind topographisch als eben bis leicht hängend zu betrachten.

Die gesamte Eingriffsfläche gliedert sich in folgende Einzelflächenflächen:

Berechnung der Eingriffsfläche "Gewerbegebiet Untere Breite X"

Bauflächen
Gewerbegebietsflächen

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
EINGRIFFSLÄCHE				
		1	18488.194	18488,194
		2	-1286.792	-1286,792
		3	1155.817	1155,817
		Summe		18357,219
Summe				18357,219
Gesamtsumme				18357,219

Eingriffsfläche E1 - landw. Nutzfl. Ackerfl. – Geb 18.360,0 m²
Eingriffsfläche gesamt E1 – E2 18.360,0 m²
 (Berechnung der Eingriffsflächen – Siehe Anhang)

Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Biotopwertliste

Code	GW	Beschreibung
A11	2	Intensiv bewirtschaftete Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

Die Eingriffsfläche kann einem einzigen Bezugsraum, landwirtschaftlich genutzte Flächen (intensive genutzte Ackerfläche), zugeordnet werden.

Der Eingriff durch die geplante Gewerbefläche erfolgt im Wesentlichen durch Überbauung und Versiegelung.

Bilanzierung der produktionsintegrierten Kompensation

Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der BayKompV für das Schutzgut Arten und Lebensräume in WP								
Projektbezeichnung: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite X" in Burtenbach					Vorhabenträger: Fa. Haft			
Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Kompensationsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Grundwert in WP	Code	Bezeichnung	Grundwert in WP	Fläche [m²]	Aufwertung in WP	Kompensationsumfang in Wertpunkten
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G 212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	6.120 m²	6	36.720

Der Gesamtbedarf der Baufläche beläuft sich auf ca. 36.720 WP, dabei beträgt der Anteil des Kompensationsbedarfes innerhalb und außerhalb des Plangebiets ca. 36.720 WP.

Ausgleichsfläche für E1	Ackerland – landw. Nutzfläche	18.360,0 m²
Ausgleichsfläche für E gesamt erforderlich		6.120,0 m²

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche ist ein **Kompensationsbedarfes innerhalb und außerhalb des Plangebiets von 36.720 WP (entspricht einer Ausgleichsfläche mit 6.120,0 m²) erforderlich.** Dieser wird auf nachfolgenden Grundstücken erbracht:

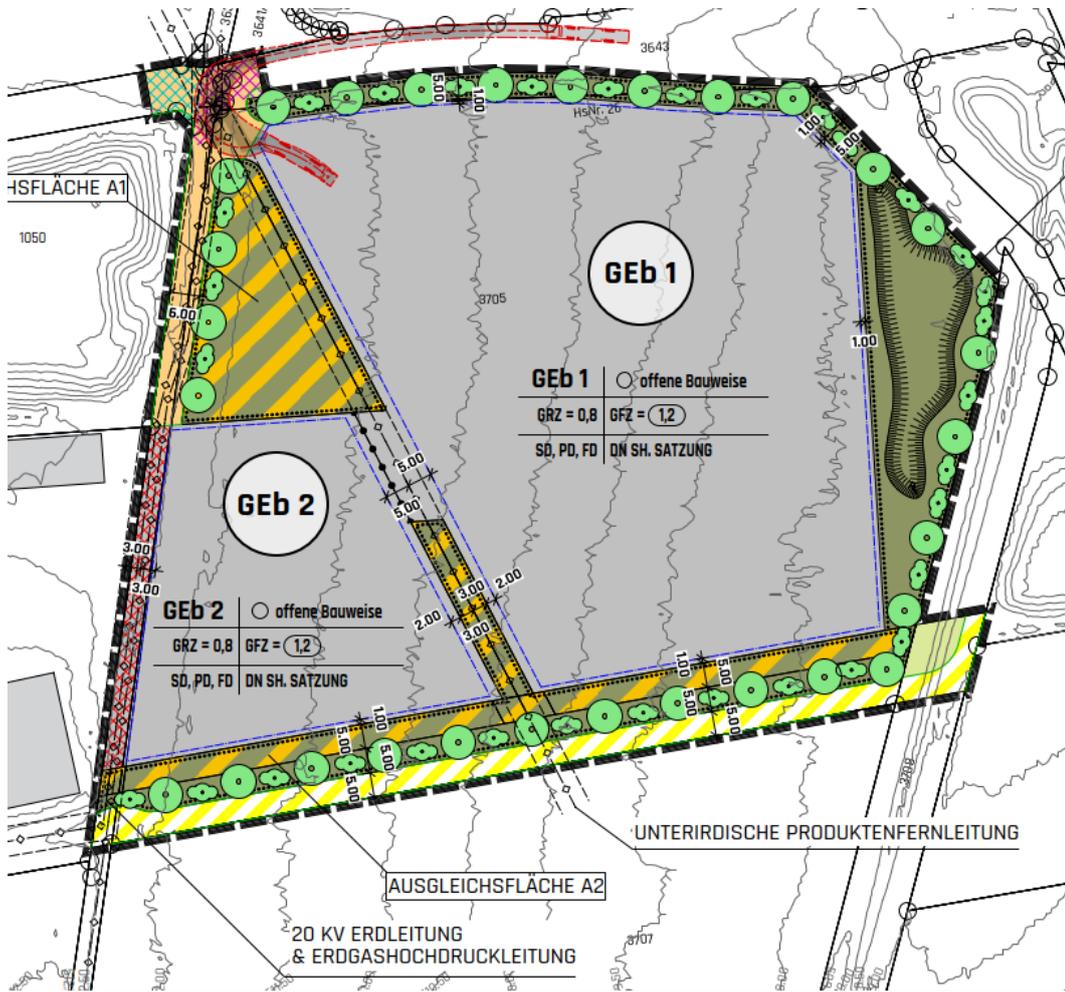
Es sind folgende Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant

Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Geltungsbereichs des Baugebiets sind folgende Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Ausgleichsfläche A1 und A2



Luftbild mit Ausgleichsfläche A1 und A2

Ausgleichsflächen A1 und A2 Blumenwiese

Auf der als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Ausgleichsflächen A1 und A2 innerhalb des Plangebiets auf Fl. Nr. 3705 der Gemarkung Burtenbach ist eine Blumenwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Blumenwiese handelt es sich um artenreiches Extensivgrünland. Die Blumenwiese ist 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. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Plangebiets **1.285,0 m²**
 Berechnung der Fläche: siehe Anlage 2

Ausgleichsfläche A2 innerhalb des Plangebiets **1.050,0 m²**
 Berechnung der Fläche: siehe Anlage 3

Somit Ausgleichsfläche A1 und A2 innerhalb des Plangebiets gesamt	2.335,0 m²
Entspricht bei einem Aufwertungsfaktor von 6 Wertpunkten	14.010,0 WP

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgeführt. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB Günzburg vorzulegen.

Von einem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann deshalb nicht vollständig ausgegangen werden.

Deshalb sind außerhalb des Plangebiets noch 22.710 Wertpunkte auszugleichen.

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Die Beschaffung der Ausgleichsflächen, die nicht innerhalb des Planbereichs nachgewiesen werden können, werden vom Vorhabenträger über einen gewerblichen Anbieterbeschafft abgelöst. Die erforderlichen Wertpunkte der fehlenden Ausgleichsfläche betragen 22.710 Wertpunkte.

Die fehlende Ausgleichsfläche über den nachfolgend angegebenen vom LfU anerkannte Ökokontobetreiber mittels eines entsprechenden Vertrags abgelöst.

**Ökokontobetreiber: Hubert Hofmann
 Reuteweg 4
 87770 Oberschöneck
 nfo@heukauf.de
 Tel. 08333 923957
 Mobil 01728648207**

Die im Ökokataster eingetragene Ausgleichsfläche befindet sich im Landkreis Unterallgäu in der Gemeinde Oberschöneck auf den Fl. Nrn. 651 und 652 Gemarkung Oberschöneck

~~Ein entsprechender Vertrag wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg erstellt und vorgelegt. Der ausgefertigte und unterschriebene Kaufvertrag zum Erwerb von Ökopunkten auf der Flur Nr. 652/0 in der Gemarkung Oberschöneck vom 01.02.2024/ 12.02.2024 zwischen dem Maßnahmenträger-Herrn Hubert Hofmann, Reuteweg 4, 87770 Oberschöneck un dem Erwerber- Fa. Haft Maschinenbau EK Hr. Faruk Özcakir, Industriestr. 22, 89349 Burtenbach ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.~~

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 3705 Teilfl.	Burtenbach	2.335,0 m ²	Ausgleichsfläche A1 und A2 Blumenwiese als Extensivgrünland	1,0	2.335,0 m ²
			Die Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets entspricht		14.010,0 WP

Ablösung über gewerblichen Anbieter			
	Ein entsprechender Vertrag wird der UNB vor Satzungsbeschluss vorgelegt		3.785,0 m ²
Fl. Nrn. 651 und 652	Gemarkung Oberschöneegg	Erforderliche Wertpunkte für die abzulösende Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets	22.710
		Ausgleichsfläche gesamt	6.120,0 m ²
		Die Wertpunkte für die gesamte erforderliche Ausgleichsfläche innerhalb und außerhalb des Plangebiets betragen	36.720,0 WP

Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist gegeben. Die Entwicklungspflege für einen Zeitraum von 25 Jahre ist gewährleistet.

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

Die als Gewerbeflächen beplanten Grundstücke wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet vorgesehen.

Wie bereits unter 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans erläutert und dargestellt, kommt als Erweiterungsfläche für die ortsansässige Firma nur das plangegenständliche Plangebiet in Frage.

Für das Plangebiet wurden unterschiedliche Planungsvarianten untersucht. Die plangegenständliche Variante wird als die bevorzugte angesehen.

3. Zusätzliche 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 vor Ort. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Eine Baugrunderkundung mit Gründungsberatung wurde durchgeführt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der

Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Schallschutzgutachten (**wird noch ergänzt**), 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.

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 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 Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen eher niedrige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Gewerbegebiet 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	Die Lärmbelastung durch die auf der Ostseite vorbeiführenden Ortsumfahrung (Staatsstraße St. 2025) sowie aus der Ortsstraße - Industriestraße wirken auf das Gewerbegebiet. Diesbezüglich wurde eine schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite VII" der Marktgemeinde Burtenbach erstellt, in der die Belastungen aus der Ortsumfahrung berücksichtigt sind. Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm werden mittels festzusetzender immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel vermieden. Im geplanten Gewerbegebiet kann die Verkehrslärmbelastung durch entsprechende Festsetzungen so weit reduziert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
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. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
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 Versie-

gelungsgrad beeinträchtigt.

- Klima/ Luft Die Versiegelung von Flächen kann zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten führen, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima bleiben.
- Landschaft Die sich durch die geplante Bebauung verändernde Siedlungsstruktur schafft zusätzlich bebaute Flächen. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Norden, Osten und Süden des Plangebiets 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	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaft	hoch	hoch	gering	hoch
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

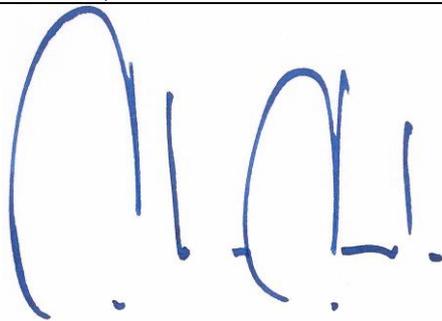
Mit dieser Prognose werden die Ergebnisse der Minimierungs- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bilanziert und entwickelt. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen entsteht ein **Kompensationsbedarf** ~~eine~~ **Kompensationsbedarfes** innerhalb und außerhalb des Plangebiets von **36.720 WP** (entspricht einer Ausgleichsfläche mit **6.120,0 m²**).

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 zu vermeiden waren. Eingriffe in das Landschaftsbild können nur ersetzt werden. Im Rahmen des Monitoringverfahrens sind diese Aussagen zu überprüfen.

Unterschriften

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am..... _____

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by 'l' and 'o'.

Gerhard Glogger, Architekt

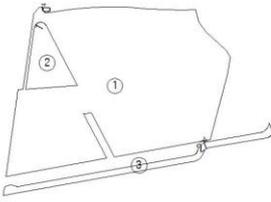
Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

Am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach
3. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg und Neu-Ulm, Nornheimer Str. 2a, 89312 Günzburg
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
5. Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Günzburg, Hofgartenweg 14, 89312 Günzburg
6. Gemeinde-Elektrizitäts- u. Wasserwerk Burtenbach, Bleichstraße 1, 89349 Burtenbach
7. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen
8. Firma Fernleit.betriebsges. mbH Bereichsverwaltung Süd, Hohlstr. 12, 55743 Idar-Oberstein
9. Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg
10. Industrie- und Handelskammer Schwaben, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
11. Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg
12. Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn
13. Herr Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße2, 89264 Weißenhorn
14. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Bäckerstraße 2/4, 89233 Neu-Ulm
15. Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
16. Lechwerke AG ERSD-G-L, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg
17. Markt Jettingen-Scheppach, Herrn Guckler, Hauptstraße 55, 89343 Jettingen-Scheppach
18. Markt Münsterhausen VG Thannhausen, Edmund-Zimmermann-Straße 3, 86470 Thannhausen
19. Naturpark Augsburg Westliche Wälder e.V., Hauptstraße 18, 86850 Fischach
20. Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach
21. Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg
22. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
23. Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
24. schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
25. Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach
26. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg
27. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
28. WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach

Anlage 1 Berechnung der Eingriffsfläche "Gewerbegebiet Untere Breite X"

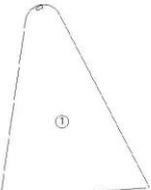
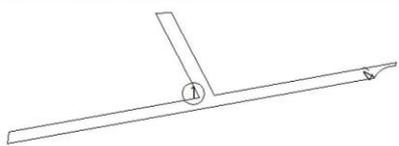
Bauflächen
Gewerbegebietsflächen

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
EINGRIFFSLÄCHE				
		1	18488.194	18488,194
		2	-1286.792	-1286,792
		3	1155.817	1155,817
		Summe		18357,219
Summe				18357,219
Gesamtsumme				18357,219

Eingriffsfläche E1 - landw. Nutzfl. Ackerfl. – Geb 18.360,0 m²
 Eingriffsfläche E2 – best. Ortrandeingrünung 400,0 m²
Eingriffsfläche gesamt E1 – E2 18.760,0 m²

Anlage 2 Berechnung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche A1 und A2 innerhalb des Plangebiets

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
AUSGLEICHSFLÄCHE A1				
		1	1286.782	1286,782
		Summe		1286,782
AUSGLEICHSFLÄCHE A2				
		1	1047.940	1047,940
		Summe		1047,940
Summe				2334,722
Gesamtsumme				2334,722