



Projekt-Nr. 5252-405-KCK

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

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

## Bebauungsplan

### „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“

Marktgemeinde Burtenbach



## Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 22. Januar 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1	Abgrabungen und Aufschüttungen	4
2	Grünordnung	4
3	Ausgleichsmaßnahmen	4
4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	5
5	Inkrafttreten	5
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>6</b>
1	Arten- und Pflanzliste	6
2	Denkmalschutz	7
3	Überschwemmungsgebiet	7
4	Kiesabbau, Nutzung	7
5	Hydrogeologie	7
6	Artenschutz	8
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>8</b>

## Präambel

Die Marktgemeinde Burtenbach, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

# Bebauungsplan „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“ Satzung

## I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom ..... den Bebauungsplan „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“, Marktgemeinde Burtenbach bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom ..... liegt dem Bebauungsplan „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“, Marktgemeinde Burtenbach bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“, Marktgemeinde Burtenbach wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigefügt:

- Hydrogeologisches Gutachten, Kling Consult GmbH, vom 15. Januar 2024 (Anlage 1)

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 1.1 Kiesabbau-Tätigkeiten sind ausschließlich innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen für Abgrabungen zulässig. Als Nachfolgenutzung ist ausschließlich das Entwicklungsziel Landschaftssee zulässig.
- 1.2 Für die planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen ist ausschließlich die Aufschüttung mit vor-Ort anstehenden Abraum (Wiederverfüllung) zulässig.
- 1.3 Die planzeichnerisch gekennzeichnete Fläche mit Umgrenzung einer Nutzungsabgrenzung wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind Kiesabbau-Tätigkeiten als Fläche für Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig.  
Die Nutzungsaufnahme gemäß den Festsetzungen dieser Satzung (Private Grünflächen mit Fläche für Aufschüttungen, Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg) ist erst dann zulässig, sofern die Nutzung als Fläche für Aufschüttung mit ausschließlich vor-Ort anstehenden Abraum (Wiederverfüllung) erforderlich ist. Die im Bebauungsplan festgesetzten Folgenutzungen dieser Satzung finden Anwendung.

### 2 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der privaten Grünflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Von dem planzeichnerisch festgesetzten Standort darf um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen (III Ziff. 1).
- 2.2 Die privaten Grünflächen und privaten Grünflächen (Sukzession) sind auf Grundlage der Festsetzung (II Ziff. 3.2) als Ausgleichsflächen anzulegen.

### 3 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in einer Größe von ca. 17.445 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen).
- 3.2 Herstellungs-/Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen
- a) Entwicklung eines naturnahen Röhricht-/Schilfbestand als Lebensraum für standortangepasste Vogelarten und Amphibien.

- b) Ansiedlung von standortgerechter Vegetation von beispielsweise Röhricht, Laichkrautgesellschaften, Arten der Flachmoorvegetation.
- c) Aufkommender Gehölzbewuchs ist im Abstand von drei bis fünf Jahren zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
- d) Der Einsatz von mineralischen bzw. organischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Auf Mulchen ist zu verzichten.

### 3.3 Herstellungs-/Entwicklungsziele der Kiesabbaufäche

- a) Mindestens 15 % der planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen für Abgrabungen (Wasserflächen) ist als Rekultivierungsfläche zur Uferlinien- und Flachwassergestaltung auszubilden.
- b) Die Gestaltung der Flachwasserzonen ist aus dem anstehenden Kies zu entwickeln.
- c) Ausformung des Uferbereiches mit Wassertiefen bis maximal 2 m Tiefe, von Tagwassermulden sowie der Schaffung von Rohbodenstandorten.

3.4 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## 4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

4.1 Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

4.2 Bei einem Nachweis von genutzten Lebens-/Ruhestätten (Besatzspuren aus vergangener/aktueller Saison wie z. B. Kots Spuren etc. oder tatsächlich angetroffenen Individuen) in Baumhöhlen / im Spaltenquartier: Für betroffene Fledermausarten sind künstliche, artangepasste Ersatzquartiere wie z. B. Flachkasten (Fa. Schwegler o. Ä.) in vorgefundener Anzahl (Kompensation im Umfang 1:1 mit Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung) in unmittelbarer näherer Umgebung anzubringen. Für betroffene Höhlenbrüter sind artspezifische Ersatzquartiere in einem Kompensationsumfang von mindestens 1:3 anzubringen. Dabei ist der Ort der Anbringung des Ersatzquartiers (z. B. an geeigneten, größeren Bäumen im Umfeld) im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mindeltal – Markt Burtenbach – 1. Änderung“ und des Bebauungsplanes „Mindeltal“ soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

### III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

##### Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus    | Hainbuche          |
| - Fagus sylvatica     | Rotbuche           |
| - Acer platanoides    | Spitzahorn         |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn          |
| - Quercus robur       | Stieleiche         |
| - Larix decidua       | Europäische Lärche |
| - Tilia cordata       | Winterlinde        |
| - Tilia platyphyllos  | Sommerlinde        |
| - Pinus sylvestris    | Waldkiefer         |
| - Salix alba          | Silber-Weide       |
| - Ulmus laevis        | Flatter-Ulme       |

##### Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| - Sorbus torminalis | Elsbeere      |
| - Sorbus domestica  | Speierling    |
| - Sorbus aucuparia  | Eberesche     |
| - Sorbus aria       | Mehlbeere     |
| - Juglans regia     | Walnussbaum   |
| - Acer campestre    | Feldahorn     |
| - Prunus mahaleb    | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyraeaster  | Holzbirne     |
| - Salix caprea      | Sal-Weide     |

##### Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Prunus avium                    | Vogelkirsche          |
| - Prunus cerasus                  | Sauerkirsche          |
| - Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge             |
| - Pyrus communis                  | Kulturbirne in Sorten |
| - Malus domestica                 | Kulturapfel in Sorten |

##### Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| - Corylus avellana | Hasel            |
| - Cornus mas       | Kornelkirsche    |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |

- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnus lantana	Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca	Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa

## 2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Vorsorglich wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 3 Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> der Mindel. Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Bebauungsplan gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist nicht erforderlich.

## 4 Kiesabbau, Nutzung

Die Durchführung von Kiesabbautätigkeiten während der Nachtzeit und während der Ruhezeiten ist nicht zulässig.

## 5 Hydrogeologie

Auf das hydrogeologische Gutachten, Kling Consult GmbH, vom 15. Januar 2024 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

**6 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind verbindlich einzuhalten. Artenschutzkonflikte liegen nicht vor.

**IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

*Marktgemeinde Burtenbach, den .....*

.....  
*Roland Kempfle, Erster Bürgermeister*

*(Siegel)*