



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

Entwurf i. d. F. vom 21. Oktober 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	Ausgleich	5
4	Artenschutz	5
5	Inkrafttreten	6
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>7</b>
1	Arten- und Pflanzliste	7
2	Denkmalschutz	9
3	Überschwemmungsgebiet	9
4	Kiesabbau, Nutzung	9
5	Hydrogeologie	10
6	Artenschutz	10
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>10</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 21. Oktober 2024 den Bebauungsplan „Mindeltal – Markt Burtenbach – 4. Änderung“, Marktgemeinde Burtenbach bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 21. Oktober 2024 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 27. September 2024 (Anlage 1)
- Artenschutzgutachten, Sieber Consult GmbH, vom 8. Oktober 2024 (Anlage 2)

## 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 festgesetzten Flächen für Abgrabungen zulässig. Als Nachfolgenutzung ist das Entwicklungsziel Landschaftssee zulässig.
- 1.2 Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Nutzungsabgrenzung sind Kiesabbau-Tätigkeiten als Fläche für Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig (Abbauabschnitt III). Die Folgenutzungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung (Private Grünflächen (Sukzession) mit Flächen für Aufschüttungen, Wasserfläche) sind nach vollständigem Abbau auszubilden. Für die planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Aufschüttungen ist ausschließlich die Aufschüttung mit vor-Ort anstehenden Abraum (Wiederverfüllung) zulässig.
- 1.3 Die Nutzungsaufnahme der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Abgrabung (Abbauabschnitt IV) ist erst dann zulässig, sofern die planzeichnerisch gekennzeichneten Umgrenzungen einer Nutzungsabgrenzung (Abbauabschnitt III) gemäß Ziff. 1.2 (als private Grünfläche (Sukzession) mit Flächen für Aufschüttungen (Wiederverfüllung mit vor-Ort anstehenden Abraums) wiederhergestellt sind.
- 1.4 Für die Kiesabbau-Tätigkeiten sind (technische) Maßnahmen wie beispielsweise Drainage- und Überlaufleitungen, Geländeerhöhungen oder Ähnliches nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

### 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- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise.
- 2.2 Innerhalb der privaten Grünflächen, jedoch nicht innerhalb der planzeichnerischen festgesetzten Flächen zur Erhaltung, sind Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der Kiesabbau-Tätigkeiten mit einer Breite von maximal 12,0 m einmalig je Abbaubereich zulässig.
- 2.3 Mindestens 15 % der planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen für Abgrabungen (Wasserflächen) ist als Rekultivierungsfläche zur Uferlinien- und Flachwassergestaltung auszubilden. Die Gestaltung der Flachwasserzonen ist aus dem anstehenden Kies zu entwickeln: Ausformung des Uferbereiches mit Wassertiefen bis maximal 2,0 m Tiefe, von Tagwassermulden sowie der Schaffung von Rohbodenstandorten.

### **3 Ausgleich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 106.871 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

#### **3.2 Ausgleich A1**

- a) Der Ausgleich erfolgt teilräumlich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Planzeichnung mit dem Entwicklungsziel „mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte (BNT K123) in einer Höhe von 30.464 Wertpunkten (WP).
- b) Entwicklung eines naturnahen Röhricht- und Schilfbestands als Lebensraum für standortangepasste Vogelarten und Amphibien
- c) Ansiedlung von standortgerechter Vegetation von beispielsweise Röhricht, Laichkrautgesellschaften oder Arten der Flachmoorvegetation
- d) Aufkommender Gehölzbewuchs ist im Abstand von drei bis fünf Jahren zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Neophyten wie z. B. Indisches Springkraut, kanadische Goldrute, etc. sind jährlich (Anfang des Jahres) zu entfernen.
- e) Der Einsatz von mineralischen bzw. organischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Auf Mulchen ist zu verzichten.

#### **3.3 Ausgleich A2**

Der Ausgleich erfolgt teilräumlich über eine Ökokontofläche. Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 350, Gemarkung Goldbach, erfolgt die Abbuchung einer für das Ökokonto anrechenbaren Höhe von 17.544 Wertpunkten (WP).

#### **3.4 Ausgleich A3**

Der Ausgleich erfolgt teilräumlich über eine Ökokontofläche. Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 552, Gemarkung Zusmarshausen, erfolgt die Abbuchung einer für das Ökokonto anrechenbaren Höhe von 58.863 Wertpunkten (WP).

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

### **4 Artenschutz**

4.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeweiligen Jahres außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeweiligen Jahres erfolgen.

- 4.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Um im nahen Umfeld brütende Vogelarten nicht durch akustische und visuelle Effekte in der Brutzeit zu beeinträchtigen, sollte der Eingriff im ersten Jahr nicht zwischen Mitte März und Ende Juni eines Jahres beginnen. Ein Beginn vor diesem Zeitraum oder anschließend minimiert das Konfliktpotenzial.
- 4.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Vor dem Eingriff in die Feuchtsenken innerhalb des nordöstlichen Plangebietes sowie im Übergangsbereich im Norden zu dem bestehenden Kiessee sind die Bereiche durch eine ökologische Baubegleitung nach Amphibien abzusuchen. Individuen sind aus dem Eingriffsbereich ggf. abzufangen und zu versetzen. Bei Nachweis relevanter Arten ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.
- 4.4 Ersatzmaßnahme CEF gemäß Planzeichnung (für Dorngrasmücke und Goldammer)
- Anlage einer Heckenzeile innerhalb des planzeichnerischen gekennzeichneten Bereichs (CEF) mit einer Mindestlänge von 100 m, durch Anpflanzung von einer Kombination aus größerem Pflanzmaterial (ca. 1,50 bis 2,00 m Höhe) und kleineren Elementen (0,75 bis 1,00 m Höhe) sowie der Einbringung weiterer Strukturelemente (Totholz, Reisig, Benjesstrukturen).
  - Bei der Artenauswahl sind Dornensträucher zu verwenden (z. B. Heckenrose, Weißdorn, Schwarzdorn, Schlehe). Auf Bäume ist zu verzichten. Einzelne Sträucher sind variabel teils lückig, teils dicht zu pflanzen, um den Struktureichtum zu erhöhen.
  - Die Heckenzeile ist im 10-Jahres-Rhythmus zu pflegen (partielles auf-den-Stock-Setzen). Pflegemaßnahmen sind lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres zulässig.

## 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, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen.

Bei Pflanzungen dürfen nur gebietseigene Gehölze des Vorkommens-Gebietes 6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten verwendet werden. Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 BNatSchG unter Beachtung der Positivliste Landesamt für Umwelt zu verwenden. Bei einer Übertragung von Mahdgut zur Herstellung der geplanten Ausgleichsfläche ist ebenfalls nur Material aus der naturräumlich gleichen Einheit zulässig. Die Spenderfläche ist in diesem Fall vorab der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und hinsichtlich ihrer Eignung abzustimmen.

#### 1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Juglans regia Walnussbaum
- Larix decidua Europäische Lärche
- Quercus robur Stieleiche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Salix alba Silber-Weide
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Ulmus leavis Flatter-Ulme

#### 1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus mahaleb Felsenkirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Pyrus pyraster Holzbirne
- Salix caprea Sal-Weide
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus domestica Speierling
- Sorbus torminalis Elsbeere

### 1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

- *Malus domestica* Kulturapfel in Sorten
- *Prunus cerasus* Sauerkirsche
- *Pyrus communis* Kulturbirne in Sorten
- *Prunus domestica ssp. domestica* Zwetschge

### 1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- *Amelanchier ovalis* Gemeine Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* Berberitze
- *Corylus avellana* Hasel
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn
- *Cytisus scoparius* Besenginster
- *Daphne mezereum* Seidelbast
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Hippophae rhamnoides* Sanddorn
- *Juniperus communis* Gemeiner Wacholder
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Pyracantha coccinea* Feuerdorn
- *Rhamnus cathartica* Echter Kreuzdorn
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Rosa glauca* Hecht-Rose
- *Rosa pimpinellifolia* Bibernell-Rosa
- *Salix caprea* Salweide
- *Salix cinerea* Grauweide
- *Salix fragilis* Bruchweide
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* Traubenholunder
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball



## 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 Plangebiet befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> der Mindel, welches in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Bebauungsplan gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist nicht erforderlich.

## 4 Kiesabbau, Nutzung

Der Kiesabbau erfolgt in unterschiedlichen Abbaubereichen und Abbaurichtungen. Die Abbaubereiche I, II und III können zeitlich voneinander unabhängig oder auch parallel umgesetzt werden. Der Abbaubereich IV ist erst nach dem Abbaubereich III (Abbau und teilräumliche Wiederverfüllung mit Herstellung als private Grünfläche bzw. Damm) zulässig.

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

Als Nachfolgenutzung ist ein Landschaftssee maßgebend. Freizeitnutzungen während der Durchführung von Kiesabbautätigkeiten sind nicht zulässig und zu unterbinden. Eine fischereiliche Bewirtschaftung zur Hege der Gewässer ist nach den fischereigesetzlichen Bestimmungen des (BayFiG) und der (AVBayFiG) zu gewährleisten. Bezüglich der fischereilichen Hegeverpflichtung sind gegebenenfalls notwendige Maßnahmen vom Inhaber des Fischereirechts im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt und der Fischereifachberatung durchzuführen.

**5 Hydrogeologie**

Auf das hydrogeologische Gutachten, Kling Consult GmbH wird hingewiesen, welches als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

**6 Artenschutz**

Auf das Artenschutzgutachten, Sieber Consult GmbH wird hingewiesen, welches als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind verbindlich einzuhalten.

**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)*