

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan “Wohngebiet Schäferberg“

Begründung

Fassung vom 21.11.2022
mit redaktionellen Änderungen vom 22.05.2023

Markt Burtenbach
Rathausgäßchen 1
89349 Burtenbach

Planung

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

INHALT

- 1 Aufstellungsverfahren**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
 - 1.3 Bebauungsplanentwurf
 - 1.4 2. Entwurf
 - 1.5 Satzungsbeschluss

- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Landschaftsplan
 - 2.3 Bedarfsprüfung
 - 2.4 Bebauungsplan
 - 2.4.1 Planungsrechtliche Situation
 - 2.4.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
 - 2.4.3 Lage und Größe des Gebiets
 - 2.4.4 Art der geplanten Nutzung
 - 2.4.5 Beschaffenheit des Gebiets
 - 2.4.6 Planungsalternativen

- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 3.1 Bestand innerhalb
 - 3.2 Baugrundgutachten
 - 3.3 Altlasten
 - 3.4 Bestand außerhalb
 - 3.5 Bodendenkmalpflege

- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
 - 4.1 Ortsplanung
 - 4.2 Planerisches Konzept

- 5 Art der baulichen Nutzung**

- 6 Erschließung**

- 7 Immissionsschutz**
 - 7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
 - 7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
 - 7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

- 8 Landesplanerische Überlegungen**

- 9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

- 10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

- 11 Ver- und Entsorgung**
- 11.1 Abwasserentsorgung
- 11.2 Wasserversorgung
- 11.3 Stromversorgung
- 11.4 Gasversorgung
- 11.5 Telekommunikationsanlagen

- 12 Brandschutz**

- 13 Planungsstatistik**

- 14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

- 15 Grundstücke im Geltungsbereich**

- 16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 17 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- 18 Unterschriften**

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 14.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2021 bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 14.12.2020 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 21.01.2021 bis 22.02.2021 im Rathaus des Marktes Burtenbach statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 21.01.2021 bis 22.02.2021 Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 23.05.2022 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag, gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2022 bis 29.08.2022 im Rathaus des Marktes Burtenbach öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 2. Entwurf

In der Sitzung vom 21.11.2022 beschloss der Marktgemeinderat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplans zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.03.2023 bis 14.04.2023 im Rathaus des Marktes Burtenbach öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.03.2023 bis 10.04.2023 Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen.

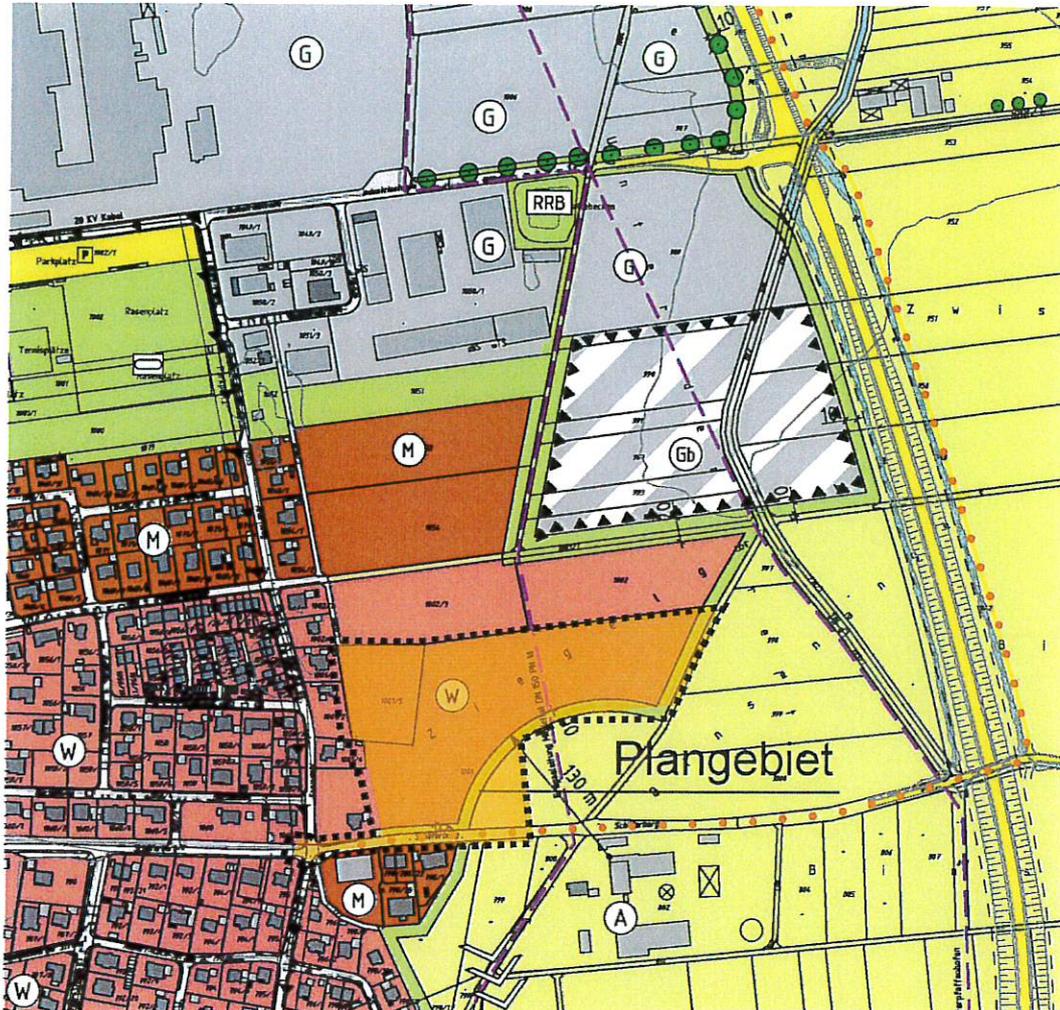
1.5 Satzungsbeschluss

Der Marktrat des Marktes Burtenbach beschloss am 22.05.2023 den Bebauungsplan als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Burtenbach verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.



Auszug aus Flächennutzungsplan Markt Burtenbach – gültig - unmaßstäblich

Hierbei ist, wie der vorausgehende Planauszug des Flächennutzungsplans zeigt, das Plangebiet im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung Bebauungsplan "Wohngebiet Schäferberg" OT Burtenbach des Marktes Burtenbach mit der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche entsprechend berücksichtigt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl. Nrn. 1001/5 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 1001 und 876 jeweils Gemarkung Burtenbach. Westlich des Plangebiets schließen sich Wohn- und Mischgebietsflächen und südlich eine Mischgebietsfläche sowie bebaute Außenbereichsflächen an. Südlich des Plangebiets verläuft die Ortsstraße "Schäferberg". Im Norden und Osten des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Ackerflächen an.

2.2 Landschaftsplan

Der Markt Burtenbach verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

2.3 Bedarfsprüfung

entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“ bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichend Bedarf besteht bzw. ob bestehende Flächenpotenziale für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen genutzt werden können.

1. Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde **3.692** (Stand: 03/20232)

Ortsteil Burtenbach	2.546
Ortsteil Kemnat	617
Ortsteil Oberwaldbach	529

Quelle: Markt Burtenbach

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2011	3 274	96	3,0
2012	3 283	9	0,3
2013	3 384	101	3,1
2014	3 386	2	0,1
2015	3 361	- 25	-0,7
2016	3 402	41	1,2
2017	3 460	58	1,7
2018	3 480	20	0,6
2019	3 451	- 29	-0,8
2020	3 382	- 69	-2,0

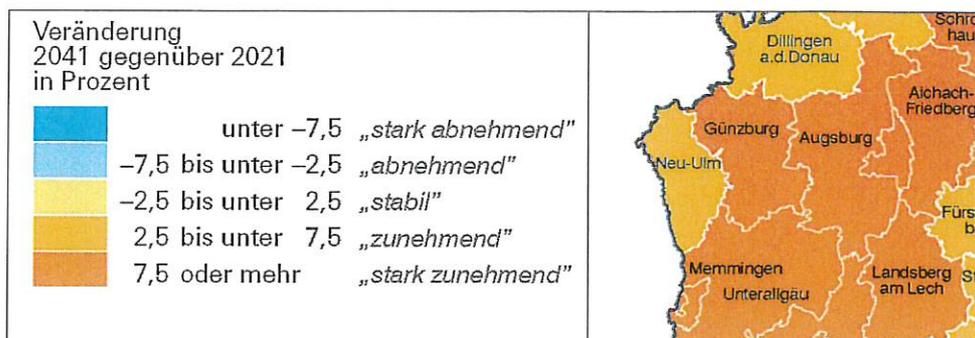
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfS-tat für das Zieljahr der Planung

Bevölkerungsprognose des Landkreises

Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555)

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent



Für die Bevölkerungsentwicklung Marktes Burtenbach wird untere Wert der vorgenannten Bevölkerungsprognose für den Landkreis Günzburg angenommen.

Die Prognose zeigt die Bevölkerungsentwicklung von 2021 – 2041

Die Prognose weist für den Landkreis Günzburg eine Bevölkerungszunahme von über 7,5 % auf.

Für den Markt Burtenbach wird eine Steigerung von 7,5 % von 3462 (Stand 12/202) auf 3.829 Einwohner auf 107,5 % angenommen. Wobei der Bevölkerungsstand am 03/2023 bereits 3.692 Einwohner aufweist.

- Durchschnittliche Haushaltsgröße**
 Für 2020 ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Gemeindegebiet mit 1 434 angegeben. Für 2020 beträgt die Einwohnerzahl 3.382. Somit ergibt sich daraus eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,36 Personen je Wohnung
 (Quelle: Statistik kommunal 2021 des Bayerischen Landesamtes für Statistik)
- Einstufung im Zentrale Orte-System**
 Nein.
 Das Planungsgebiet liegt in der Region 15 (Regionalplan Donau-Iller) im ländlichen Teilraum des Landkreises Günzburg.
 Nächste zentrale Orte der untersten Stufe (Kleinzentren) ist Kirchheim und Pfaffenhausen und der mittleren Stufe (Grundzentrum) ist Ichenhausen und Burgau.
- Gebietskategorie gem. LEP**
 Allgemeiner ländlicher Raum
- Verkehrsanbindung**
 Der Markt Burtenbach liegt direkt an der Staatsstraße ST GZ 2025, die direkt durch den Ort führt. Die Autobahn A 8 ist über die Anschlussstelle Günzburg, mit einer Fahrstrecke von ca. 11 km zu erreichen.

□ **Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region**

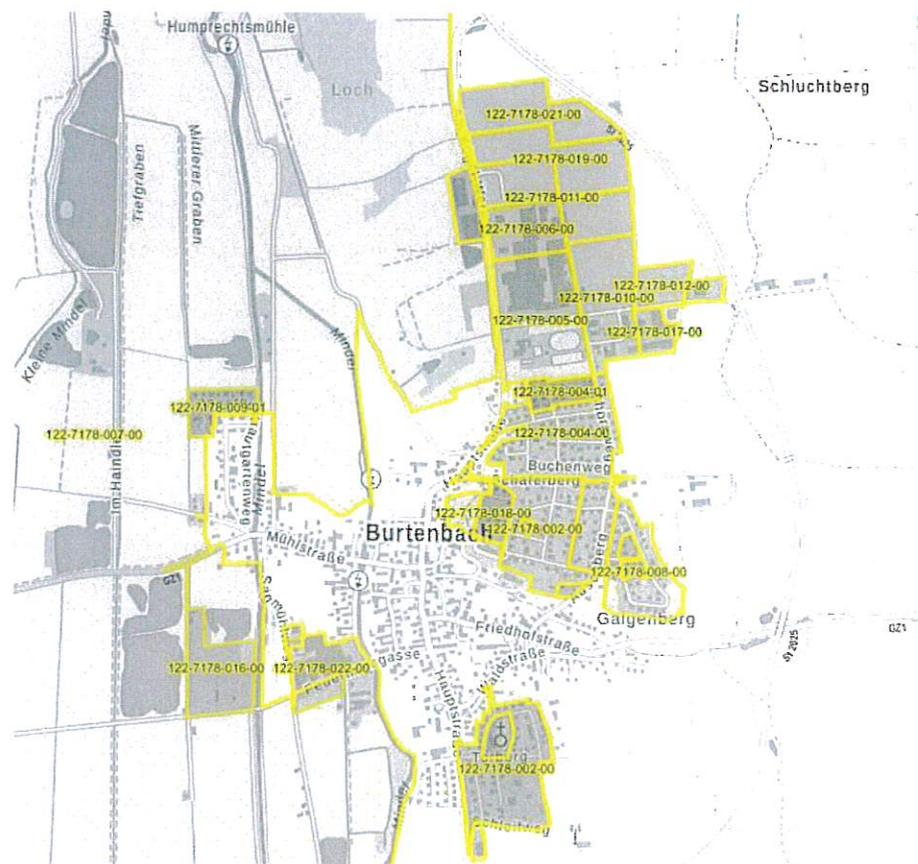
Das Oberzentrum Günzburg als auch die Metropolregion Augsburg wirkt sich durch die verkehrsmäßige Anbindung auch auf den Markt Burtenbach aus. Baugrundstücke sind knapp, was für viele Bauwillige zu einer Ausweitung der Suche auf einen immer größeren Umkreis nach sich zieht. Dies führt schon seit einigen Jahren zu einer verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken im Markt Burtenbach. Die Marktgemeinde begegnet dieser Tendenz damit, dass sie in moderaten Umfang auch Neubauparzellen schafft, allerdings vorrangig für die einheimische Bevölkerung, um ein überproportionales Wachstum zu vermeiden. Geprägt ist die Marktgemeinde als „Wohn- und Schlafstätte“, und noch immer durch eine Anzahl landwirtschaftlicher Betriebsstätten. Gewerbe gibt es überwiegend im Hauptort Burtenbach als auch im Ortsteilen Kemnat und Oberwaldbach in begrenztem Umfang. Im Gesamten bietet der Markt Burtenbach ca. 1.000 Arbeitsplätze

2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

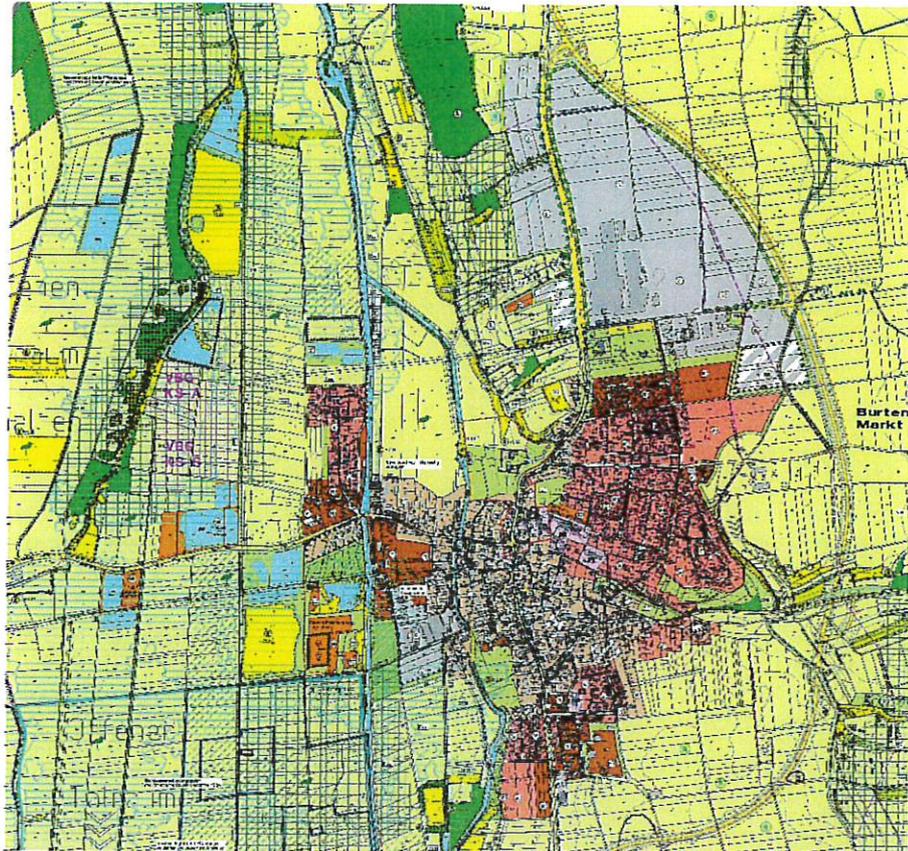
Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

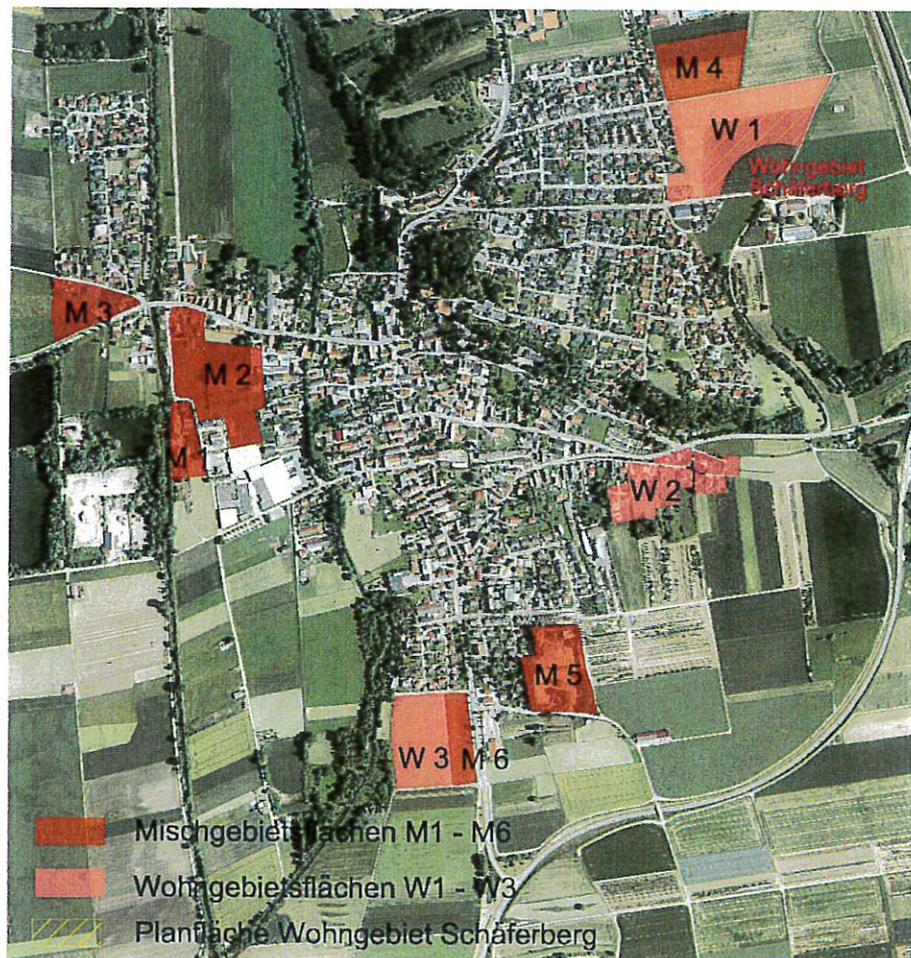
Flächen im Gemeindebereich Burtenbach – Ortsteil Burtenbach



Best. Bebauungspläne im Markt Burtenbach - Ortsteil Burtenbach (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan der Markt Burtenbach - Ortsteil Burtenbach



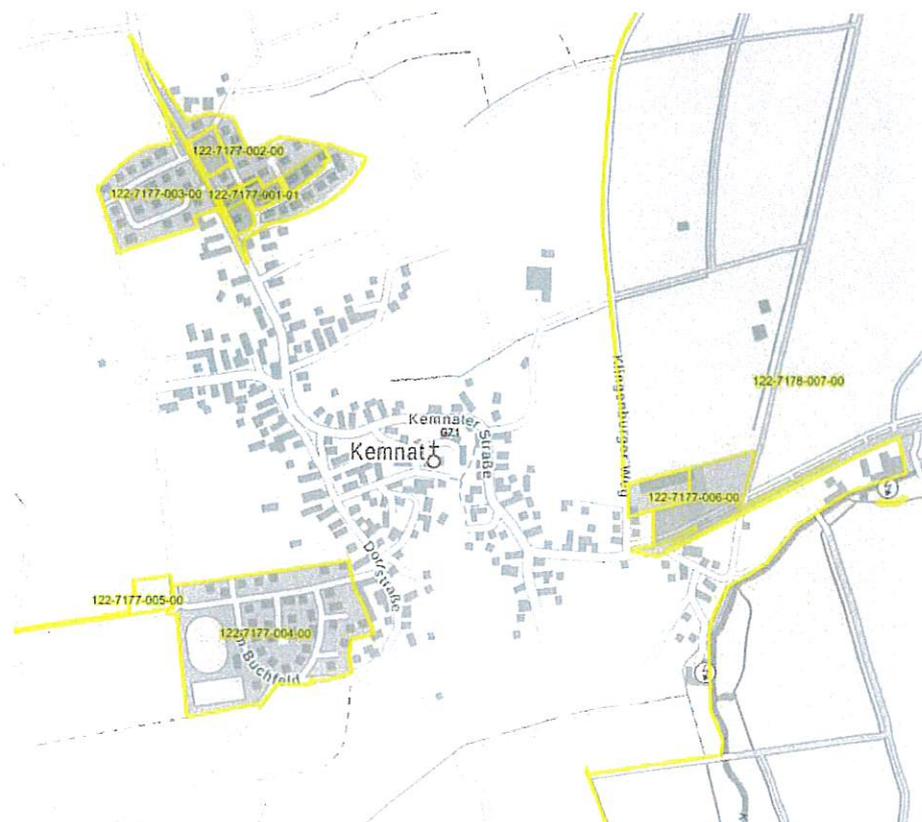
Flächen im Ortsbereich des Marktes Burtenbach - Ortsteil Burtenbach

Fläche W1: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
Fläche W2: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
Fläche W3: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
Fläche M1: Im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt
Fläche M2: Im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt
Fläche M3: Im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt
Fläche M4: Im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt
Fläche M5: Im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt
Fläche M6: Im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt

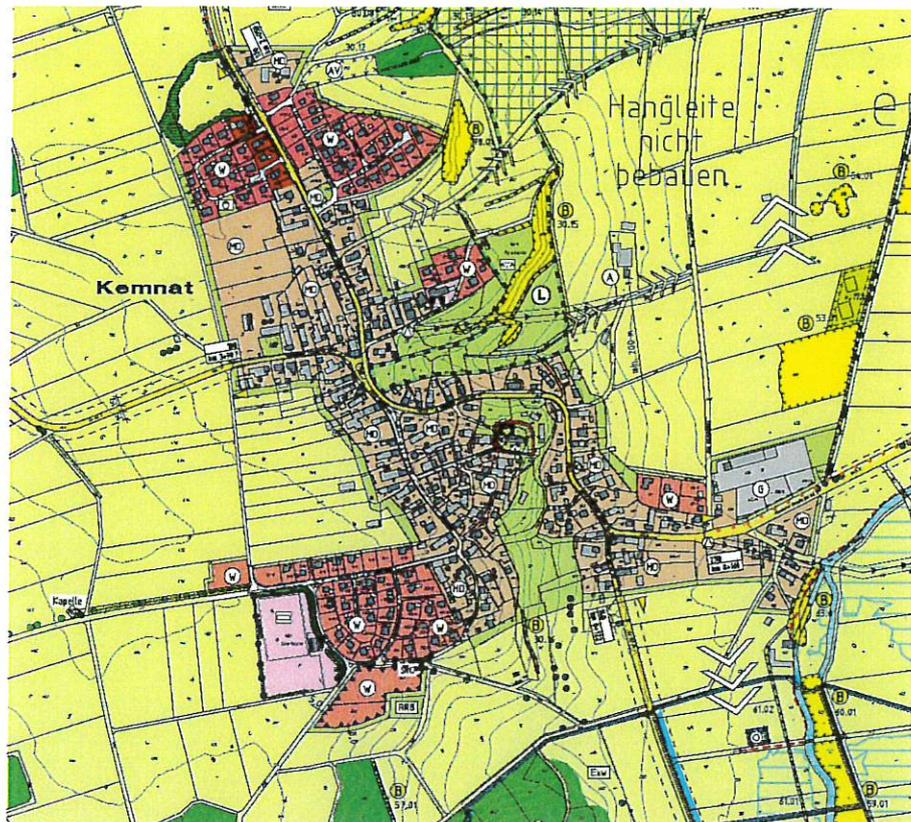
Im Ortsteil Burtenbach wurden für die im vorausgehenden Luftbild mit Flurkarte markierten und im Flächennutzungsplan als Wohnbau-Mischgebietsflächen dargestellten und beschriebenen Bereiche noch kein Baurecht geschaffen. Die gelb schraffierte Fläche stellt den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans "Wohngebiet Schäferberg" dar.

Die älteren best. Baugebiete, im Planauszug aus dem Bayernatlas (Bebauungspläne) sind bereits größtenteils bebaut. Der Markt Burtenbach verfügt im Ortsteil Burtenbach derzeit über keine Baugrundstücke. Die in den älteren Baugebieten befindlichen und noch unbebauten Baugrundstücke sind in Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft konnte trotz Abfrage nicht erreicht werden.

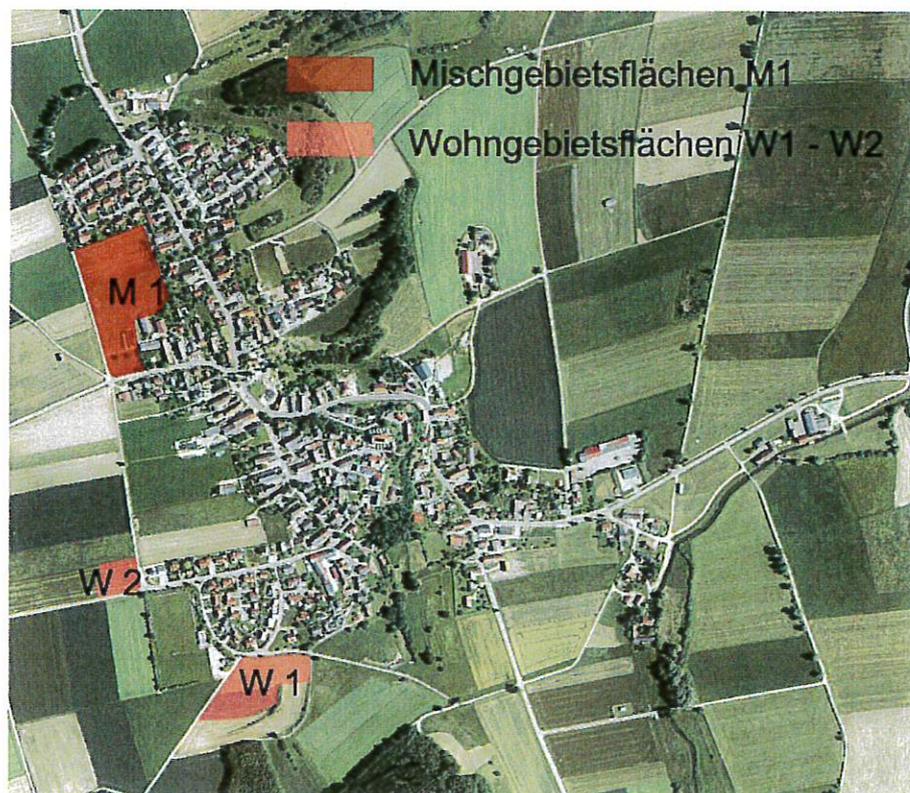
Flächen im Gemeindebereich Burtenbach – Ortsteil Kemnat



Best. Bebauungspläne im Markt Burtenbach - Ortsteil Kemnat (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan der Markt Burtenbach - Ortsteil Kemnat



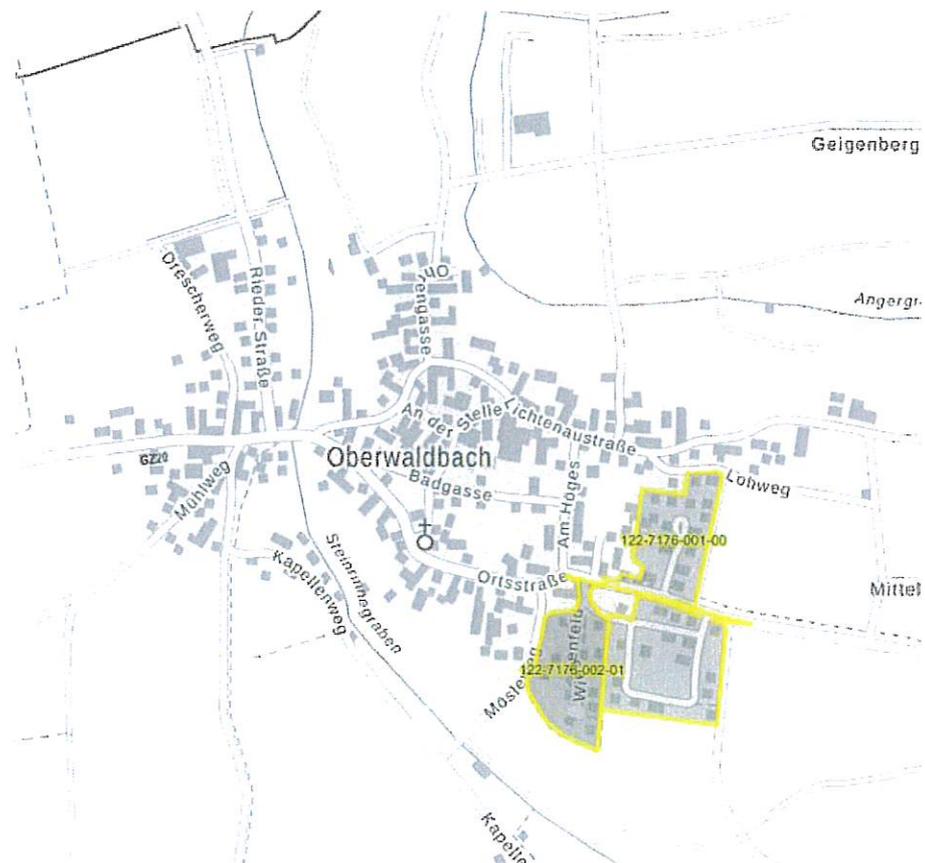
Flächen im Ortsbereich des Marktes Burtenbach - Ortsteil Kemnat

- Fläche W1: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- Fläche W2: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- Fläche M1: Im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt

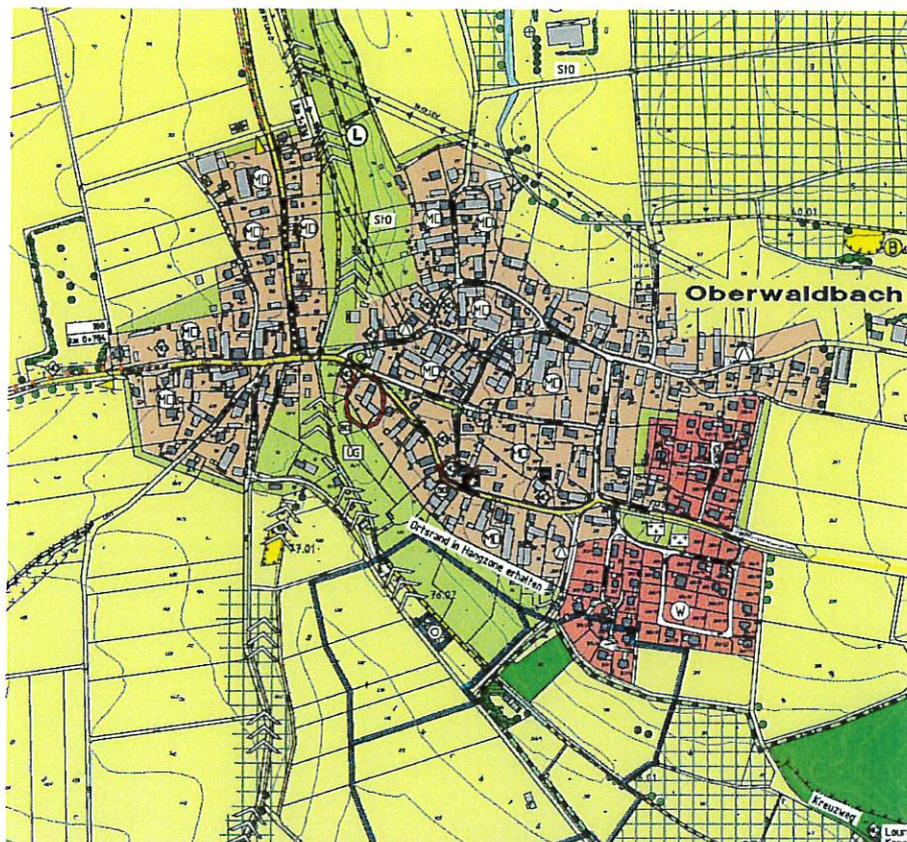
Im Ortsteil Burtenbach wurden für die im vorausgehenden Luftbild mit Flurkarte markierten und im Flächennutzungsplan als Wohnbau-Mischgebietsflächen dargestellten und beschriebenen Bereiche noch kein Baurecht geschaffen.

Die älteren best. Baugebiete, im Planauszug aus dem Bayernatlas (Bebauungspläne) sind bereits größtenteils bebaut. Der Markt Burtenbach verfügt im Ortsteil Kemnat derzeit über keine Baugrundstücke. Die in den älteren Baugebieten befindlichen und noch unbebauten Baugrundstücke sind in Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft konnte trotz Abfrage nicht erreicht werden.

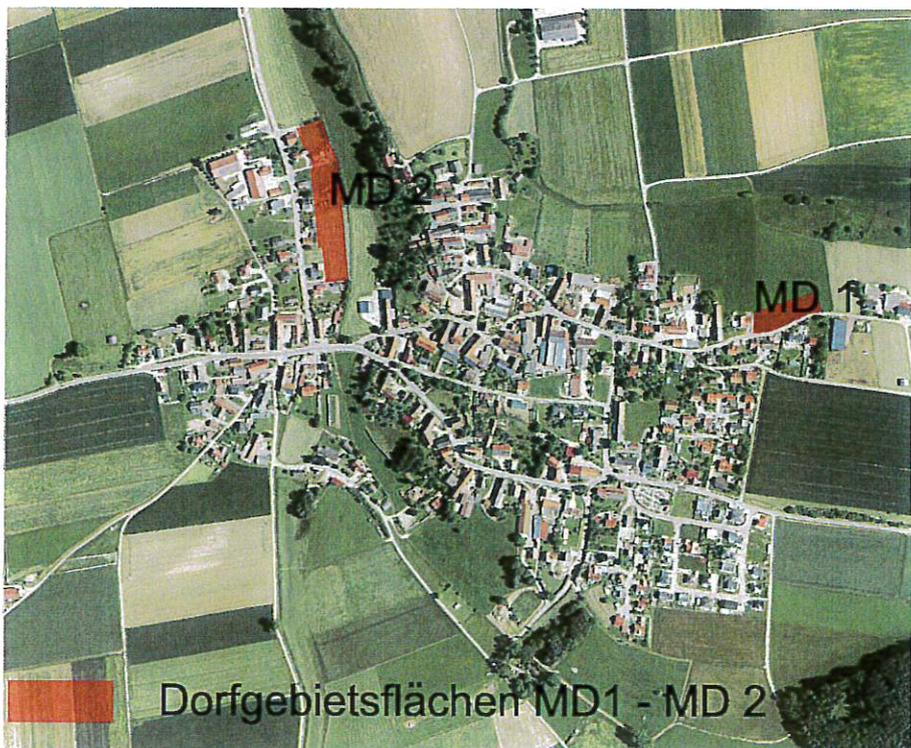
Flächen im Gemeindebereich Burtenbach – Ortsteil Oberwaldbach



Best. Bebauungspläne im Markt Burtenbach - Ortsteil Oberwaldbach (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan der Markt Burtenbach - Ortsteil Oberwaldbach



Flächen im Ortsbereich des Marktes Burtenbach - Ortsteil Oberwaldbach

- Fläche MD1: Im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt
- Fläche MD2: Im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt

Im Ortsteil Oberwaldbach wurden für die im vorausgehenden Luftbild mit Flurkarte markierten und im Flächennutzungsplan als - Dorfgebietsflächen dargestellten und beschriebenen Bereiche noch kein Baurecht geschaffen.

Die älteren best. Baugebiete, im Planauszug aus dem Bayernatlas (Bebauungspläne) sind bereits größtenteils bebaut. Der Markt Burtenbach verfügt im Ortsteil Oberwaldbach derzeit über keine Baugrundstücke. Die in den älteren Baugebieten befindlichen und noch unbebauten Baugrundstücke sind in Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft konnte trotz Abfrage nicht erreicht werden.

□ **Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.**

Für den Markt Burtenbach enthält der Flächennutzungsplan für die Ortsteile die in oben dargestellten Planauszügen enthaltenen Wohnbau- und Mischgebietsflächen. Der Markt Burtenbach konnte in den vergangenen Jahren die Grundstücke für das nachfolgend angeführte, sich in Planung befindliche Baugebiet erwerben.

"Wohngebiet Schäferberg" – Ortsteil Burtenbach

- Flächen im Eigentum des Marktes Burtenbach

Für das in Aufstellung befindliche Baugebiet im Ortsteil Burtenbach liegen der Gemeinde derzeit ca. 30 ernstgemeinte Anfragen für Baugrundstücke vor.

□ **Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.**

Den einzelnen Ortsteilen sind derzeit in den älteren Baugebieten sowie in den übrigen Wohnlagen mehrere Baugrundstücke unbebaut. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, sodass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

□ **Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.**

Obwohl sich Der Markt Burtenbach seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Bauladentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben.

Der Markt Burtenbach bemühte sich in den zurückliegenden Jahren immer wieder an im Innerortsbereich gelegene Grundstücke zu gelangen, um Bauland bereitzustellen. Dabei konnten durch die Aufstellung von nachfolgend angeführten Bebauungsplänen im Innenbereich eine nicht unerhebliche Anzahl von Baugrundstücken entwickelt werden.

- "Kirchhalde" 2. Änderung – 1 Baugrundstück
- "Erweiterung in der Steige– 1. Änderung" – 3 Baugrundstücke
- "Torberg – 1. Änderung" – 5 Baugrundstücke
- "Kirchhalde 3. Änderung und Erweiterung" – 2 Baugrundstücke

Trotzdem wird der Markt Burtenbach weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und die damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, um in Burtenbach bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

□ **Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, und- und untergenutzter Gebäude.**

Analog den Ausführungen unter Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.

□ **Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.**

Im Markt Burtenbach, sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen sind keine bereits bebauten Flächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen, vorhanden.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde weist vorrangig Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung aus. Zuzug wird in geringem Umfang ermöglicht

Hierzu wird angemerkt, dass der Markt Burtenbach in Punkto Baulandentwicklung in den zurückliegenden 20 Jahren eher zurückhaltend war. Zwischen 2000 und 2022 wurden im Hauptort Burtenbach 19, im OT Kemnat 3 und im OT Oberwaldbach 27 Wohnbaugrundstücke entwickelt und erschlossen, somit gesamt 49, was durchschnittlich pro Jahr 2,2 Wohnbaugrundstücke bedeutet. Nimmt man die 32 plangegegenständlichen Wohnbaugrundstücke hinzu sind dies in Summe 81.

Der Markt Burtenbach möchte mit der vorliegenden Baulandentwicklung für Wohnbebauungen vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche in den zurückliegenden Jahren auf den Markt Burtenbach zukamen, die Möglichkeit bieten, in Burtenbach zu bauen.

Der Markt Burtenbach kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten.

Für das in Aufstellung befindliche Baugebiet in Burtenbach liegen der Gemeinde derzeit ca. 30 ernstgemeinte Anfragen für Baugrundstücke vor.

Deshalb kann die Entwicklung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens mit insgesamt 32 Wohnbaugrundstücken als angemessen und unbedingt erforderlich angesehen werden.

Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch

Neuansiedlungen ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten.

Baulandentwicklungen für Gewerbeflächen werden im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung für Wohnbauflächen nicht betrachtet.

4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation zur gemeindeeigenen Kläranlage geleitet. Die Anschlussstellen sind im unmittelbaren Bereich der Plangebiete gegeben. Die Abrechnung erfolgt nach den gegebenen Ortssatzungen.

Das Niederschlagswasser wird über die bereits bestehende Ortskanalisation, die das vorliegende Plangebiet bereits berücksichtigt, abgeleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz des gemeindlichen Elektrizitäts- und Wasserwerks des Marktes Burtenbach. Die Anschlussstellen sind im unmittelbaren Bereich des Plangebietes gegeben. Die Abrechnung erfolgt nach den gegebenen Ortssatzungen.

Straßenerschließung

Die Kosten für die Straßenerschließung werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt. Der 10 %ige Eigenanteil kann aus dem Verkaufserlös für die Baugrundstücke gedeckt werden.

Öffentliche Einrichtungen – Schule

Der Markt Burtenbach betreibt eine eigene Grundschule und ist Mitglied des Schulverbandes der Mittelschule Jettingen-Scheppach. In der Grundschule aus auch in der Mittelschule sind entsprechende Kapazitäten für einen zusätzlichen Bedarf vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen – Kindertagesstätte

Der Markt Burtenbach ist derzeit mit der Errichtung einer neuen Kindertagesstätte befasst. Mit dem Neubau sind entsprechende Kapazitäten für einen zusätzlichen Bedarf abgedeckt.

2.4 Bebauungsplan

2.4.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Schäferberg" in Burtenbach wird auf Grundlage des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist durchgeführt.

2.4.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Markt Burtenbach möchte mit diesem Bebauungsplan, vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf den Markt Burtenbach zugekommen sind, die Möglichkeit bieten hier in Burtenbach zu bauen. Der Markt Burtenbach kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten. Deshalb beschloss der Marktrat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schäferberg" in Burtenbach.

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.

2.4.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte - Bedarfsnotwendigkeit (Erforderlichkeit der Plangebietsgröße sowie Anzahl der Baugrundstücke)

Allgemein

Auf den Markt Burtenbach kommen immer wieder ortsansässige, vor Allem junge Gemeindebürger und Menschen aus der näheren Umgebung mit ernstgemeinten Grundstücksnachfragen zu.

Wird der Markt Burtenbach nicht tätig, so ist davon auszugehen, dass junge Menschen dem Markt den Rücken kehren und Burtenbach verlassen und solche, die sich gerne in Burtenbach niederlassen möchten nicht hierherkommen können. Natürlich sind auch wir in Burtenbach bestrebt jungen Menschen am Ort zu halten oder nach Burtenbach zu holen, um die so wichtige Sozialstruktur und Altersstruktur positiv zu gestalten.

Auf Grund der, in den sich westlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Baugebieten bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und einer maßvollen Gestaltung der Grundstücksgrößen, ist mit dem vorliegenden Baugebiet, das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bezogen auf den Bestand, zusammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

Der Markt Burtenbach ist derzeit in Kaufverhandlungen mit den Grundstücksbesitzern, um die Flächen zu erwerben, sodass der Markt Burtenbach vor Erschließung des Plangebiets vollumfänglich im Besitz der Gebietsfläche ist. Die Baugrundstücke werden dann mit einer entsprechenden Bauverpflichtung an Bauwillige verkauft, um eine gewisse Bevorratung zu verhindern.

Größe des Plangebiets

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 23.700 m². Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 17.600 m². Im Plangebiet sind 24 Einzelhäuser geplant.

Hinsichtlich der geplanten Einheiten wird das plangengegenständliche Baugebiet mit seiner Gebietsgröße für den Markt Burtenbach als angemessen angesehen.

Innenentwicklung

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Nachdem sich der Markt Burtenbach seit geraumer Zeit immer wieder bemüht an Innerortsgrundstücke zu kommen ist es derzeit ausgeschlossen im Innerortsbereich entsprechende Bauladentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird der Markt Burtenbach auch weiterhin bemüht sein auf eine Innenentwicklung ein besonderes Augenmerk und den damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürger als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten um hier in Burtenbach bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

2.4.4 Planungsalternativen

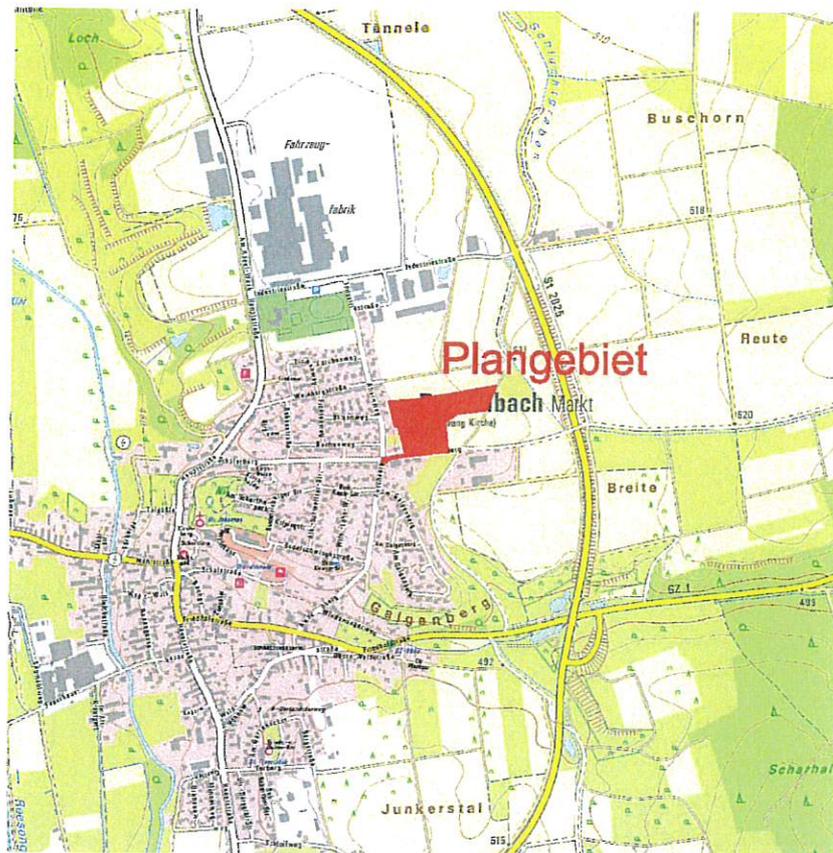
Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden mehrere Varianten in Bezug auf den Planungsumfang und der damit verbundenen Gebietsgröße, auf die Untergliederung der Varianten in Erschließungsabschnitte sowie in unterschiedlicher Ausprägung der inneren Erschließung untersucht.

Ortsplanung

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegenständlichen Gewerbegebiets eine Erweiterung der bereits bestehenden Wohn- und Mischgebiete im Osten des Marktes Burtenbach dar.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**3.1 Lage und Größe des Gebiets**

Das Plangebiet befindet sich auf dem östlichen Hochplateau des Mindeltals.



Übersichtsplan - unmaßstäblich

Das antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 3,40 ha.



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild - unmaßstäblich

3.2 Geländebeschaffenheit

Topografie

Das Plangebiet ist nahezu plan Eben. Es weist ab der Gebietsmitte ein leichtes Gefälle nach Nordosten und Westen von ca. 0 - 3 % (514,0 m üNN bis 513,0 m üNN) auf.

Derzeitige Nutzung

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

3.3 Baugrundgutachten

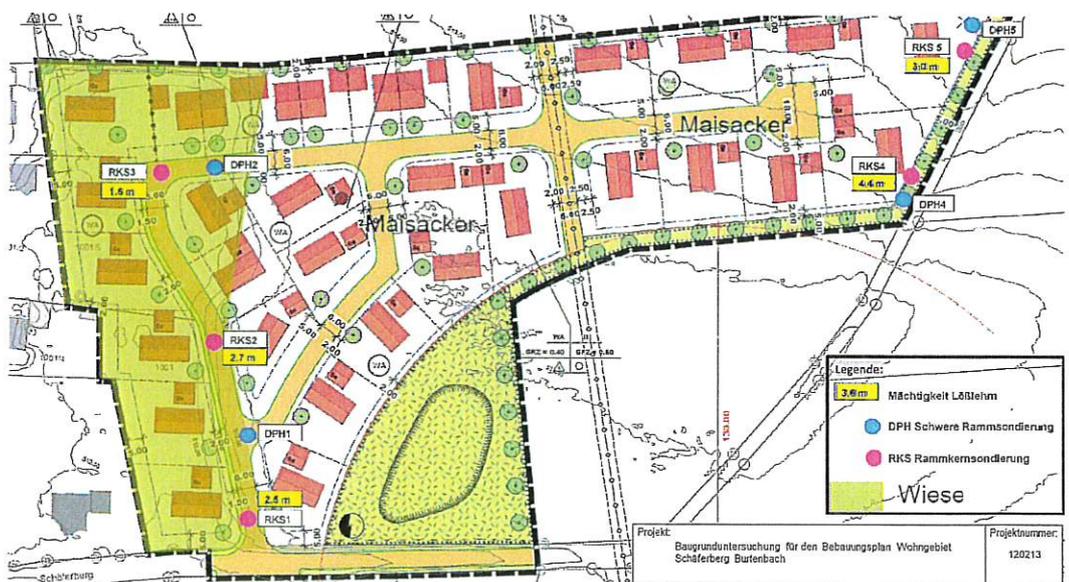
Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.

Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Wohngebiet Schäferberg Burtenbach vom 18. August 2021, Projekt – Nr. 120213, des IB SINUS CONSULT GmbH, Werner-Heisenberg-Straße 3, 86156 Augsburg, T: 0821-74775-85

Das Baugrundgutachten erstreckt sich, wie aus nachfolgendem Planauszug zu ersehen ist, auf die Grundstücke der Teilflächen aus Fl. Nrn. 1001/5 sowie Teilfläche Fl. Nr. 1001.

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

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer, Chemische Untersuchung nach Bay. Eckpunktepapier und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.



Lage der Untersuchungsstellen unmaßstäblich

Nachfolgend Auszug aus Baugrundgutachten:

3.5 Homogenbereiche mit Bodenkennwerten nach DIN 18300

In Anlehnung an DIN 1055 sowie nach den Ergebnissen der Aufschlussarbeiten und Laboruntersuchungen können die anstehenden Böden in nachfolgende Homogenbereiche eingeteilt werden und den in nachfolgender Tabelle aufgeführten Bodenkennwerten zugeordnet werden:

Bezeichnung	Homogenbereiche DIN 18300		
	A	B	C
	Mutterboden	Lößlehm	Sand
Bodenart	Schluff, feinsandig bis mittelsandig, teilw. schwach kiesig, geringfügige Ziegelreste	Schluff, feinsandig, schwach kiesig teilw. umgelagert Ziegelreste	Sand, schwach schluffig bis schluffig, schwach kiesig bis kiesig
max./min. Tiefenlage [uGOK]	0 – 0,3/0,5 m	0,3/0,5 – 1,6/4,4 m	1,6/4,4 m – >5 m
Bodenklasse DIN 18196	OU	TL	SU/SU*
Steine, Blöcke und große Blöcke DIN EN ISO 14688-1	>63-200 mm: 0-2%	>63-200 mm: 0-2%	>63-200 mm: 0-5%
Zustandsform/ Lagerungsdichte	weich-steif	weich-steif	mitteldicht-dicht
Wichte erdfeucht cal γ [kN/m ³]	14-17	20-20,5	19-20
Wichte wassergesättigt cal γ_r [kN/m ³]	-	-	21-22
Wichte unter Auftrieb cal γ' [kN/m ³]	4-7	10-10,5	11-12
Kohäsion drainiert cal c_v [kN/m ²]	0	0-2	-
Kohäsion undrainiert cal c_u [kN/m ²]	10-20	0-15	-
Reibungswinkel cal ϕ' [°]	15	27,5	32,5-35
Steifemodul cal E_s [MN/m ²]	-	2-5	60-80
Frostempfindlich- keitsklasse ZTVE-StB 09	F3	F3	F2-F3
Wasser- durchlässigkeit m/s	-	10 ⁻⁷ bis 10 ⁻⁸	1 x 10 ⁻⁴ bis 1,2 x 10 ⁻⁶

7. Schlussbemerkungen

Durch die ausgeführten Aufschlussarbeiten wurde der vorgesehene Baubereich punktförmig untersucht. Unter Berücksichtigung vorhandener Unterlagen und Erfahrungswerten wurden die Untersuchungsergebnisse auf die Fläche zwischen den Untersuchungspunkten übertragen. Naturgemäß vorkommende Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei der Herstellung der Baugrube sind die angetroffenen Schichten mit den Angaben im Gutachten zu vergleichen.

Bei Abweichungen von den Angaben im Gutachten ist der Baugrundgutachter zu informieren. Die fertiggestellte Gründungssohle sollte durch den Baugrundgutachter abgenommen werden.

Im Übrigen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.

3.4 Bestand innerhalb

Das geplante Gebiet des Bebauungsplans "Wohngebiet Schäferberg" des Marktes Burtenbach umfasst ca. 2,37 ha.



Luftbild mit Geltungsbereich

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit wie folgt genutzt:

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

3.5 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist jedoch generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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

3.6 Bestand außerhalb

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsbereich des Marktes Burtenbach. Die Entfernung zur östlich gelegenen Ortsumfahrung der Staatsstraße 2025 beträgt zur Gebietsgrenze ca. 310 m. Westlich des Plangebiets schließen sich Wohn- und Mischgebietsflächen und südlich eine Mischgebietsfläche sowie bebaute Außenbereichsflächen an. Südlich des Plangebiets verläuft die Ortsstraße "Schäferberg". Im Norden und Osten des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Südöstlich gelegen befindet sich südlich der Ortsstraße "Schäferberg" auf der Fl. Nr. 802 ein Aussiedlerhof mit Rinderhaltung.

Die im Norden gelegenen Gewerbe – und Industriegebiete haben einen Mindestabstand von ca. 225 m.

3.7 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, die gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen, anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: 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.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Ortsplanung

Das Plangebiet befindet sich auf dem östlichen Hochplateau des Mindeltals. Es erweitert den Ortsbereich in Richtung Osten um ca. 185 m. Auf Grund seiner Ortsrandlage hat das Plangebiet in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht durch die entstehenden baulichen Anlagen eine besondere Verantwortung gegenüber der Landschaft zu tragen. Diese Verantwortung gegenüber der Landschaft kann getragen werden, indem bei den geplanten baulichen Anlagen das Gebot der Zurückhaltung mit einfachen und unaufgeregten Bauformen, berücksichtigt wird.

Für das geplante Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind hauptsächlich Einzelhäuser zugelassen, für die die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt ist. Für verdichtete Wohnnutzungen sind partiell Bereiche für Doppelhausbebauungen und für ein Mehrfamilienhaus berücksichtigt. Hauptgebäude können mit Sattel- und Walm-, Zeldächern bebaut werden. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Es sind Dachneigungen zwischen 5° und 45° zugelassen. Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Bei Dächern unter 15° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind ebenfalls möglich. Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult- und Flachdächer zulässig.

4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 3,40 ha

Davon sind etwa (ca. Flächen):

Verkehrsflächen Straße	ca.	4.840,0 m ²
Verkehrsflächen Fußweg	ca.	325,0 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	23.815,0 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	4.955,0 m ²

5 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

6 Erschließung

Die Anbindung des Gebiets erfolgt von Süden her über die Ortsstraße Schäferberg.

Der Bebauungsplan sieht für die inneren Erschließungsstraßen asphaltierte Fahrbahnen mit den in der Planzeichnung angegebenen Fahrbahnbreiten sowie in Teilbereichen einen, an die Fahrbahn angrenzenden, Fußweg vor.

Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen ist auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden.

7 Immissionsschutz

Die Entfernung zur östlich gelegenen Ortsumfahrung der Staatsstraße 2025 beträgt zur Gebietsgrenze ca. 310 m. Westlich des Plangebiets schließen sich Wohn- und Mischgebietsflächen und südlich eine Mischgebietsfläche sowie bebaute Außenbereichsflächen an. Südlich des Plangebiets verläuft die Ortsstraße "Schäferberg". Im Norden und Osten des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Südöstlich gelegen befindet sich südlich der Ortsstraße "Schäferberg" auf der Fl. Nr. 802 ein Aussiedlerhof mit Rinderhaltung.

Die im Norden gelegenen Gewerbe – und Industriegebiete haben einen Mindestabstand von ca. 225 m.

7.1 **Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes**

Innerhalb des Plangebiets können Emissionen auftreten durch den Fahrverkehr der Anwohner und Besucher des Plangebiets.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Wohngebiet sind aus den nördlich des Plangebiets gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten sowie aus der im Osten verbeiführenden Ortsumfahrung der Staatsstraße 2025 zu erwarten.

Aus dem südöstlich auf der Fl. Nr. 802 gelegenen Aussiedlerhof mit Rinderhaltung sind Geruchsemissionen zu erwarten.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Wohngebiet sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht zu erwarten.

7.2 **Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes**

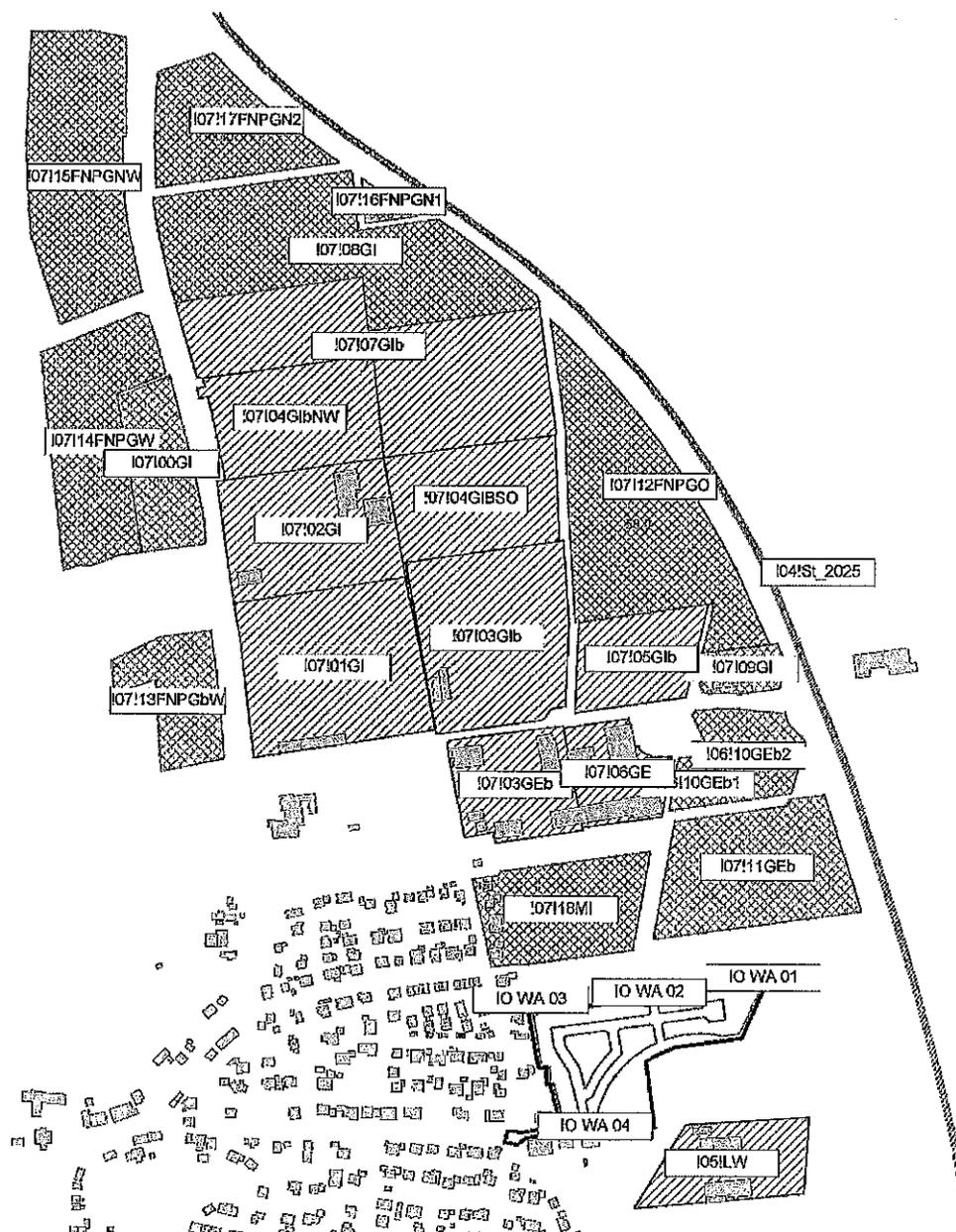
Aus dem plangegegenständlichen Wohngebiet sind auf die umliegenden Gebiete keine Emissionen zu erwarten.

7.3 **Immissionsschutzgutachten**

Um die die Auswirkungen der Emissionen aus den nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten als auch aus der Ortsumfahrung der Staatsstraße 2025 auf das geplante Wohngebiet bewerten zu können, liegt nachfolgende Schalltechnische Untersuchung vor:

Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren „Wohngebiet Schäferberg“ in der Marktgemeinde Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0223-8959/07 Stand 10.02.2023 des IB ACCON GmbH • Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg • Telefon 0 8192 / 99 60-0 •

Bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet in nachfolgendem Planausschnitt dargestellten Emissionsquellen betrachtet.



Daraus ergeben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionschutzrichtwerte auf das Allgemeine Wohngebiet.

Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:**8.2 Begründung**

Der Markt Burtenbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schäferberg“. 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-0223-8959/07 vom 10.02.2023) erstellt, in der die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes untersucht wurde. Sie wird maßgeblich durch Immissionen aus Straßenverkehr der St 2025, Gewerbelärm und Landwirtschaft bestimmt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete für alle Lärmarten durchgehend eingehalten werden oder im Falle von Straßenverkehrslärm nur sehr geringfügig überschritten werden. Festsetzungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes sind deshalb nicht erforderlich.

9 Zusammenfassung

Der Markt Burtenbach beabsichtigt im Norden des Marktes die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schäferberg“ [1] und damit die Entwicklung von Wohnflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Straße „Schäferberg“. Im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Ortsumfahrung Burtenbach an. Im Norden befinden sich Gewerbe- und Industriegebiete. Westlich des Planungsgebiets befindet sich bestehende Wohnbebauung. Ferner liegt das Planungsgebiet im Einflussbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes (Aussiedlerhof), welcher sich südlich des Geltungsbereichs befindet.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sollen die zu erwartenden Schallimmissionen, hervorgerufen durch den umliegenden Straßenverkehr (ST 2025), die nördlich gelegenen Gewerbe bzw. Industrie und den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ermittelt und beurteilt werden.

Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete für alle Lärmarten durchgehend eingehalten werden oder im Falle von Straßenverkehrslärm nur sehr geringfügig überschritten werden.

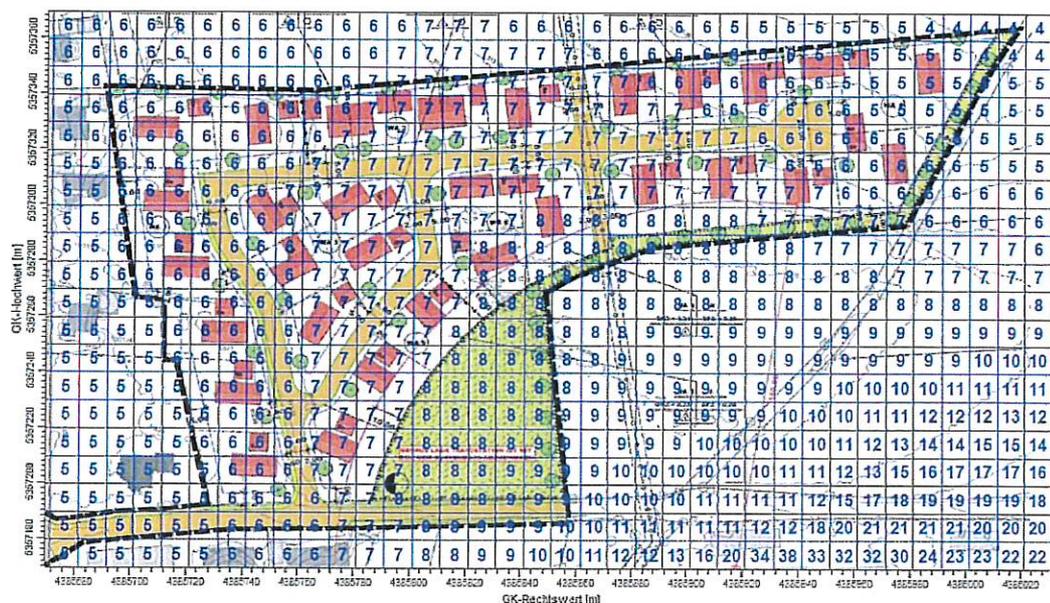
7.4 Geruchsgutachten

Um die wechselseitigen Beziehungen und die Auswirkungen der Geruchsmissionen zwischen dem sich im Südosten an das Plangebiet anschließenden Aussiedlerhof mit Rinderhaltung auf der Fl. Nr. 802 bewerten zu können, liegt nachfolgende Geruchsmissionsprognose vor:

Geruchsmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schäferberg“ in Burtenbach, Bayern, Bericht-Nr. F19/411-IMG, Revision 01 Stand 16.02.2023 des IB TUV SUD Industrie Service GmbH, Niederlassung München, Abteilung Umwelt Service, Genehmigungsmanagement, Westendstraße 199, 80686 München, Telefon +49 89 5791-1040

Das Gutachten ergibt folgendes Gesamtergebnis:

Die bei den Ausbreitungsrechnungen ermittelte Geruchsbelastung, verursacht durch den Rinderhaltungsbetrieb Bohnacker, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Schäferberg“ bei maximal 8‰ der Jahresstunden. Der gemäß GIRL für allgemeine Wohngebiete zulässige Immissionswert von 0,10 (10 %) ist somit im gesamten geplanten Baugebiet eingehalten bzw. unterschritten. Bei Einhaltung dieses Wertes kann nach GIRL davon ausgegangen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an den untersuchten Immissionsorten hervorgerufen werden können. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an den geplanten Wohnhäusern auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 1001/5 und Teilbereich 1001 der Gemarkung Burtenbach durch den vorhandenen geruchsverursachenden landwirtschaftlichen Betrieb Bohnacker auftreten.



Auszug aus Geruchsgutachten Abbildung 5-7 Geruchshäufigkeit Gesamtbelastung

Das Geruchsgutachten als Geruchsimmisionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schäferberg“ in Burtenbach ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

7.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Norden, Osten und Süden an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsimmisionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

7.6 Anforderungen an Wärmepumpen

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung und durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten treten häufig Nachbarbeschwerden beim Betrieb von Luftwärmepumpen aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen auf. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante

Luftwärmepumpen zu vermeiden, ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine Festsetzung aufgenommen worden.

Weitere Informationen diesbezüglich enthält das Faltblatt „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, das 2018 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegeben wurde.

Auf die Festsetzungen in der Satzung unter § 17 Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen wird verwiesen.

8 Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) Vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf die Entwicklungsziele des LEP vorrangig Rücksicht genommen werden.

- ***LEP 3.1 Abs. 1 (G): Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten***

Mit dem plangegegenständlichen Baugebiet wird der für den Markt Burtenbach gegebene Bedarf an Wohnbauflächen befriedigt. Die infrastrukturellen Einrichtungen zur Entwicklung des vorliegenden Baugebiets sind gegeben. Das Plangebiet ist bereits bei dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen.

- ***LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden***

Durch eine effiziente Erschließungsstruktur mit der bestehenden Ortsstraße "Schäferberg", mit den darin befindlichen Erschließungsstrukturen für Kanal und Wasser und Kommunikationsanlagen, liegt für die Erschließungsflächen eine wirtschaftliche Lösung vor.

- ***LEP 3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen***

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind keine verfügbaren Leerstände vorhanden, die für eine Wohngebietsentwicklung in Frage kommen.

- **LEP 6.1 (G): Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur**
Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere
 - *Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,*
 - *Energienetze sowie*
 - *Energiespeicher.*Diesem Ziel wird durch die angestrebte Nutzung im Bereich des Wohngebiets entsprochen.

- **LEP 6.2 Abs. 1 (Z): Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**
Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
Diesem Ziel wird durch die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen entsprochen.

- **LEP 7.1 Abs. 3 (G): Erhalt freier Landschaftsbereiche**
In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.
Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.
Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Marktgemeinde Burtenbach verfügt derzeit über keine Wohnbauflächen. Innenliegende Baulandflächen im Altortbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Um die Nachfrage an geeigneten Wohnbaugrundstücken anbieten zu können, ist die Entwicklung des Baugebietes als notwendig anzusehen.

10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, 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 Wohngebiet "Schäferberg" des Marktes Burtenbach stellt auf Grund seiner Ortsrandlage hinein in die freie Landschaft einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Wohngebiet 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 östlichen Bereich des Wohngebiets 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.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind zur Durchführung der Baumaßnahme im erforderlichen Ausmaß unter Berücksichtigung der Festsetzungen in der Satzung zulässig.

Böschungen und Stützwände

Erforderliche Böschungen sind in den Bereichen der Ortsrandeingrünungen innerhalb des Plangebiets anzulegen. Die Böschungsneigung darf das Verhältnis von 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) nicht unterschreiten.

Stützwände sind bis zu einer Ansichtshöhe von maximal 0,75 m zulässig

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Abwasserbeseitigung

Der Markt Burtenbach besitzt ein funktionsfähiges Entwässerungssystem, welches im Bereich des geplanten Wohngebietes als Mischsystem ausgebildet ist.

Der nachfolgende Planauszug zeigt die bestehenden Erschließungsanlagen, Kanal- und Wasserleitungen im Bereich der Ortsstraße Schäferberg.

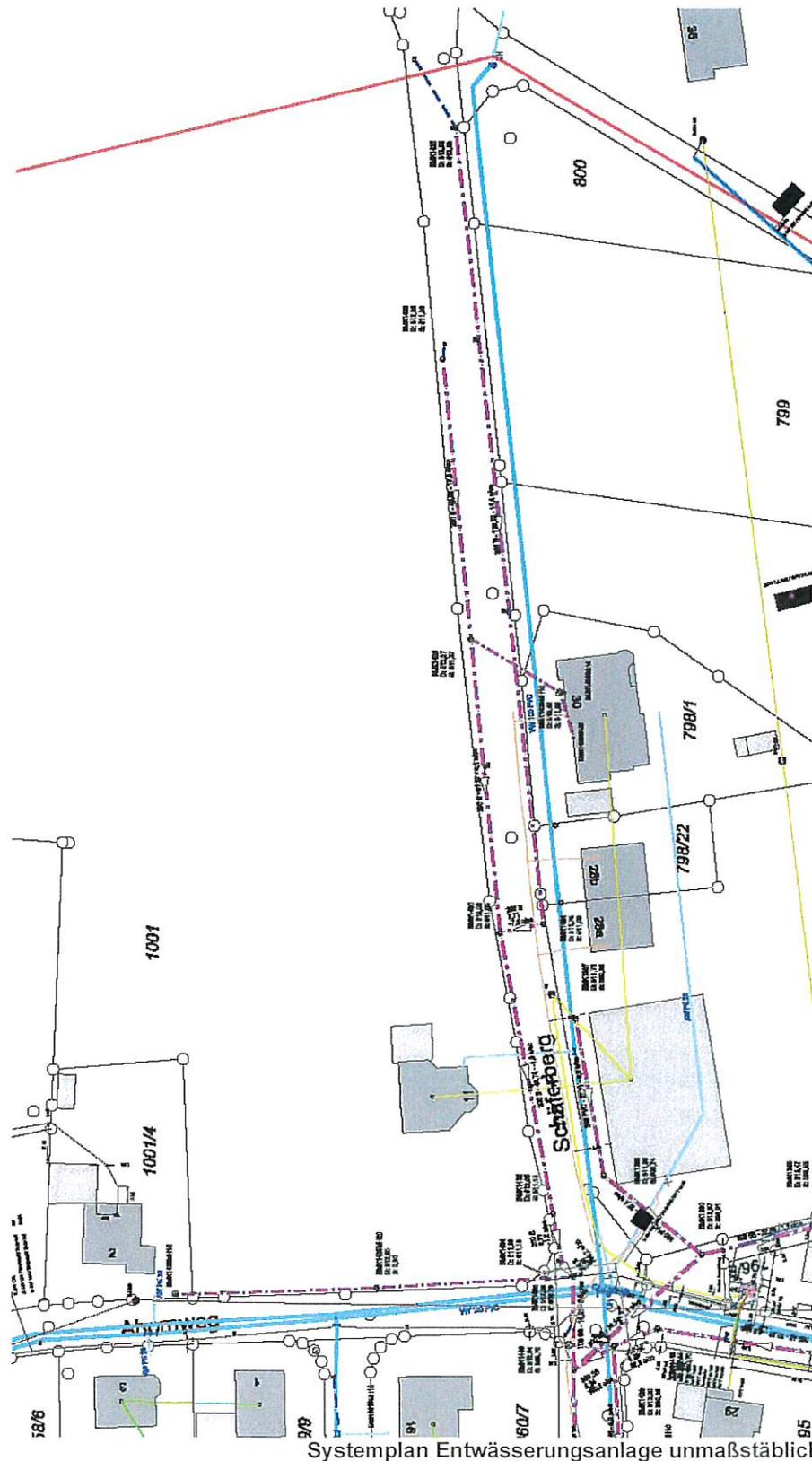
Für die Be- und Entwässerungsplanung sowie für die Straßenplanung wurde bereits ein qualifiziertes Ingenieurbüro durch den Markt Burtenbach beauftragt.

Für die Entwässerungsplanungen wurden bereits entsprechende Vorplanungen erstellt.

Aufgrund der nicht gegebenen Sickerfähigkeit des Untergrunds musste eine Versickerung der Oberflächenwasser ausgeschlossen werden.

Die Entwässerung des vorliegenden Plangebiets soll, wie auch die bestehenden Baugebiete im Bereich Schäferberg und Ahornweg im Mischsystem erfolgen. Das gesamte bestehende Kanalsystem einschließlich Regenüberlaufbecken RÜB Nord bereits vor Jahren für die jetzt geplanten Erschließungserweiterungen des vorliegenden Plangebiets dementsprechend ausgelegt, dass sowohl das Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser von dem bestehenden Mischwasserkanal aufgenommen werden können.

Als Anschlusspunkt kommt der Betonkanal DN 700 im Kreuzungsbereich Schäferberg / Ahornweg in Frage.



Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwasser sind, wie vor beschrieben, über das gemeindliche Entwässerungssystem der Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes Burtenbach - Münsterhausen zuzuleiten.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches, sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Grundsätzlich sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz unverschmutzte Oberflächenwässer auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, über anzulegende Sickermulden und Rigolen, soweit möglich flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emission- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird, soweit die nachfolgenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht entgegenstehen. Ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich, sind hierzu geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Wohngebiet Schäferberg Burtenbach vom 18. August 2021, Projekt - Nr. 120213, des IB SINUS CONSULT GmbH, Werner-Heisenberg-Straße 3, 86156 Augsburg, T: 0821-74775-85

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

(Auszug aus dem Baugrundgutachten)

4.8 Wasserdurchlässigkeit / Niederschlagsversickerung

Um den anstehenden Baugrund bezüglich seiner Sickerfähigkeit zu beurteilen, wurde aus den vorliegenden Laborergebnissen die Wasserdurchlässigkeit ermittelt. Daraus ergeben sich die folgenden Durchlässigkeitsbeiwerte:

Lößlehm: $k_f = 10^{-7} - 10^{-8} \text{ m/s}$
Sande: $k_f = 1 \times 10^{-4} - 1,2 \times 10^{-6} \text{ m/s}$

Nach DIN 18130 ist der Lößlehm als „schwach durchlässig“ einzustufen. Die Sande sind als „durchlässig“ bis „schwach durchlässig“ einzustufen. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ Stand April 2015 „liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich etwa in einem k_f -Bereich von 1×10^{-3} bis $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ “. „Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten“.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse unterschreitet der Lößlehm die Vorgaben des DWA-A 138 an den k_f -Bereich deutlich. Er scheidet daher als sickerfähige Schicht aus. Die Sande mit $k_f = 1 \times 10^{-4} - 1,2 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ erfüllen die Vorgaben.

Die Anforderung an die Mächtigkeit des Sickerraums kann mangels Kenntnisse zum Grundwasserstand (vgl. Kap. 3.4 des Gutachtens) nicht bewertet werden.

Aufgrund der erstellten Vorplanung des Fachplanungsbüros wird eine Versickerung wegen der Mächtigkeit der stark bindigen / lehmigen Decklagen bis ca. 4,50 m Stärke als nur bedingt möglich angesehen und auch wegen unkontrollierbaren

Auswirkungen (unklare Abflussauswirkung, möglicher Austritt in wasserführenden Schichten unterhalb des Baugebietes, Gefahr von Vernässung etc.) von gezielter Versickerung nicht empfohlen bzw. abgelehnt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und Garagenvorplätzen oder Stellplätzen sollte jedoch über Pflasterflächen oder Grünflächen soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, trotzdem erfolgen.

Zum Ausgleich erhöhter Regenabflüsse aus Klimawandel werden je Privatgrundstück Rückhaltezysternen mit ca. 8 – 9 m³ Nutzvolumen sofort mit der Erschließung eingebaut, wobei das Rückhaltevolumen bei stark gedrosseltem Abfluss von ca. 0,5 – 0,7 l/s mit ca. 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Dach- oder Hoffläche, jedoch mindestens 3 m³ betragen sollte. Die Bemessung der Zisternen mit dem jeweils erforderlichen Rückhaltevolumen ist Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden, wenn auch nur ein geringer Versickerungsgrad gegeben ist. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlagen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Straßenentwässerung

Die Ableitung der Oberflächenwässer der zusätzlich anzulegenden Straßen erfolgt über Straßensinkkästen, welche an die bestehenden Entwässerungskanäle im Mischsystem angeschlossen werden. Diese sind so ausgelegt, dass diese Oberflächenwässer schadlos aufgenommen werden können.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage, innerhalb des Planungsbereiches, sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN - Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Hangwasserabfluss aus den Außengebieten

Auf Grund der topographischen Lage des Plangebiets ist keine Gefährdung durch abfließendes Niederschlagswasser aus den Außengebieten gegeben.

11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das Wasserversorgungsnetz des gemeindlichen Elektrizitäts- und Wasserwerkes Burtenbach sichergestellt werden. In der Ortsstraße "Schäferberg" befindet sich eine Hauptwasserleitung DN 100.

Eine Anschlussmöglichkeit der Wasserversorgung an die bestehende Wasserleitung (DN 100) befindet sich in dem bestehenden Feldweg mit der Fl. Nr. 1158.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von dem gemeindlichen Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach durchgeführt.

Erstellung von privaten Trafostationen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes hat in Abstimmung mit dem Gemeinde-Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach (GEW) zu erfolgen.

Für die Versorgung sämtlicher Neubauten sind Kabelanschlüsse vorzusehen.

Beleuchtungsmasten können auch auf privatem Grund errichtet werden. Sie sind so zu errichten, dass die Vorderseite an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen und somit die Mastvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie abschließt.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände in Bezug auf die Freileitung bei der Durchführung der Bauarbeiten sind zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle bauausführenden Personen sowie deren gehandhabtes Werkzeug, wie z.B. Leitern, Gerüstteile, Arbeitsgeräte und der zum Einsatz kommende Baukran mit angehängten Lasten, müssen so gehandhabt bzw. betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Vor Aufnahme von Grabarbeiten sind die aktuellen Kabellagepläne bei dem

Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach
Bleichstraße 1
89349 Burtenbach
Kontakt
Telefon: 08285-99 96 0
Telefax: 08285-99 96 26
info@gew-burtenbach.d

zu beschaffen.

Straßenbeleuchtung

Für den Planbereich wird eine entsprechende Straßenbeleuchtung gemäß den einschlägigen Vorschriften über Bestückung und Abstände nach Beauftragung durch die Marktgemeinde errichtet.

11.4 Gasversorgung

Die Fa. Erdgas Schwaben als Gasversorgungsunternehmen betreibt im Plangebiet ein Leitungsnetz, an welches die Gebietsflächen angeschlossen werden können.

Im Planungsbereich befinden sich bereits Erdgasleitungen der Fa. schwaben netz gmbh, Augsburg, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Hinsichtlich evtl. geplanter Baumpflanzungen ist die Fa. schwaben netz gmbh, Augsburg einzubinden.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden:

<http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Erdgashochdruckleitung Mindelta, ON 150, PN 16

Innerhalb des Planbereichs verläuft die in der Planzeichnung dargestellte Erdgashochdruckleitung Mindelta, ON 150, PN 16 der schwaben netz gmbh, Augsburg. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt 5,0 m (beidseitig 2,50 m).

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen weder eine Bebauung noch Tiefbauarbeiten erfolgen.

Für die Überquerung der Leitung mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

Wird die Hochdruckleitung im Zuge der Arbeiten gekreuzt, ist ein Kreuzungsvertrag zu beantragen.

11.5 Telekommunikationsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Telekommunikationsleitungen und Leerrohre der Telekom Deutschland GmbH als auch des Gemeinde-Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen und Leerrohre beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH als auch der Gemeinde-Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach befinden, entwidmet werden, ist mit den Versorgern gesondert in Verbindung zu treten.

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

und

Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach
Bleichstraße 1
89349 Burtenbach
Kontakt
Telefon: 08285-99 96 0
Telefax: 08285-99 96 26
info@gew-burtenbach.d

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur, im und außerhalb des Plangebiets, bedarf der Prüfung durch die Telekom Deutschland GmbH als auch durch das Gemeinde-Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach.

12 Brandschutz - Löschwasserversorgung

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen für Feuerwehr“, des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten ist.

Neben der Versorgung mit Trinkwasser für die Bevölkerung samt Industrie- und Handwerksbetrieben in Burtenbach, Kemnat und Oberwaldbach stellt das Gemeinde Elektrizitäts- und Wasserwerk zudem den Grundschutz für eine eventuelle Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Der Gesetzgeber sieht hier einen Grundschutz im Volumen von 2 Std. x 48 cbm vor. Diese Menge von insgesamt 96 cbm in zwei Stunden kann das Wasserleitungsrohrnetz im Abschnitt „Schäferberg“ decken und ist jederzeit rund um die Uhr im Wasserhochbehälter mit einem Fassungsvermögen von 1000 cbm vorhanden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet ist wie folgt zu berücksichtigen:

- Es ist sicherzustellen, dass eine maximale Entfernung von 75m Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Grundstücksgrenze und der nächsten Löschwasserentnahmestelle gewährleistet ist.
- Die Anfahrtswege für die Feuerwehr müssen für eine Gesamtmasse von 16 to und einer Achslast von max. 10 to ausgelegt sein.

13 Planungsstatistik

Flächen (ca. m²)

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt:

33.935,0 m²

Davon sind etwa (ca. Flächen):

Verkehrsflächen Straße	ca.	4.840,0 m ²
Verkehrsflächen Fußweg	ca.	325,0 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	23.815,0 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	4.955,0 m ²

14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt das Gewerbegebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

15 Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Burtenbach):

Fl. Nrn. 1001/5 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 1001 und 876

16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Roethermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach
3. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung A-Baudekmäler, Hofgraben 4, 80539 München
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Außenstelle Schwaben, Am Klosterb. 8, 86672 Thierhaupten
6. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg/Neu-Ulm, Landstraße 35, 89284 Pfaffenhofen
7. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen
8. Gemeinde Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach, Bleichstraße 1, 89349 Burtenbach
9. Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg
10. Industrie- und Handelskammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
11. Immobilien Freistaat Bay. Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg, Bay
12. Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn
13. Herr Kreishelmatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn
14. Landesbund f. Vogelschutz Kreisgruppe Günzburg, Bäckerstraße 2/4, 89233 Neu-Ulm
15. Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
16. LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstr. 3, 86150 Augsburg
17. Markt Jettingen-Scheppach, Hauptstraße 55, 89343 Jettingen-Scheppach
18. Markt Münsterhausen, Inselweg 8, 86505 Münsterhausen
19. Naturpark Augsburg Westliche Wälder e.V., Feyerabendstraße 2, 86830 Schwabmünchen
20. Polizeiinspektion Burgau, Markgrafenstraße 22, 89331 Burgau
21. Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg
22. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
23. Regionalverband Donau-Iller Geschäftsstelle, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
24. Firma 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.-Roethermel-Str. 11, 86381 Krumbach

17 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Satzung vom 21.11.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 22.05.2023
- Begründung vom 21.11.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 22.05.2023
- Umweltbericht vom 21.11.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 22.05.2023
- Bebauungsplanzeichnung vom 21.11.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 22.05.2023

- Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Wohngebiet Schäferberg Burtenbach vom 18. August 2021, Projekt – Nr. 120213, des IB SINUS CONSULT GmbH, Werner-Heisenberg-Straße 3, 86156 Augsburg, T: 0821-74775-85

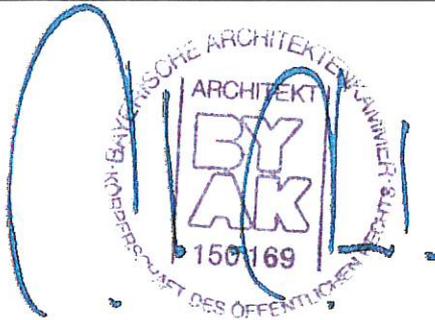
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren „Wohngebiet Schäferberg“ in der Marktgemeinde Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0223-8959/07 Stand 10.02.2023 des IB ACCON GmbH • Provinostraße 52 • 86153 Augsburg • Telefon 0821 / 455965-0

- Geruchsimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schäferberg“ in Burtenbach, Bayern, Bericht-Nr. F19/411-IMG, Revision 01 Stand 16.02.2023 des IB TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Niederlassung München, Abteilung Umwelt Service, Genehmigungsmanagement, Westendstraße 199, 80686 München, Telefon +49 89 5791-1040

18 Unterschriften

Balzhäuser, 22.05.2023

Ausgefertigt am... 30.05.2023



Gerhard Glogger, Architekt



Roland Kempfle, 1. Bürgermeister