

# Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



## Bebauungsplan “Wohngebiet Schäferberg“

### Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Markt Burtenbach  
Rathausgäßchen 1  
89349 Burtenbach

#### Planung

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

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll u. a. darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil, jeweils in der Fassung vom 21.11.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 22.05.2023, für das Baugebiet "Wohngebiet Schäferberg" Burtenbach sind die rechtlichen Grundlagen geschaffen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Baugebiet "Wohngebiet Schäferberg" Burtenbach liegenden Grundstücke mit dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung zu nutzen.

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgetragen.

Der vorliegende Bebauungsplan "Wohngebiet Schäferberg" Burtenbach ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Baugebiets eine verträgliche ortsplanerische Entwicklung dar.

Angesichts der vorausgehenden Erläuterungen kann das plangegegenständliche Baugebiet an der vorliegenden Stelle aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden. Das Plangebiet befindet sich auf dem östlichen Hochplateau des Mindeltals und 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.

Das Baugebiet "Wohngebiet Schäferberg" Burtenbach stellt auf Grund seiner exponierten Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet 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.

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.

Die Umweltbelange sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

## 1. Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich auf dem östlichen Hochplateau des Mindeltals und liegt im östlichen Ortsbereich des Marktes Burtenbach.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Acker- und Grünland) genutzt.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der exponierten Lage 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 Baugebiet "Wohngebiet Schäferberg" Burtenbach stellt auf Grund seiner exponierten Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet 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.

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

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

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.

## 2. Ergebnisse der Beteiligten

### 2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Nach § 3 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 21.01.2021 bis 22.02.2021 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

#### **Vorgebrachte Belange**

#### **Art und Weise der Berücksichtigung**

Bei der öffentlichen Auslegung vom 21.01.2021 bis 22.02.2021 nach § 3 Abs. 1 BauGB sind **keine** Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

**Nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2022 bis 29.08.2022 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

**Vorgebrachte Belange****privater Einwender vom 03.08.2022**

Aus dem Bebauungsplan sollte klar hervorgehen, dass

1. das unweit des Baugebietes vorhandene und betriebene landwirtschaftliche Anwesen Bohnacker vor der Aufstellung des Bebauungsplans existiert. Davon ausgehende Geräusch- und Geruchsemissionen sind hinzunehmen und zu dulden.
2. von der im Osten vorhandenen Umgehungsstraße ausgehende Lärmemissionen sind hinzunehmen und zu dulden.
3. Lärmemissionen, die vom Baugebiet Untere Breite X ausgehen, sind hinzunehmen und zu dulden.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sollen eingeplant werden.

Es soll nach Möglichkeit vermieden werden, dass es zu einem sog. Kuhglockenstreit kommen kann.

**Art und Weise der Berücksichtigung**

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise wurden bei der Erstellung der Immissionsschutzgutachten, Schall und Geruch berücksichtigt.

**Nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.03.2023 bis 14.04.2023 zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

**Vorgebrachte Belange**

Bei der öffentlichen Auslegung vom 16.03.2023 bis 14.04.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB sind **keine** Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

**Art und Weise der Berücksichtigung****2.2 Behördenbeteiligung****Nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)**

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 21.01.2021 bis 22.02.2021 beteiligt.

**Vorgebrachte Belange****LA Günzburg Abt. Ortsplanung ud****LA Günzburg Untere Naturschutzbehörde**

Es wird auf die Problematik des Landverbrauchs und den damit verbundenen vielschichtigen Auswirkungen hingewiesen.

**Art und Weise der Berücksichtigung**

Um den angesprochenen Anforderungen gerecht zu werden, wurde die in der Auslegungshilfe des Freistaats Bayern über die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs

**Zusammenfassende Erklärung**

neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung enthaltenen Untersuchungen durchgeführt, um die Bedarfsnotwendigkeit der vorliegenden Baulandentwicklung nachzuweisen und zu belegen.

LA Günzburg Abt. Immissionsschutz

Hier wird auf die allgemeinen immissionschutzrechtlichen Gegebenheiten auch in Bezug auf den aktuellen sowie auf den sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan eingegangen. Die immissionschutzrechtliche Situation ist in einem zu erstellenden Schallschutzgutachten zu untersuchen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach sowie Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle GZ/NU

Hier wird auf die Konfliktsituation zwischen der vorliegenden Bauleitplanung und des sich auf der Flurnummer 802, Gemarkung Burtenbach befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes mit einem zu berücksichtigenden Viehbestandes von rund 440 Großvieheinheiten hingewiesen.

Regierung von Schwaben, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Hier wird hinsichtlich der Forderungen aus dem LEP - Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe – der Markt Burtenbach auf Grundlage der Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) den Bedarf der plangegegenständlichen Bauflächen nachzuweisen.

Hierzu wurden im Planungsverfahren die entsprechenden Gutachten für Lärm und Geruch erstellt und die sich daraus ergebenden Festsetzungen in der weiteren Planung berücksichtigt.

Zur Abschätzung der von der Hofstelle ausgehenden Geruchsmissionen wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Der gemäß GIRL für allgemeine Wohngebiete zulässige Immissionswert von 10 % wird laut Gutachten im gesamten Plangebiet unterschritten.

Um den angesprochenen Anforderungen gerecht zu werden, wurde die in der Auslegungshilfe des Freistaats Bayern über die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung enthaltenen Untersuchungen durchgeführt, und damit die Bedarfsnotwendigkeit der vorliegenden Baulandentwicklung nachgewiesen und belegt.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 beteiligt.

**Vorgebrachte Belange**LA Günzburg Abt. Immissionsschutz

In der Stellungnahme werden bestimmte Anforderungen zum Inhalt des vorgelegten Schallschutzgutachtens dargestellt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass geplante Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Untere Breite X“, welches sich zurzeit bereits im fortgeschrittenen Aufstellungsverfahren befindet und zudem die im geplanten neu-

**Art und Weise der Berücksichtigung**

Das Geruchs- als auch das Schallschutzgutachten wurden hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Hinweise und Korrekturen angepasst und die Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

en Flächennutzungsplan (Entwurfassung vom 23.09.2021) der Gemeinde ausgewiesenen Flächen des „reduzierten Gewerbegebietes“ und des „Mischgebietes“ nördlich des Plangebietes zusätzlich zu betrachten und zu berücksichtigen sind.

Ebenfalls sind hinsichtlich der Betrachtung der Emissionen des Straßenverkehrs Nacharbeiten erforderlich.

Das vorgelegte Gutachten „Geruchsimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schäferberg II“, Stand 01.04.2020“ (3163037) ist in verschiedenen Punkten anzupassen bzw. zu korrigieren.

#### LA Günzburg Untere Naturschutzbehörde

Mit der Abbuchung der erforderlichen Ausgleichsfläche von der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 300 der Gemarkung Burtenbach bereits durch den Markt Burtenbach als „Storchenbiotop“ angelegten und gestalteten Fläche besteht Einverständnis.

Die Ausgleichsfläche sollte im Plan auch so bezeichnet werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.

#### LA Günzburg Abt. Wasserrecht

Aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde bestehen gegen das Planungsvorhaben keine Bedenken.

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

#### Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

##### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Zu der im Entwurf festgesetzten Niederschlagswasserbeseitigung die mit einem Verzicht auf Versickerungsanlagen einhergeht, fordert das WWA eine nachvollziehbare und fachlich fundierte Begründung bzw. Darstellung zum Sachverhalt.

Der Markt Burtenbach beschäftigte sich in verschiedenen Abstimmungsgesprächen mit einem Fachplaner mit der Niederschlagswasserbeseitigung. Der Fachplaner konnte schlüssig darstellen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der schlechten Sickerfähigkeit der angetroffenen Bodenschichten nicht empfehlenswert, bzw. nur sehr erschwert erreicht werden kann.

#### **Nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.03.2023 bis 10.04.2023 beteiligt.

#### **Vorgebrachte Belange**

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.03.2023 bis 10.04.2023 sind keine Stellungnahmen mit zu berücksichtigenden Inhalten

#### **Art und Weise der Berücksichtigung**

eingegangen.

**3 Alternativenauswahl**

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgetragen. Der vorliegende Bebauungsplan “Wohngebiet Schäferberg“ ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

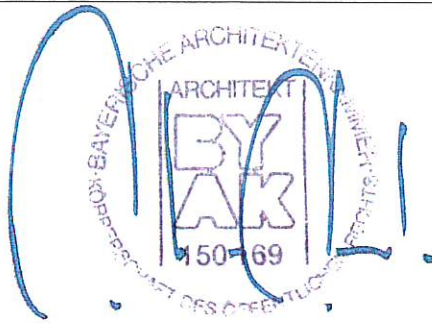
Im Rahmen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bedarfsprüfung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung es Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“ durchgeführt.

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Baugebiets eine verträgliche ortsplanerische Entwicklung dar.

Im Innerortsbereich sind derzeit keine verfügbaren Leerstände vorhanden. Trotzdem ist auf eine Innenentwicklung der Dorfkern 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.

Balzhausen, 23.05.2023

Ausgefertigt am 30.05.2023



Gerhard Glogger, Architekt

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister