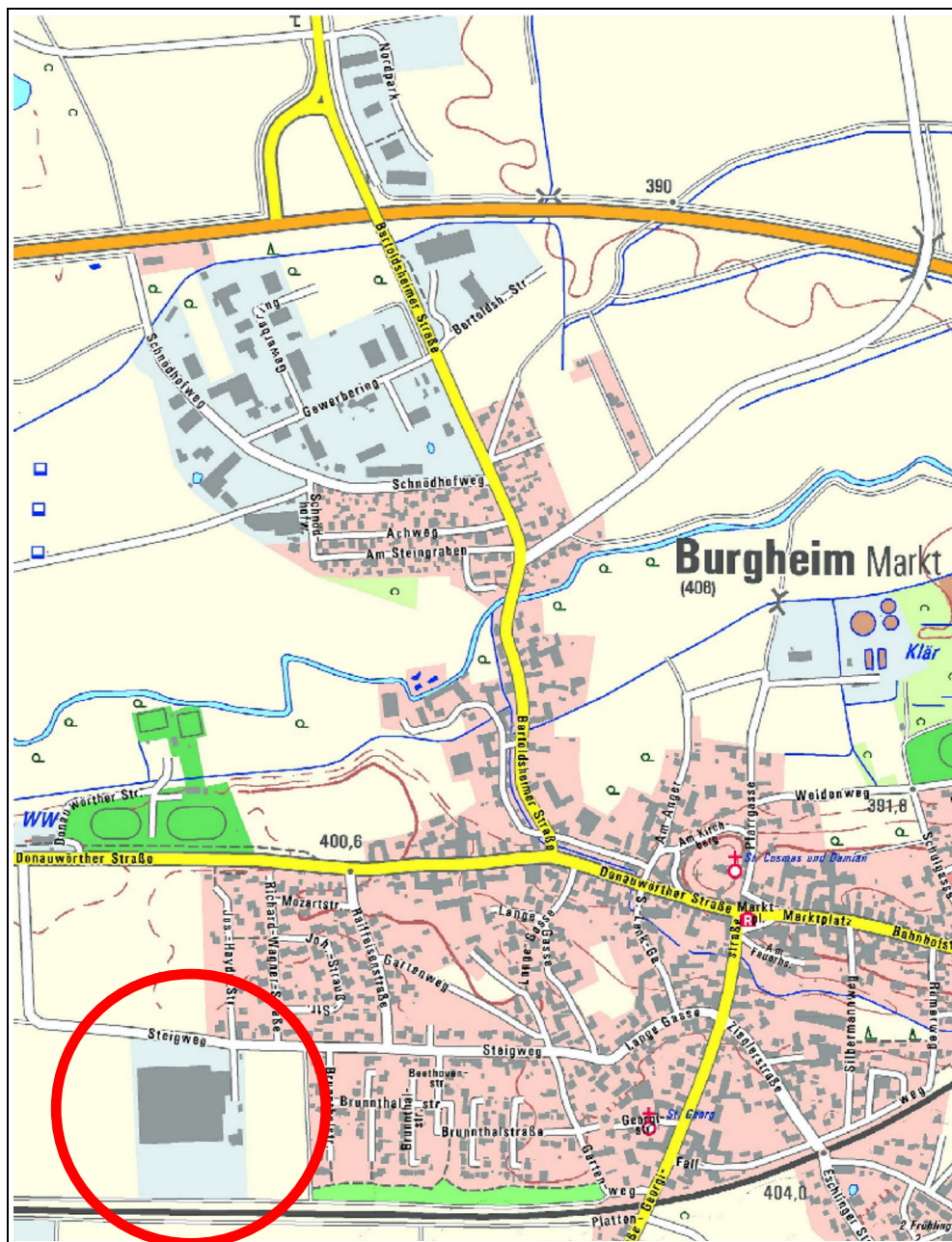


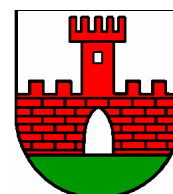
11. ÄNDERUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MARKT BURGHEIM
FÜR DEN TEILBEREICH
GEWERBEGEBIET BURGHEIM WEST



ÄNDERUNGS-
PLANUNG
-
BEGRÜNDUNG
-
VERFAHRENS-
VERMERKE

MARKT
BURGHEIM
13.02.2020

Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel
Pröllstraße 19
86157 Augsburg
www.ib-tremel.de



0.**INHALTSVERZEICHNIS**

0.	INHALTSVERZEICHNIS	I
0.	VORBEMERKUNGEN	1
0.1	Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan	1
0.2	Anlass zur 11. Änderung des FINP	1
1.	PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN	2
1.1	Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan	2
1.2	Verkehrslage (überörtlich)	3
1.3	Statistische Grunddaten	3
1.4	Gebot der Innenentwicklung	4
1.5	Einzelhandesagglomeration	4
1.6	Umsetzung	4
2.	ÄNDERUNGSBEREICH	5
2.1	Bestandsbeschreibung	5
2.2	Ziel und Zweck der Ausweisung	5
2.3	Natur und Landschaft	5
2.4	Infrastruktur und Erschließung	5
2.5	Typisierung und Fläche	5
2.6	Städtebauliche Bewertung	6
2.7	Umweltbelange und -bericht	6
2.8	Immissionsschutz	6
2.9	Bodendenkmalpflege	6
2.10	Erneuerbare Energien & Klimaschutz	6
3.	PLANDARSTELLUNG	7
3.1	Planzeichnung	7
3.2	Legende	7
3.3	Ausfertigungsvermerk	7
3.4	Genehmigungsvermerk	7
4.	VERFAHRENSVERMERKE	8
5.	ANHANG	9
5.1	Quellenangaben	9
5.2	Verfasser	9

0.**VORBEMERKUNGEN****0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan**

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch Träger der Bauleitplanung und für diese verantwortlich. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan sind für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzungen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darzustellen. Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung, d.h. auch kein Baurecht. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insofern, als aus ihm Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann rechtsverbindlich sind. Außerdem haben die am Verfahren beteiligten Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dem Plan im Verfahren nicht widersprochen haben.

Die zeitliche Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes ist nicht eindeutig geregelt oder begrenzt. Im Allgemeinen ist ein Flächennutzungsplan auf die voraussehbaren Bedürfnisse der nächsten 10-15 Jahre abgestellt. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind bei Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf auszulegen.

0.2 Anlass zur 11. Änderung des FINP

Die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Burgheim dient der Erweiterung der westlich des Ortes gelegenen Gewerbeflächen. Der ortsansässige Gewerbebetrieb (Brunnthaler Mineralwasser oHG) verzeichnet einen zunehmenden Bedarf an Produktions- und Lagerflächen und benötigt zur Sicherung des Bestandes und der Weiterentwicklung des Betriebes zusätzliche Gewerbeflächen. Der Markt Burgheim möchte diesen Betrieb und seine Arbeitsplätze am Ort halten und hat daher die Änderung zur Teilaufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'GE Burgheim West' und diese parallel damit einhergehende Änderung des Flächennutzungsplanmes aufgestellt.

Die überplante Fläche ist gegenwärtig als Fläche für die Landwirtschaft typisiert.

1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN

1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan

1.1.1 Verwaltungsraum

Das Gemeindegebiet des Marktes Burgheim liegt ca. km westlich von Neuburg a.d. Donau, gemäß Regionalplan der Region 10 (Ingolstadt) in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und außerdem an der überregionalen Entwicklungsachse von Donauwörth über Rain und Neuburg nach Ingolstadt. Burgheim ist als Unterzentrum definiert; Sitz des zugehörigen Landratsamtes ist Neuburg a.d. Donau.

1.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan führt zum "ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" (A II 2) aus:

Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.

- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

Weiterhin wird hierzu erläutert:

- Dieser Raum ist nahezu identisch mit den Mittelbereichen Neuburg a.d. Donau und Schrobenhausen. (...) Die strukturelle Schwäche dieses Raumes ergibt sich in erster Linie aus der hohen Landwirtschaftsquote und dem mangelnden Besatz im tertiären Sektor. Die Schwäche ist nicht so ausgeprägt wie in anderen besonders zu stärkenden Teilen Bayerns, da in der Region Ingolstadt weder die Beschäftigtenentwicklung noch die Arbeitslosen- und Fernpendlerquote unter dem Durchschnitt des ländlichen Raumes liegen.

Für die einzelnen Gemeinden wird dabei als Ziel formuliert (A III 1):

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.

Zum Siedlungswesen äußert sich der Regionalplan wie folgt (B III 1.1-1.2, 1.5):

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine **gewerbliche** und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

1.1.3 Unterzentrum

Als Unterzentrum trägt Burgheim zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs bei. Außerdem ist laut Regionalplan anzustreben, daß Burgheim mit anderen Unterzentren insbesondere Funktionen des Gesundheits- und Sozialwesens erfüllt: Die zunehmende Überalterung der Bevölkerung wirkt sich auch auf die Ausstattung der Unterzentren aus. Sie nehmen auch für ihr Umland diese Funktionen wahr. Dabei soll insbesondere in Burgheim (Straß) das Altenstift erhalten bleiben.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2003 sollen Unterzentren die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen.

1.2 Verkehrslage (überörtlich)

Burgheim liegt an der Verbindungslinie Ingolstadt-Donauwörth (Bahnstrecke, Bundesstraße) mit entsprechenden Bahn- und Busverbindungen und bietet günstige topographische Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe.

Die Entfernungen zu den nächsten Orten mit Zentralfunktion betragen:

Ingolstadt (Oberzentrum)	40 km
Schrobenhausen (Mittelzentrum)	28 km
Neuburg (Mittelzentrum)	18 km
Eichstätt	39 km
Donauwörth	22 km
Rain am Lech (Lkr. Donauwörth)	8 km
Augsburg	50 km

1.3 Statistische Grunddaten

1.3.1 Gebietsgröße

Das Gemeindegebiet umfasst 49,73 km².

1.3.2 Bevölkerung

Einwohnerstand am:

31.12.2010	4.523
31.12.2011	4.481
31.12.2012	4.521
31.12.2013	4.500
31.12.2014	4.566
31.12.2015	4.637
31.12.2016	4.763

Davon entfielen 2016 auf den Hauptort Burgheim 2.814 Einwohner und auf Straß 800 Einwohner, der Rest verteilte sich auf die weiteren Ortsteile.

Die Einwohnerzahlen zeigen über die letzten 7 Jahre eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf, die sich zunächst konsolidierte, um dann weiter leicht anzusteigen; die Gemeinde profitiert dabei von der verkehrsgünstigen Lage zu Neuburg/Donau und Ingolstadt. Angesichts der gegenwärtigen gesellschaftlichen Entwicklung

und der vorangegangenen Entwicklungsperioden ist von einem nächsten Anstieg auszugehen.

Man ist dabei ist man um ein organisches, ortsverträgliches Wachstum bemüht, was sich auch in der Berücksichtigung der wesentlichen Ziele der Regionalplanung widerspiegelt.

Die Sicherung von Arbeitsplätzen in örtlichen Betrieben in Verbindung mit der Schaffung neuer qualifizierter Stellen trägt dazu bei, die Attraktivität des Ortes zu steigern und so die Einwohnerzahl zu konsolidieren oder durch ein verbessertes Angebot auch maßvoll zu erweitern. Dies ist umso wichtiger, da die demographische Entwicklung eine Zunahme des Anteils der älteren Menschen in der Gesellschaft aufzeigt und der Zuzug von Arbeitskräften mit ihren Familien in die Gemeinde außerdem hilft, die örtliche vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Grund- und Mittelschule, VHS, Vereinswesen etc.) weiterhin zur Verfügung zu stellen und ausnutzen zu können.

1.4 Gebot der Innenentwicklung

Der Markt Burgheim ist sich des Zieles der vorrangigen Weiterentwicklung im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bewusst. Im Rahmen des Flächenpotentialmanagements versucht der Markt Burgheim derzeit seiner Verantwortung zur Nachverdichtung im Innenbereich nachzukommen.

Dieses Prinzip konnte hier jedoch keine Anwendung finden, da für die Gewerbebeerweiterung andere Kriterien im Vordergrund standen, allen voran der unmittelbare Anschluß an den betrieblichen Bestand im Hinblick auf die innerbetrieblichen Abläufe. Außerdem sorgt die ortsabgewandte Lage mit der Erschließung über die Entlastungsstraße dafür, daß der hauptsächliche Fahrverkehr nicht über den Ort abgewickelt wird und die Belastung durch Verkehr oder den Betrieb als solchen möglichst gering bleibt. Ein 'Auffüllen' der Lücke zwischen dem Betrieb und der östlich gelegenen Wohnbebauung wurde aus denselben Gründen nicht weiterverfolgt.

Auf eine Alternativenprüfung in der Standortfrage wurde daher verzichtet.

1.5 Einzelhandesagglomeration

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Nutzungen ausgeschlossen, die eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration ergeben würden. Dem Ziel des LEP ist damit entsprochen.

1.6 Umsetzung

Die zeitnahe Umsetzung der Gewerbebeerweiterung ist im Anschluß an die Bauleitplanung vorgesehen.

2.

ÄNDERUNGSBEREICH

2.1 Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan "GE Burgheim West" erstreckt sich derzeit nördlich und südlich der Entlastungsstraße am westlichen Ortsrand. Nach der Änderung liegt der gesamte Geltungsberich nur noch südlich der Entlastungsstraße bis zur Bahnstrecke mit dem baulichen Bestand der Fa. Brunnthaler Mineralwasser oHG sowie der geplanten Erweiterung. Die bisher unbebauten und angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Ziel und Zweck der Ausweisung

Die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Burgheim dient der Erweiterung der westlich des Ortes gelegenen Gewerbeflächen. Der ortsansässige Gewerbebetrieb (Brunnthaler Mineralwasser oHG) verzeichnet einen zunehmenden Bedarf an Produktions- und Lagerflächen und benötigt zur Sicherung des Bestandes und der Weiterentwicklung des Betriebes zusätzliche Gewerbeflächen.

Zur Realisierung dieser Flächen ist eine Änderung und Erweiterung des dortigen Bebauungsplanes 'GE Burgheim West' notwendig sowie als weitere Voraussetzung die Anpassung des gültigen Flächennutzungsplanes des Marktes, die als 11. Änderung parallel durchgeführt wird.

Der Markt Burgheim möchte diesen Betrieb und die Arbeitsplätze am Standort halten und hat daher die Aufstellung der jeweiligen Änderung für Bebauungs- und Flächennutzungsplan beschlossen.

2.3 Natur und Landschaft

Die überplante Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt und weist außer einer für die vorangegangene Erweiterung angelegten Eingrünung keine Gehölzbestände auf. Die Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft wird entsprechend verlegt und in der Bebauungsplanung verbindlich festgesetzt.

Detaillierte Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes sind im Umweltbericht als Bestandteil der parallel erstellten Bebauungsplanänderung 'GE Burgheim West' enthalten.

2.4 Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Entlastungsstraße (Steigweg). Über den Bestand sind daher Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung herstellbar; diese ist im 'haushaltsüblichen' Umfang durch den Markt Burgheim und die Versorgungsträger sichergestellt; darüber hinausgehende Anforderungen für gewerbliche Abfälle, Abwässer etc. sind durch den Vorhabensträger verantwortlich zu regeln.

2.5 Typisierung und Fläche

Der überplante Bereich war im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgheim bisher als Außenbereich/Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge dieser Änderung wird der überplante Bereich als gewerbliche Baufläche (GE) ausgewie-

sen und in der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7ha.

2.6 Städtebauliche Bewertung

Die Neuausweisung ergänzt die baulichen Strukturen westlich des bestehenden Gewerbegebietes "GE Burgheim West" und schafft hier den neuen Ortsrand Burgheims. Über den Straßenbestand ist die Fortführung der vorhandenen Erschließungstrassen gewährleistet.

Die Einbindung der neuen baulichen Strukturen in das Landschaftsbild erfolgt durch eine Ortsrandeingrünung an den Süd- und Westgrenzen. Die Planung führt dennoch zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die sich jedoch minimieren lassen. Dies wird im parallel zur Bebauungsplanänderung erstellten Umweltbericht ausführlich dargelegt.

2.7 Umweltbelange und -bericht

Für die Abhandlung der Umweltbelange wird der Umweltbericht zur zugehörigen Bebauungsplanung herangezogen und entsprechend angepasst, da die überplanten Gebiete quasi deckungsgleich sind und im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt wurden, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen.

2.8 Immissionsschutz

Zum Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zum Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung wurde ein Lärmschutzgutachten durch die Fa. Bekon erstellt, das Bestandteil der parallel laufenden Bebauungsplanung ist.

2.9 Bodendenkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7232-0303 "Vorgeschichtliche Siedlung, Flachgräber mit Brandbestattungen der Urnenfelderzeit".

Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten und es muss im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden.

Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in jedem Fall einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 BayDSchG; dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

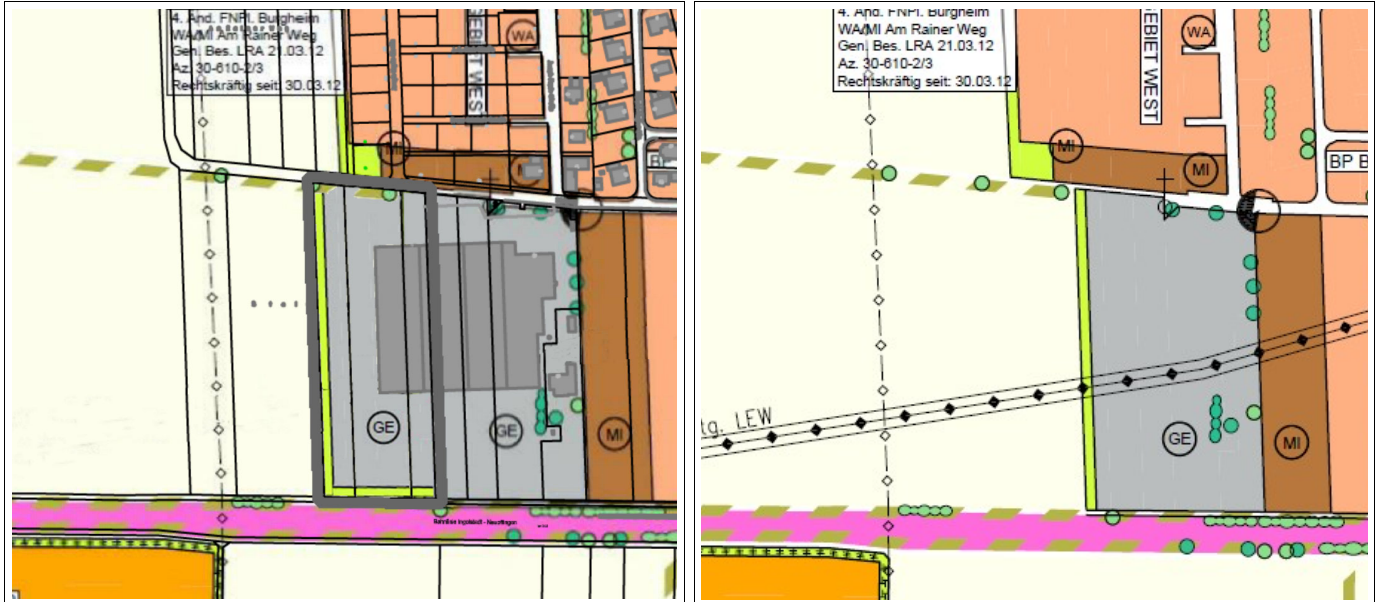
2.10 Erneuerbare Energien & Klimaschutz

Die Nutzung erneuerbarer Energien – hier: Solarnutzung – erfolgt bereits durch die Firma und wird mit der baulichen Erweiterung der Hallen auch weiter ausgebaut. Auf die generelle Nutzung erneuerbarer Energien wird hingewiesen.

Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung sind in der Bebauungsplanung als Element des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen enthalten.

3.**PLANDARSTELLUNG****3.1 Planzeichnung**

Änderungsbereich im Maßstab 1:5000 – ungeänderte Planzeichnung



Anmerkung: Die 20-kV-Leitung der LEW wurde inzwischen abgebaut.

3.2 Legende

— räumlicher Geltungsbereich der Änderung

GE Gewerbegebiet

— Eingrünung

Für den Bestand:

Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Erschließung, Bahnstrecke

3.3 Ausfertigungsvermerk

Burgheim, den __.__.2020

.....
1. Bürgermeister

Siegel

3.4 Genehmigungsvermerk

Genehmigt durch das Landratsamt Neuburg a.d. Donau
mit Bescheid vom __.__.2020 Az. __-__-__/_.

.....
Unterschrift

Siegel

4.**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.07.2017 die Aufstellung der 11. Änderung Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.07.2017 hat in der Zeit vom 04.08.2017 bis 04.09.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.07.2017 hat in der Zeit vom 04.08.2017 bis 04.09.2017 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2019 bis 10.01.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2019 bis 10.01.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Burgheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.02.2020 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 13.02.2020 festgestellt.

Markt Burgheim, den

.....

1. Bürgermeister Michael Böhm

Siegel

7. Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat die 11. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid Nr. ____ vom __.__.2020 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Markt Burgheim, den

.....

1. Bürgermeister Michael Böhm

Siegel

9. Die Erteilung der Genehmigung der 11. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 11. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam

Markt Burgheim, den

.....

1. Bürgermeister Michael Böhm

Siegel

5.**ANHANG**

5.1 Quellenangaben

- Gemeindedaten (Stat. Landesamt)
- rechtskräftiger FINP des Marktes Burgheim
- Homepage des Marktes Burgheim
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen
- Kartengrundlagen des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

5.2 Verfasser

Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel
Peter S. Nardo, Dipl. Ing.
Pröllstraße 19
86157 Augsburg

Augsburg/Burgheim, den __.__.2020

Planer