

MARKT BURGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 33
„Sondergebiet Bruckmühlweg“
Gemarkung Burgheim

FLUR-NR: 1995/1, 2959, 2959/1, 2959/2 UND TF 2978/2
GMKG. BURGHEIM, MARKT BURGHEIM



TEIL C BEGRÜNDUNG

- Abschnitt 1 - Allgemein
- Abschnitt 2 - Eingriffsregelung
- Abschnitt 3 – Umweltbericht

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf	19.11.2020
Entwurf	28.07.2021
mit Änderungen vom	31.08.2021
2. Entwurf	10.11.2021
In der Fassung des Satzungsbeschlusses	
vom	15.12.2021

INHALT

1.	LAGE UND BESTANDSSITUATION.....	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele.....	3
1.2	Derzeitige Nutzung.....	6
1.3	Bestandsbeschreibung.....	7
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
3.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG.....	10
4.	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT	11
5.	IMMISSIONSSCHUTZ	12

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Burgheim ist ein Unterzentrum am westlichen Rand der Region Ingolstadt und liegt in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Umgebung, d.h. der ländliche Teilraum, soll in besonderem Maße entwickelt und gestärkt werden.

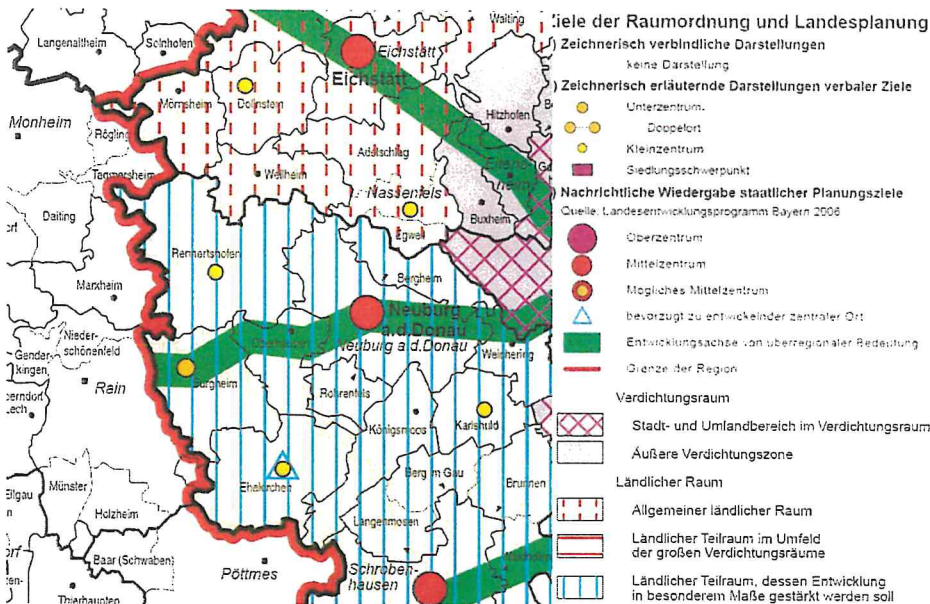


Abb. 1: Karte Raumstruktur - Regionalplan Ingolstadt (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Rainer Hochterrasse und Hochschotterplatte“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung der Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu.

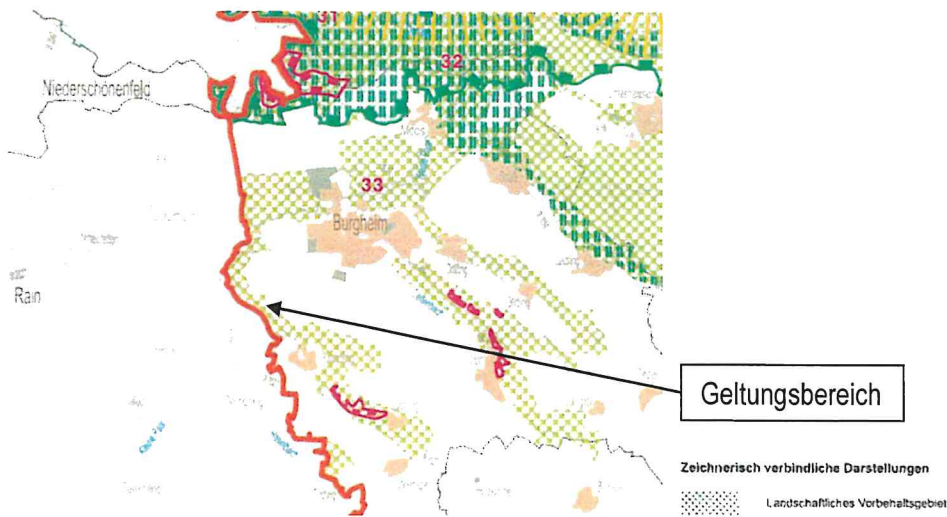


Abb. 2: Karte Landschaft und Erholung - Regionalplan Ingolstadt (OM)

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (24.08.2000) ist der Geltungsbereich als Landwirtschaftliche Fläche bzw. Fläche für den Kiesabbau gekennzeichnet.

Die im nördlichen Teil sowie am Südrand im Flächennutzungsplan bestehenden Einzelbäume und Baumgruppen mit besonderer Bedeutung sind weitgehend nicht mehr vorhanden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

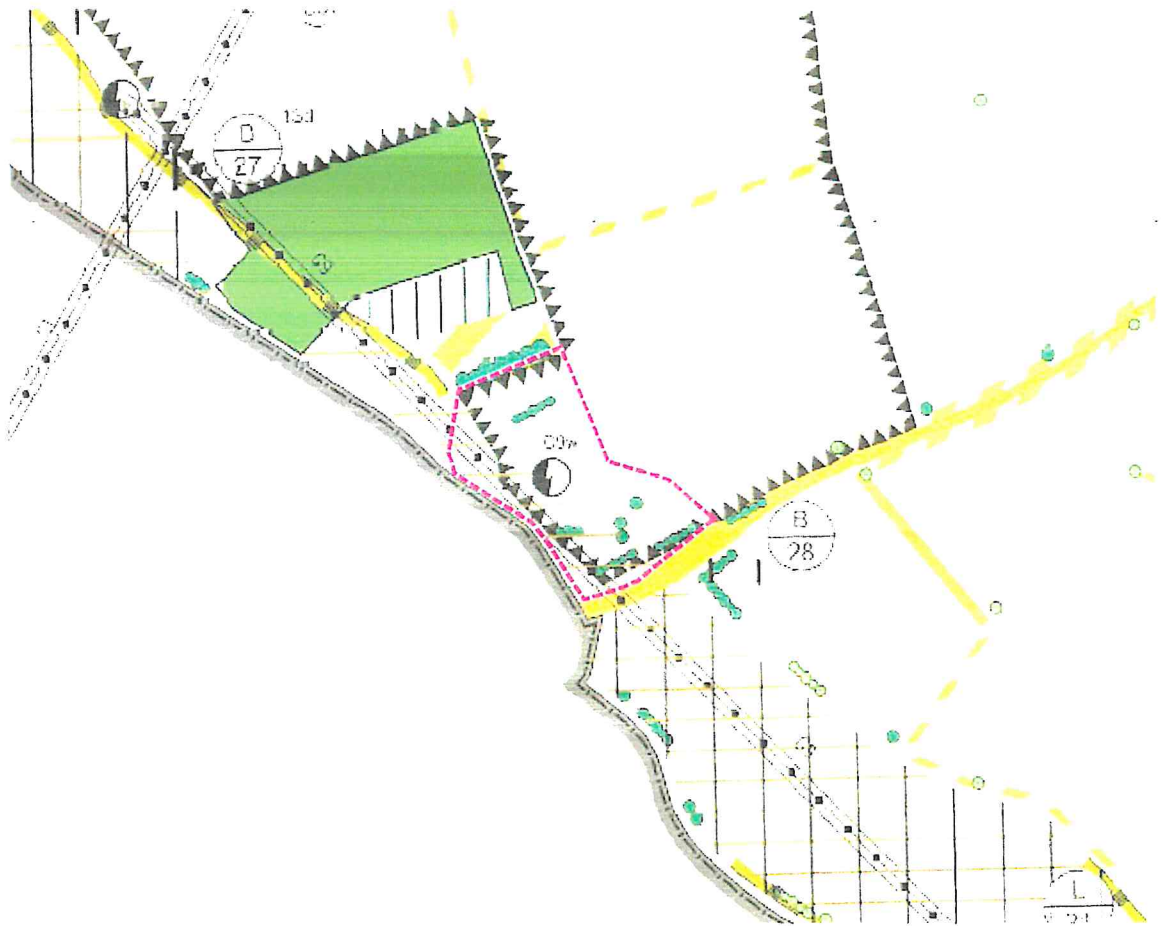


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (OM) Markt Burgheim. Der Geltungsbereich ist magenta gestrichelt.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen mit Zielaussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms.

Nördlich und südlich befinden sich Flächen zur Erhaltung und Optimierung regional bzw. lokal bedeutender Lebensräume.

Der Geltungsbereich liegt im ABSP Schwerpunktgebiet „Trockenhänge der Aindlinger Terrassentreppe“

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind mehrere Bodendenkmäler eingetragen.

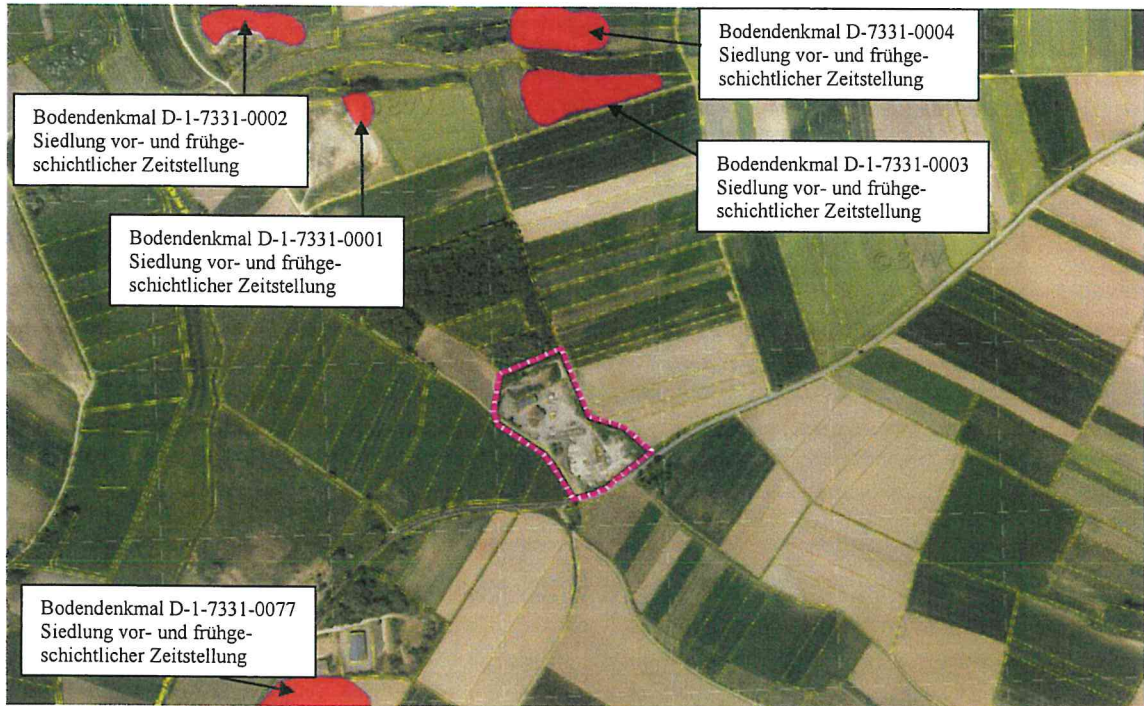


Abb. 5: Ausschnitt BayernAtlas (OM, 02/2020); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist magenta gestrichelt.

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden leicht ab. Das natürliche Geländeniveau ist aufgrund der früheren Nutzung (Kiesabbau) und späterer Teil-Auffüllung nicht mehr vorhanden. Das Gelände wird aktuell als Lagerfläche für verschiedene Materialien für den Straßen- und Kanalbau wie Schotter, Kies etc. genutzt. Die Bestandsgebäude dienen als Lager, Werkstatt und Büro.

Die Nord- und Ostgrenze wird von einer Böschung geprägt, die teilweise mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist.

Die Flächen der Umgebung im Osten, Süden und Westen sind von der landwirtschaftlichen Nutzung stark geprägt. Nördlich befindet sich ein kleines Waldstück.



Abb. 6: Luftbild BayernAtlas (OM, 02/2020); Der Geltungsbereich ist magenta gestrichelt.

1.3 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Marktgebiets Burgheim direkt an der Westgrenze des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Es liegt am Rand des Talbereichs der kleinen Paar. Es befindet sich im tertiären Hügelland und eine gewisse Geländebewegung ist erkennbar. Das Gelände steigt von Norden hin zur Gempfinger Straße im Süden an.

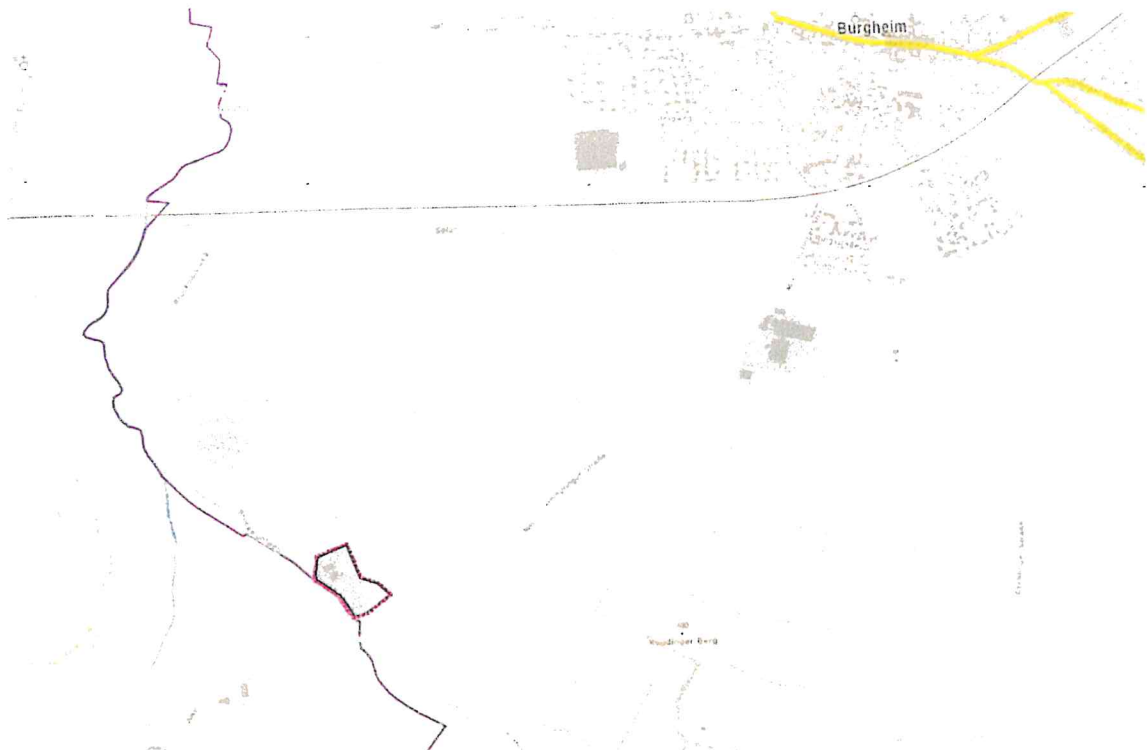


Abb. 7: Kartenausschnitt BayernAtlas (OM, 02/2020); Der Geltungsbereich ist magenta gestrichelt.

Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich der Aindlinger Terrassentreppe und den Donau-Iller-Lech-Platten zugeordnet.

Als vorherrschender Bodentyp wird, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), fast ausschließlich Parabraunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehm Kies (Hochterrassenschotter) genannt. Diese natürlich vorkommenden Böden sind im Geltungsbereich nicht mehr vorhanden.

Aufgrund der fortlaufenden Bodenarbeiten und Auffüllungen muss der Standort als anthropogen stark verändert eingestuft werden.

Wassersensibler Bereich und Hochwasser

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Wörthlinger Bach. Sein näheres Umfeld ist als wassersensibler Bereich angegeben. Weitere Oberflächengewässer sind ausreichend weit entfernt, ebenso wie Hochwasserüberschwemmungsgebiete.

Das Grundwasser wurde bei Bodenuntersuchungen bei ca. 396,00 ü. NN angetroffen. Somit ist der Abstand zur Geländeoberkante des Betriebsgeländes ca. 2,2m. Zwischen Auffüllkörper und der Grundwasser Oberfläche war eine ca. 1 m lange Sickerstrecke vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen, das naheliegendste Schutzgebiet liegt ca. 1,6 km nördlich.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald“.

Biotopstrukturen

Biotope und andere naturschutzrelevante Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im näheren Umfeld sind folgende kartiert.



Abb. 8: Luftbild BayernAtlas (OM, 02/2020); Der Geltungsbereich ist magenta gestrichelt.

Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weder ein Boden- noch Baudenkmal. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Bodendenkmäler „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Bestandssituation (befestigte bzw. weitgehend versiegelte Lagerfläche) ist davon auszugehen, dass keine geschützten Arten betroffen sind.

Die Bestandssituation wurde im Fachbeitrag Artenschutz (saP) genauer betrachtet. Hierzu wurden im Zeitraum September 2019 bis Mai 2020 mehrere Ortsbegehungen durchgeführt.

Die Beeinträchtigung sämtlicher Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sonstiger streng geschützter Arten kann im Vorhabensgebiet als sehr gering erachtet werden.

Die bei den Begehungen vorgefundenen Arten wurden selten in Teilbereichen des aktiv durch das Betriebsgelände genutzten Flächen vorgefunden. Die Standorte der Funde sind hauptsächlich in den Randbereichen, welche ohne Eingriff belassen bzw. durch zusätzliche Maßnahmen aufgewertet werden.

Bei einer gemeinsamen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Juni 2021 wurde im nördlichen Bereich des zukünftigen Betriebsgeländes (Sondergebiet) aufgrund der regenreichen Wetterperiode Mai/Juni eine temporäre Wasserfläche mit Kaulquappen der Kreuzkröte und einige Libellenarten vorgefunden. Daher werden die Randbereiche der Grundstücke als offene Saumbereiche erhalten bzw. aufgewertet, damit Amphibienwanderungen hier weiterhin stattfinden können. So ist eine Verbindung vom nördlich gelegenen Waldstück (vermutetes Winterquartier) zur Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 2959/1 des Marktes Burgheim weiterhin vorhanden. Die im Gebiet und Umfeld des Geltungsbereichs vorkommenden Amphibien können somit die auf Flur-Nr. 2959/1 angelegten Tümpel als geeignetes Habitat weiterhin erreichen und nutzen.

Durch oben genannte Maßnahmen wird die Wirkungsempfindlichkeit der festgestellten Arten projektspezifisch als so gering erachtet, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden können.

Topographie und Landschaftsbild

Wie oben beschrieben befindet sich der Planungsumgriff im tertiären Hügelland und ist durch ein bewegtes Gelände geprägt.

Die West-Ost gerichtete Gempfinger Straße verläuft südlich des Planungsumgriffs. Durch den erfolgten Kiesabbau ist das natürliche Gelände zur Lagermöglichkeit eingeebnet worden. Die östlich gelegene steile Böschung weist auf den ursprünglichen Geländeverlauf hin.



Abb. 9: Kartenausschnitt BayernAtlas (OM, 02/2020); Der Geltungsbereich ist magenta gestrichelt.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die am westlichen Rand des Gemeindegebiets liegende Fläche wird seit 1983 als Betriebsgelände einer Straßenbaufirma genutzt; zeitweise war eine Asphaltmischanlage genehmigt und betrieben worden. Da sich das Areal baurechtlich im Außenbereich befindet, ist für eine zukunftsfähige weitere Nutzung eine bauplanungsrechtliche belastbare Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Geltungsbereich sollen eine Betriebsfläche „Recyclinganlage“ als Sondergebiet sowie Grünflächen und Kompensationsflächen nach Naturschutzrecht festgesetzt werden. Das ortsansässige Unternehmen möchte auf dem bestehenden Betriebsgelände eine Recyclinganlage mit entsprechenden Lagerflächen betreiben. Es werden dort insbesondere die gängigen Abfallströme aus dem Baubetrieb

- Beton
- Ziegel
- Gemische aus Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik
- Glas
- Kohleteerhaltige Bitumengemische
- Bitumengemische
- Kohleteerhaltige Produkte
- Boden und Steine
- Baggergut
- Gleisschotter und
- Baustoffe auf Gipsbasis verarbeitet.

Zum Betrieb der Recyclinganlage sind auf dem Gelände entsprechende Lagerhäuser und Lagerplätze (z.B. Schüttboxen), die erforderlichen Büro- und Verwaltungsgebäude, Aufstellflächen / Lagerflächen von Geräten und Maschinen sowie Bereiche zur Aufstellung, Unterstellung, Reinigung und Reparatur der Baumaschinen möglich.

Bei der Anlage der baulichen Anlagen wird auch die Topografie mit den teils steilen Böschungen berücksichtigt. Diese Böschungen werden z.B. mit Schüttboxen gesichert, welche zur Hangsicherung dienen und dadurch gleichzeitig unauffällig im Gelände eingebettet sind. Das Landschaftsbild wird so nur in geringem Maße beeinträchtigt.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIESSUNG

Die Marktgemeinde Burgheim plant auf dem Flurstück Nr. 2959, Gemarkung Burgheim, im Südwesten des Gemeindegebiets (direkt an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Rain, nördlich der ND11) die bauplanungsrechtliche Sicherung eines dort bestehenden Betriebsgeländes. Dieses soll zukünftig dem Zweck einer Recyclinganlage dienen. Der Geltungsbereich beträgt ca. 2,4ha.

Das Gebiet ist nicht an eine Siedlungseinheit angebunden. Es bildet somit eine Ausnahme bzgl. des Anbindegebots, da im Rahmen der Verarbeitung der Materialien schädliche Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen oder Lärm ausgehen (Ausnahme nach Tirt 4 zu LEP 3.3 Z).

Im gewählten Umgriff des neu aufzustellenden Bebauungsplans wird die bereits vorhandene Gewerbe-
nutzung baurechtlich festgesetzt und eine Ausgleichsfläche gesichert werden.

Im gesamten Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert.

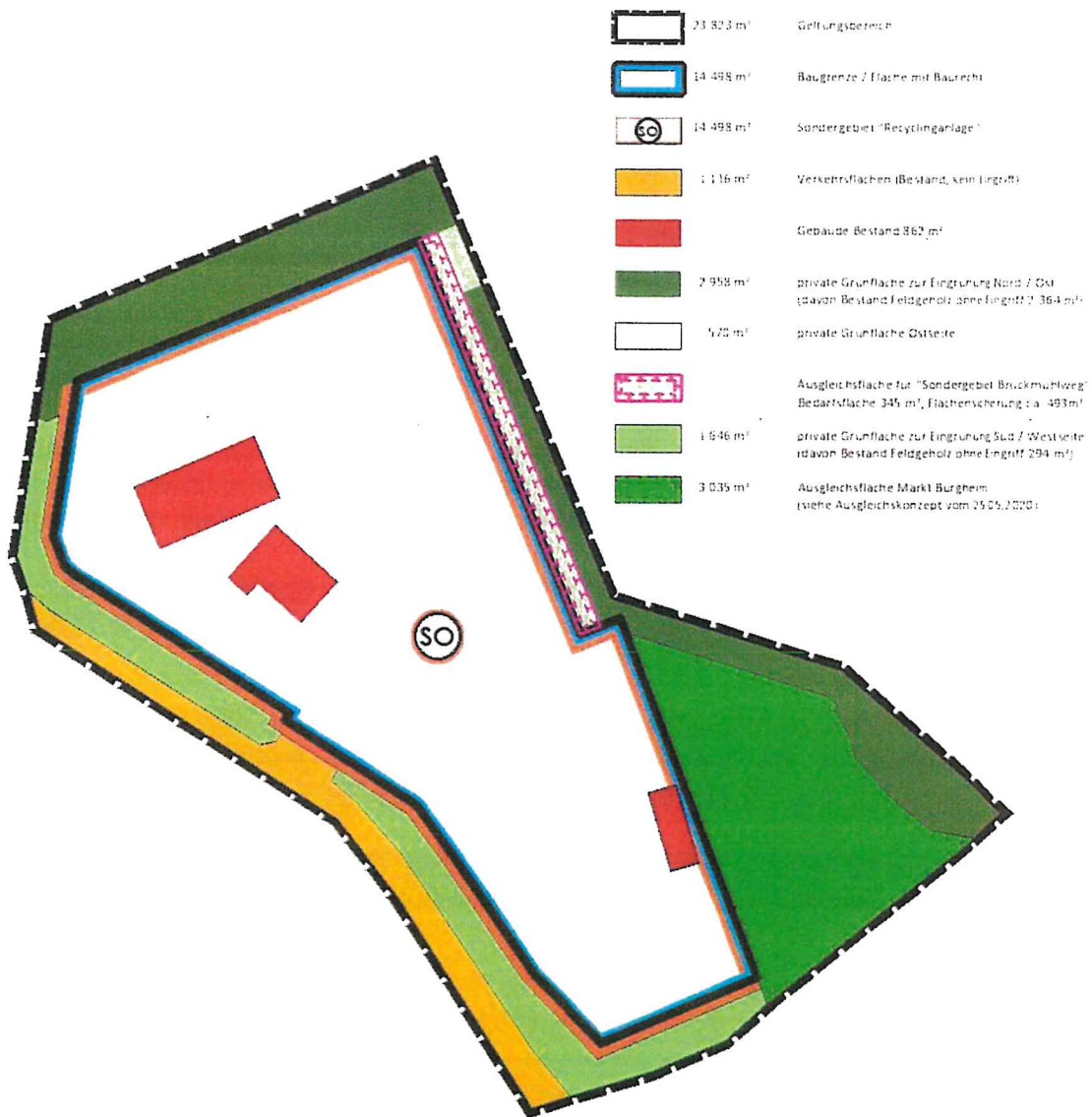


Abb. 10: Flächen des Bebauungsplans (OM); Der Geltungsbereich ist schwarz gestrichelt.

4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, werden im Süden und Westen entsprechende Grünstreifen (5-8 m) festgesetzt. Diese sind entsprechend der Satzung zu bepflanzen. Bestehende Gehölzstrukturen im Norden und Osten bleiben erhalten und werden durch Neupflanzungen ergänzt. Die benötigte Ausgleichsfläche wird im Geltungsbereich auf dem Flurstück Nummer 1995/1 und 2959 hergestellt.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Die ortsansässige Firma plant den Betrieb einer Recyclinganlage mit Lagerflächen auf dem Grundstück.

Die nächstgelegenen Bebauungen sind:

- Burgheimer Straße 6, 7, 86641 Rain
- Burgheimer Straße 10, 12, 86641 Rain
- Schlagmühle 1, 86641 Rain
- Am Krautgarten 6, Kunding, 86666 Burgheim

Zur Klärung der Immissionsschutzrechtlichen Situation wurde ein Schalltechnisches Gutachten (siehe Anlage 08, Schalltechnische Untersuchung, emplan, 05.08.2021) aufgestellt. Der Inhalt dieses Gutachtens wird in der Planung berücksichtigt:

„Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm eingehalten werden. Alle maßgeblichen Immissionsorte liegen im Sinne der TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs des Betriebs. Maßnahmen zum Lärmimmissionsschutz werden nicht erforderlich.“

Die durch das Vorhaben induzierten Verkehre im öffentlichen Straßenraum führen nicht dazu, dass die Bedingungen der TA Lärm für verkehrlenkende Maßnahmen erfüllt sind. Eine Prüfung organisatorischer Maßnahmen wird nicht notwendig.“

Eine lufthygienische Untersuchung (Anlage 09, emplan, Projekt-Nr. 2021 1526 vom 31.08.2021) wurde ebenfalls erstellt. „Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Luft auch unter Ansatz ungünstigster Randbedingungen bei einem maximierten Betrieb umfassend eingehalten sind.“

Über das Jahr gemittelt liegt die Depositionsbelastung am nächstgelegenen potenziell betroffenen Gebäude bei maximal 4% des zulässigen Immissionswertes.“