

# GEMEINDE BURGGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### „SCHWARZKREUZSTRASSE-LECHHALDE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 21.03.2018



## Bestandteile des Bebauungsplans

1. PLANZEICHNUNG / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (M 1:1000)  
MIT VERFAHRENSVERMERKEN
2. TEXTTEIL MIT
  - I. Präambel
  - II. Satzung (Festsetzungen durch Text) mit textlichen Hinweisen
  - III. Begründung



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

# I. Präambel

## 1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

**Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Burggen, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 21.03.2018 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13, 13a und 13b** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) den vorliegenden

### **Bebauungsplan „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“**

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), der Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.03.2018 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

#### Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Insbesondere wird der in Kraft getretene Bebauungsplan auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13b i.V.m. 13 a Abs. 2 und 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

#### **GEMEINDE BURGGEN**

Burggen, den 15.01.2019

  
.....  
1. Bürgermeister J. Schuster



## **II. Satzung (Festsetzungen durch Text)**

### **§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS**

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigegefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: schwarze Balkenlinie) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 21.03.2018.  
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigegefügt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1631 (TF = Teilfläche), 1632/3, 1632/4 (TF), 1632/7, 1633 (TF) 1634, 1635 (TF) und 1636 (TF), jeweils der Gemarkung Burggen.  
Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

### **§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 Das in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2.2 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kein Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung von Wandhöhen (WH) als Höchstmaß bestimmt.
- 3.2 Bei der Ermittlung von Geschoßflächen bei Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 3.2.1 Die Grünflächen auf Privatgrund dürfen nicht zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.
- 3.3 Als Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes gilt an der hang- bzw. nordseitigen Gebäudedefassade (WH hangseitig) eine Höhe von 5,5 m.

Des Weiteren ist die traufseitige Wandhöhe der tal- bzw. südseitigen Gebäudefassade (WH talseitig) auf ein Höchstmaß von 6,5 m begrenzt.

- 3.3.1 Diese Wandhöhen-Festsetzungen gelten nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten.
- 3.4 Die hang- bzw. nordseitige Wandhöhe (WH hangseitig) wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen an der hang- bzw. nordseitigen Fassadenmitte, und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 3.4.1 Abweichend davon wird die traufseitige Wandhöhe der tal- bzw. südseitigen Gebäudefassade (WH talseitig) gemessen von der Oberkante (OK) des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 3.5 Sockelhöhe: Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. 0,8 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der hang- bzw. nordseitigen Fassadenmitte liegen.
- 3.5.1 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen.
- 3.6 Die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt 11 m.
- 3.7 Die Anzahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### **§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO).
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
- 4.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 4.3.1 Abweichungen in geringfügigem Umfang von bis zu 2° sind zulässig.
- 4.4 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### **§ 5 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

- 5.1 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.2 Abweichend von Ziffer 5.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im Bauland auch außerhalb der fest-

gesetzten Baufenster und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.

- 5.3 Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum hin bzw. zu der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,50 m (Aufstellfläche, Stauraum) aufweisen.
- 5.3.1 Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Baufenster und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Carports, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze“ auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 5.4 Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze festgesetzt. Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.
- 5.5 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports und Nebenanlagen darf traufseitig max. 3,0 m betragen. Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 5.6 Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

## **§ 6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 6.1 Gebäudekörper sind als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen.
- 6.2 Es sind ausnahmslos symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. Abschleppungen sind zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2.1 Abweichend davon ist für Garagen und Nebengebäude bzw. Anbauten an Hauptgebäuden (Längs- / Querbauten) und für Dachaufbauten auch eine geringere Dachneigung bis mind. 18° zulässig.
- 6.2.2 Die Dachneigung von Anbauten, Nebengebäuden und Garagen sowie auch von Dachaufbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind nur naturrote Dachplatten / -ziegel zulässig.
- 6.3.1 Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer zulässig.
- 6.4 Dachgauben als Dachaufbauten sind unzulässig.
- 6.4.1 Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) dürfen (jeweils gemessen an den Außenwänden) bezogen auf ihre Breite  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen. Je Gebäudeseite ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.

- Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.
- 6.4.2 Die Breite von Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. Diese dürfen, gemessen an den Außenwänden max. 3,0 m vor den Hauptbaukörper hervortreten. Je Gebäudeseite ist nur ein Quer- / Wiederkehrbau zulässig. Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.4.3 Der First bzw. obere Abschluss sowohl von außenwandbündigen Dachaufbauten als auch von Anbauten an Hauptgebäuden (Längs- / Querbauten) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers liegen.
- 6.5 Zur Außenwandgestaltung sind nur Farbgebungen in Pastelltönen zulässig.
- 6.5.1 Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff sowie Spaltklinker sind unzulässig.
- 6.6 Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.6.1 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer zusammenhängenden Fläche erfolgen, Aussparungen von Dach(flächen)fenstern oder Dachaufbauten sind unzulässig

## **§ 7 EINFRIEDUNGEN**

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 7.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 7.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Holzzäunen als Einfriedung zulässig.  
An den restlichen Grundstücksgrenzen ist zudem die Verwendung von Metallzäunen, Maschendrahtzäunen / -geflechten zulässig. Kunststoffzäune sind unzulässig.  
Abweichend von Satz 1 ist gegenüber dem Verkehrsraum die Errichtung von max. 0,5 m breiten Mauern / Mauerelementen bzw. Zaunpfählen / -säulen (aus Beton, Gabionen, Steinen und dergleichen) mit einem Mindestabstand von 2,0 m zueinander zulässig.
- 7.3 Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
- 7.4 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze sind bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Erschließungsfläche auf Privatgrund von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- 7.5 Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und geschlossenen Hecken freizuhalten, um dadurch den Gesamteindruck eines großzügigen, gemeinsamen Straßenraumes zu erzeugen.

## **§ 8 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE**

- 8.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Wege- und Hofflächen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster) auszubilden.
- 8.3 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ und „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Abweichend davon ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 8.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund unter Ziffer 8.3 als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.4.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.
- 8.4.2 Auf den unter Ziffer 8.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzte Einzelbaumbepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.5 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung. Die Verwendung von Gehölzen 1. Wuchsordnung ist nicht zulässig.
- 8.5.1 Im Bereich des 3 m breiten Flächenstreifens ist eine mind. 1-reihige, durchgehende Strauchgehölzpflanzung umzusetzen. Als Pflanzabstand wird ein Maß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 2-4 Stück je Art zu pflanzen.
- 8.5.2 Im Bereich des 4 und 6 m breiten Flächenstreifens ist eine mind. 2-reihige, durchgehende Strauchgehölzpflanzung auszuführen. Als Pflanzabstand wird ein Maß von max. 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen.
- 8.5.3 Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 8.6 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Pflanzung von mind. einem Strauchgehölz / Gehölz 3. Wuchsordnung pro angefangenen 10 m<sup>2</sup> an Grünfläche. Die Verwendung von Gehölzen 1. Wuchsordnung ist nicht zulässig.

- 8.6.1 Der Grenzabstand für Baum- / Gehölzpflanzungen wird hierbei auf 1,0 m verkürzt.
- 8.7 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (1. Wuchsordnung bzw. 2. Wuchsordnung sowie heimische Obstgehölze).  
Alternativ ist auf Privatgrund bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen 2. Wuchsordnung auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.  
Auf den privaten Grundstücksflächen ist die Pflanzung von Gehölzen 1. Wuchsordnung nicht zulässig.
- 8.7.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 8.7.2 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.8 Das markante, den Gebietsumgriff prägende Einzelgehölz (Ahorn) entlang der Schwarzkreuzstraße bzw. im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 1631 und 1635 ist zu erhalten. Im Rahmen von Bauausführung sind den Erfordernissen entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. insbesondere Stamm- und Wurzelschutz-Maßnahmen z.B. durch Abspernungen zwingend vorzunehmen.  
Hinweis: Abgrabungen im Stammnahen Bereich (Abstand von 3 m zum Stammfuß) sind weitestmöglich zu unterlassen und im weiteren Kronenbereich generell möglichst zu vermeiden.
- 8.9 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

## **§ 9 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- 9.1 Im Bebauungsplan-Geltungsbereich werden insgesamt 2.231 m<sup>2</sup> als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ohne Zuordnungsfestsetzung im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens) auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1635 festgesetzt.  
Hinweis: Aufgrund der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans im Rahmen eines Verfahrens gem. § 13b BauGB wird gemäß §§ 13 b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Die Gesamtfläche wird ohne Zuordnungsfestsetzung im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens als Ausgleichsfläche ausgewiesen.
- 9.2 Auf der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.  
Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.
- 9.3 Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung wird die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese festgesetzt.

Als Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen für die Flächen werden festgesetzt:

- 9.3.1 Grünflächen: Ziel ist eine flächenhafte Extensivierung mit einer maximal 2-schürigen Mahd pro Jahr (keine Mulchmahd) nach rund 5 Jahren bzw. nach Aushagerung der Fläche. Die erste Mahd darf dann nicht mehr vor dem 01.07. und die zweite Mahd nur noch im Herbst bzw. nicht mehr vor dem 15.09. erfolgen. Auf der gesamten Fläche ist das Mahdgut stets abzutransportieren; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Zudem ist zur Anreicherung / Erhöhung der Artenvielfalt der Gras- und Krautschicht bereichsweise (mind. auf  $\frac{1}{3}$  der jeweiligen Grünflächen) eine arten- bzw. kräuterreiche Saatgutmischung (standortgerechte, autochthone Saatgutmischung) auszubringen. Flächenvorbereitung: grobes Aufräumen des Untergrundes mit einer Wiesenegge.

- 9.3.2 Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen: Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Obstgehölze (Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl / Pflanzenliste vergleiche „Hinweise durch Text“).

Im Weiteren gelten die Ziffern 8.7.1 und 8.7.2 vollinhaltlich.

## § 10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 10.1 Das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern.

- 10.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.

Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

## § 11 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 11.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.

- 11.1.1 Abgrabungen zur Freilegung bzw. zur teilweisen Freilegung von Kellern / Keller- bzw. Untergeschossen sind unzulässig.

- 11.1.2 Davon abweichend sind beim Hauptgebäude Abgrabungen bis max. 1,0 m des natürlichen Geländes zur Freilegung sowie teilweisen Freilegung der tal- bzw. südseitigen Gebäudefassade zulässig.

Ein Höchstmaß von 6,5 m der Gesamt-Wandhöhe der tal- bzw. südseitigen Gebäudefassade, gemessen zwischen der Oberkante (OK) der Geländeabgrabung bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf dabei allerdings nicht überschritten werden.

- 11.2 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

- 11.3 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 (bzw. 1 : 1,5 und flacher) zulässig.

## § 12 SICHTFELDER

- 12.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- 12.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

## § 13 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- 13.1 Die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -anlagen ist nur unterirdisch zulässig.

## § 14 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 14.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. DENKMALSCHUTZ

Gemäß den Inhalten des "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand November 2017) verlief etwa auf der Trasse der heutigen Schwarzkreuzstraße eine „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)" (Denkmalnummer: D-1-8231-0060). Etwas südlich davon befindet sich ein weiteres Bodendenkmal innerhalb des Geltungsbereiches, ein „kleines Reihengräberfeld des frühen Mittelalters" (Denkmalnummer: D-1-8230-0003). Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Die genannten Bodendenkmäler mit Bez. bzw. Nr. sind nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### Denkmalschutzrechtliche Hinweise / Belange i.V.m. dem Planvorhaben

Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Deren ungestörter Erhalt besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld der Planung durchgeführten Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (zudem ist eine Vorab-Stellungnahme mit Schreiben vom 27.09.2017 vorhanden) sind im gegenständlichen Planungsfall bzgl. der denkmalschutzrechtlichen Belange insbesondere folgende Punkte zwingend zu berücksichtigen:

1. Archäologische Baubegleitung:

Es ist zu beachten, dass im räumlichen Umgriff von amtlich kartierten Bodendenkmälern bei sämtlichen flächenhaften Bodenaufschlüssen / Bodenveränderungen / Erdarbeiten bzw. Bodeneingriffen aller Art zwingend über die Gesamtdauer der bodenverändernden Maßnahme hinweg eine qualifizierte Fachperson hinzuzuziehen ist (geeignete Fachperson für Bodendenkmalpflege; Festlegung in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau).

In Vorabstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege kann im gegenständlichen Planungsfall als ausreichender Untersuchungsrahmen bzw. als hierfür fachlich erforderliche Untersuchungsflächen auf die Erschließungsstraßenflächen sowie auf die beiden nördlichen geplanten Baugrundstücke der ersten beiden Bauzeilen und auf den v.a. südlichen Randbereich des Bodendenkmals abgestellt werden.

2. Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern kann der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entnommen werden:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

Archäologische Untersuchung / Prospektion

Um eine weitreichende Planungssicherheit für die Umsetzung des Baugebietes zu erhalten (insbesondere auch bzgl. der Flächenausdehnung des bestehenden Bodendenkmals „kleines Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“) hat die Gemeinde beschlossen bereits im Vorfeld einer möglichen Bebauung bzw. möglichst bereits begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans eine archäologische Untersuchung des Plangebietes in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Sachgebiet Denkmalschutz / -recht des Landratsamtes Weilheim-Schongau durchzuführen.

Die entsprechend erforderliche archäologische Untersuchung / Prospektion wurde zwischenzeitlich im Zeitraum vom 06.02.2018 bis 07.02.2018 durchgeführt, ein zugehöriger Grabungsbericht mit Bezeichnung „Vorgreifende Sondierungen zur Erschließung BG „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ mit Stand vom 07.02.2018 durch Hrn. Dr. Jürgen Schreiber der Fa. DIG IT! Company, 86971 Peiting, erstellt.

Im Ergebnis kann folgendes festgehalten werden (siehe Ausführungen auf S. 7 des Grabungsberichts): „Hinweise auf Gräber oder andere archäologische Befunde kamen bei der Sondierung nicht zutage - m.E. spricht schon die Hanglage des Geländes gegen eine Nutzung des Bereichs sowohl als Friedhof als auch als Siedlungsfläche. Auch wenn die Straßentrassen nur zu ca. 30% und die nördlichen Baufelder nicht komplett untersucht wurden (Fläche 1 ca. 7 x 13 m und Fläche 2 ca. 9 x 11 m), kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass sich auf dem Gelände keine archäologischen Reste finden und die momentane Planung ohne Probleme beibehalten werden kann.“

Der vom BLfD (Herr Dr. Pietsch) geforderte komplette Abtrag der Straßentrasse sowie der beiden nördlichsten Baufelder, konnte zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchgeführt werden. Da das Gelände bis zu seiner endgültigen Erschließung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll, wären die Bodeneingriffe zu massiv gewesen, um diese Nutzung noch gewährleisten zu können, da die Schnitte zunächst wieder verfüllt werden sollen. In Absprache mit Herrn Dr. Pietsch und Herrn Bürgermeister Schuster soll so verfahren werden, dass beim endgültigen Baubeginn die restlichen Straßentrassen vorsorglich nochmals archäologisch begleitet werden.“

Damit sind nach aktuellem Sachstand die denkmalschutzrechtlichen Belange im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens in einem abschließend ausreichenden Umfang berücksichtigt. Entsprechend war auch von Seiten des BLfD im Rahmen der gegenständlichen Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß §§13b i.V.m. 13a sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB auch keine gesonderte Stellungnahme zum Planaufstellungsverfahren mehr erforderlich (bestätigt durch eine nochmals durchgeführte Rückfrage beim BLfD (telefonisch am 13.03.2018)).

#### Allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

## **2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG**

Niederschlagswasser ist zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“(ISiE) sind zu beachten.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Weilheim-Schongau und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

### **3. BODEN- SOWIE GRUNDWASSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ**

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### Grundwasser- und Hochwasserschutz:

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlichen Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im PG selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Die Entfernung zu dem nächstgelegenen Gewässer, dem ca. 1,5 bis 2 m tiefer gelegenen Steinbach im Westen / Südwesten, beträgt etwa 180 m. In Richtung Norden steigt das Gelände von der Lechhalde bis zur Schwarzkreuzstraße weiterhin um etwa 10 Meter an. Das PG befindet sich dabei in einer Höhenlage von ca. 739/740 bis ca. 750 m ü NN. Aufgrund dieser naturräumlichen Situation ist von einem (ausreichenden) Grundwasserflurabstand im Meterbereich insbesondere für die überbaubaren Grundstücksflä-

chen des PG auszugehen. Mit einem Auftreten von Hangschichtwasser muss gerechnet werden bzw. das Auftreten von Hangschichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

Das PG befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten. Allerdings liegt der südliche Randbereich bzw. in etwa die erste geplante Bauzeile entlang der Lechhalde im sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand November 2017).

Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich folgender Faktoren vorzunehmen:

- Beschaffenheit des Untergrundes
- Grundwasser und Auftreten von Schichtwasser
- Niederschlagswasserbeseitigung

Außerdem wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen, ggf. beispielsweise:

- Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel
- wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte

Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

#### Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

#### **4. IMMISSIONSSCHUTZ** Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der vorhandenen überörtlichen Verkehrsinfrastruktur bzw. den Kreisstraßen WM 3 (Schongauer Straße bzw. Füssener Straße), WM 6 (Engenwiesstraße) und WM 12 (St.-Anna-Straße) ist aufgrund der Entfernung (mind. rund 550 m) nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

#### Sport- / Freizeitgelände

Direkt nördlich des Plangebietes, beginnend entlang der Schwarzkreuzstraße, befindet sich das Sport- und Freizeitgelände vorrangig mit Fußballanlage (Hauptspielfeld, Trainingsplatz und Sportheim), Eisstockschießanlage (Vereinsheim und Freianlagen-Schießplatz), Feuerwehrstadel sowie mit dem Vereinsheim des Motorradclubs. Im Hinblick auf die Geländetopographie liegt die Anlage auf einer Höhenlage von durchschnittlich rund 750 m ü NN. Die nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich in einer Entfernung von rund 50 m zu den ersten baulichen Anlagen des benachbarten Sport- / Freizeitgeländes. Zudem fällt die Fläche des Plangebietes nach Richtung Süden zur Lechhalde hin mit einem +/- durchgehenden Gefälle von ca. 750 m ü NN auf 740 m ü NN ab.

Gemäß den Ergebnissen des im Vorfeld der Planung durchgeführten Scoping-Termins (u.a.) mit dem Sachgebiet Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 29.08.2017 sind die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange der (bestehenden und geplanten) Nutzungen im Hinblick auf eine Verträglichkeit der immissionsschutzrechtlichen bzw. schalltechnischen Gesamtsituation im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu überprüfen.

Nach einer entsprechenden immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Überprüfung teilte das Sachgebiet Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau mit Schreiben vom 26.01.2018 mit, dass in Verbindung mit dem Planvorhaben keine gesonderte schalltechnische Untersuchung erforderlich sei.

Im Ergebnis sind nach aktuellem Sachstand damit die immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens im Hinblick auf eine grundsätzliche Verträglichkeit der immissionsschutzrechtlichen bzw. schalltechnischen Gesamtsituation in einem abschließend ausreichenden Umfang berücksichtigt.

#### Landwirtschaft – benachbarte aktive Betriebe

Der landwirtschaftliche Betrieb Anwesen „Lechhalde“ Nr. 1 auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1645 und 2442 befindet sich rund 350 m südöstlich des Plangebietes entfernt. Im Hinblick auf die Geländetopographie liegt der Betrieb mit einer Höhenlage von rund 755 m ü NN in etwa 5 bis 15 m höher als die Plangebietsflächen, die sich in einer Höhenlage von ca. 740 bis 750 m ü NN befinden. Eine in Verbindung mit dem Planvorhaben auftretende bzw. zu berücksichtigende Relevanz sowohl in Bezug auf die Lärmimmissionen als auch auf die lufthygienischen Auswirkungen / Geruchsmissionen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

#### Landwirtschaft - allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am östlichen Ortsrandbereich von Burggen in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

## 5. BRANDSCHUTZ

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405. Danach ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach "Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr" des Landesfeuerwehrverbandes (LFV) Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090) Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

## 6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im Plangebiet sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

### Pflanzliste

#### Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

#### Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Prunus padus (Trauben-Kirsche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm  
Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),  
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)  
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Salix purpurea (Purpur-Weide)  
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen. Die Ziffern 8.6 und 8.6.1 der textlichen Festsetzungen sind übergeordnet zu beachten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen haben.

**7. VERMESSUNGSZEICHEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim (ADBV Weilheim) zu beantragen hat.

## **8. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG**

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

### Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll zur Abholung entlang der, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. vorrangig entlang der neu geschaffenen zentralen Erschließungsstraße zwischen der Schwarzkreuzstraße (im Norden) und der Lechhalde (im Süden) bereitzustellen sind. An dieser Straße sind insbesondere auch die Müllbehältnisse der Grundstücke entlang der beiden nach Osten führenden Stichstraßen in entsprechend geeigneter Weise zur Leerung bereitzustellen.

Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## **9. 20-KV-/ 1-KV-KABELLEITUNGEN DER LEW VERTEILNETZ GMBH (LVN)**

Der Verlauf / die Lage der vorhandenen 20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen inkl. der entsprechenden Schutzbereiche von jeweils 1 m beidseits der Leitungstrassen ist nachrichtlich-informativ in die Planzeichnung eingetragen. Eine 20-kV-Kabelleitung mit Bezeichnung „BUG 104“ verläuft im Bereich der „Lechhalde“, eine 1-kV-Kabelleitungen mit entsprechenden Abzweigen im Bereich der „Schwarzkreuzstraße“.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Grabarbeiten im Bereich der Kabelleitung die aktuellen Kabellagepläne bei der Betriebsstelle Schongau, Burggener Straße 15, 86956 Schnogau, Tel. 08861/2342-135, zu beschaffen sind. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

## **10. PHOTOVOLTAIKANLAGEN**

Es wird angeregt bei Photovoltaikanlagen einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung passiv schalten zu können, damit kein Strom mehr produziert wird.

## **11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Burgen sind einzuhalten.

**Planverfasser:**

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Burggen

Mindelheim, den ~~27.03.2018~~ 15.01.2019

  
Peter Kern, Architekt  
  


Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: info@architekt-kern.de

**Gemeinde:**

Burggen, den 15.01.2019

  
1. Bürgermeister J. Schuster



Schwarzkreuzstraße 2  
86977 Burggen  
Tel.: 08860/251  
Fax: 08860/1582  
E-Mail: gemeinde@burggen.de

### III. Begründung

#### Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestands- / Nutzungssituation
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Denkmalschutz
9. Immissionsschutz
10. Erschließung und Infrastruktur

#### Anlagen:

1. Liste der am Verfahren gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 1. Anlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ reagiert die Gemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende, starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Burggen. Ziel der Planung ist die Bereitstellung qualitativvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichende platz- / raumsparende Bebauung, vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Wenn aufgrund der aktuellen Marktlage bzw. der bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet überhaupt möglich, soll zusätzlich ein kleiner Vorrat an Wohnbauflächen geschaffen werden um eine moderate, „organische Siedlungsentwicklung“ weiterhin zu ermöglichen.

Aufgrund der besonderen Lage des Vorhabengebietes im östlichen bzw. nordöstlichen Hangleitenbereich des Steinbachtalraumes sowie zugleich am östlichen Ortsrandbereich stellt neben der Umsetzung einer grundsätzlich lockeren Plangebiets-Bebauung zudem auch eine qualitativvolle bzw. starke Baugebietsdurch- und -eingrünung eine wesentliche Zielsetzung der Planung dar. Darüber hinaus werden die örtlichen Besonderheiten, wie insbesondere die Bodendenkmalsituation, der Kreuzstandort mit prägendem Einzelgehölz entlang der Schwarzkreuzstraße und die markante Blickachse vom Ortseingangsbereich der Schwarzkreuzstraße auf den Kernbereich um die Kath. Pfarrkirche St. Stephan berücksichtigt. Abschließend erfolgt eine aus gesamtplanerischer und -ökonomischer Sicht zielführende Nutzung der vorhandenen Potentiale i.V.m. den bestehenden, nördlich und südlich unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraßen bzw. Straßen- und Wegeflächen „Schwarzkreuzstraße“ und „Lechhalde“.

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich unmittelbar am östlichen Ortsrandbereich von Burggen im Bereich der östlichen bzw. nordöstlichen Hangeite des Steinbachtalraumes. Das Gebiet fällt nach Richtung Süden hin mit einem +/- durchgehenden Gefälle von ca. 750 m ü NN auf ca. 740 m ü NN ab. Der Vorhabenbereich wird im Norden durch die „Schwarzkreuzstraße“ und im Süden durch die Straßen- / Wegefläche der „Lechhalde“ begrenzt. Im Westen grenzt eine wohngenutzte Bestandsbebauung an und im nördlichen Anschluss befindet sich das Sport- und Freizeitgelände vorrangig mit Fußballanlage (Hauptspielfeld, Trainingsplatz und Sportheim), Eisstockschießanlage (Vereinsheim und Freianlagen-Schießplatz), Feuerwehrstadel sowie mit dem Vereinsheim des örtlichen Motorradclubs. Richtung Osten bestehen landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland genutzte Flächen und im Süden, gegenüberliegend der Straßen- / Wegefläche der „Lechhalde“, schließt ein als Kleingartenanlage genutzter gemeindlicher Flächenbereich an. Daran grenzen in Richtung des südlichen Talgrundbereichs des Steinbachs (bzw. Süßbachs) wiederum landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland genutzte Flächen.

Der insgesamt ca. 1,62 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“, umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1631 TF (TF = Teilfläche), 1632/3, 1632/4 (TF), 1632/7, 1633 (TF), 1634, 1635 (TF) und 1636 (TF), jeweils der Gemarkung Burggen. Im Plan ist die Grenze des Geltungsbereichs mit einer schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Burggen hat in der Sitzung vom 14.12.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ gefasst.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Plangebietsfläche ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2001 als „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Bereich der „Schwarzkreuzstraße“ als „Hauptverkehrsstraße“ gekennzeichnet. Weiterhin ist im Flächenumgriff ein Symbol „Bodendenkmal“ mit Bezeichnung „Reihengräber der Merowingerzeit“ dargestellt. Am westlichen Randbereich ist die Darstellung einer Grünfläche / Ortsrandeingrünung vorhanden. Die in der Planunterlage weiterhin eingetragene Freileitungs-Trasse / „Elektrische Freileitung“ wurde zwischenzeitlich rückgebaut.

#### 3.2.1 Planberichtigung / -nachführung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a und 13 BauGB im sog. „Beschleunigten Verfahren“ (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Gemäß Vorabstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau (u.a. im Rahmen eines Scoping-Termins am 29.08.2017) wird aufgrund von Lage, Art und Umfang der vorgesehenen (Wohn)Bebauung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Planberichtigung / -nachführung der Darstellungen des Flächenutzungsplans insbesondere in eine „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO mit entsprechenden randlichen Ortsrandeingrün-

nungsflächen werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bei der nächsten Änderung im Wege der Berichtigung abgeändert bzw. entsprechend angepasst.



Ausschnitt FNP aus dem Jahr 2001 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

### 3.2.2 Planungsalternativen auf Ebene des Flächennutzungsplans

Auf die Ausführungen zur Prüfung von Standortalternativen sowie zur ortsplanerischen Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung im nachfolgenden Kapitel 3.4 wird verwiesen.

## 3.3 **Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Burggen liegt etwa sieben Kilometer südwestlich von Schongau, das zusammen mit der Nachbargemeinde Peiting ein Mittelzentrum bildet. Über die nördlich des Gemeindegebietes in West-Ost-Richtung verlaufende Bundesstraße B 472 besteht außerdem eine Verbindung zum Mittelzentrum Marktobendorf.

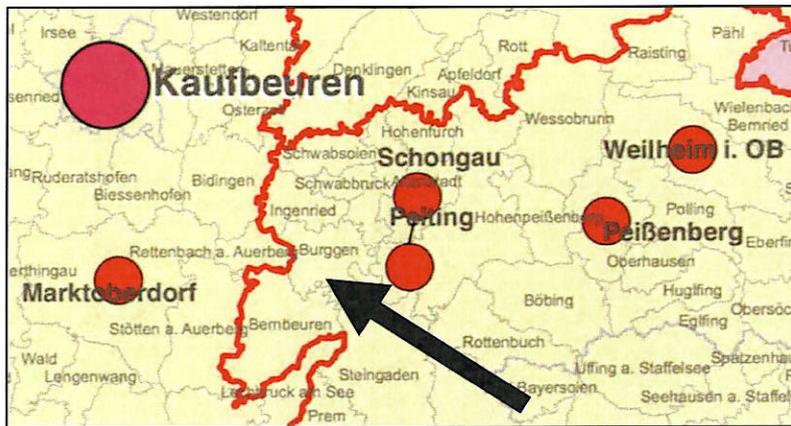
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

### 3.3.1 Landesplanung

Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum** bzw. gem. des Regionalplans der Region Oberland zum **Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll**.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP 2013 im gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

### 3.3.2 Regionalplanung

Allgemeine Ziele des Regionalplans Oberland bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.6 Z)
- „Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.8 Z)
- „Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 4 G)

#### Fazit:

Der gegenständliche Bebauungsplan wird damit grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans gerecht. Auf die Ausführungen zur Prüfung von Standortalternativen sowie zur ortsplanerischen Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung im nachfolgenden Kapitel wird weiterhin verwiesen. Bezüglich des unabweislichen Anlasses und Bedarfs für die Planung wird ergänzend hierzu auf das vorhergehende Kapitel 1. dieser Begründung hingewiesen.

Die Planung berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Dabei ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption insbesondere auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs weitreichend beinhaltet. Eine grundlegende ökologisch und ökonomisch zielführende Lösung für die Umsetzung einer weitreichend geringflächigen und qualitätsvollen verkehrlichen Erschließung für möglichst viele Baugrundstücke auf vergleichsweise engem Raum / Raumangebot ist eingeplant. Zudem berücksichtigt die Konzeption die Anschlusspunkte an das bestehende Verkehrsnetz sowie die zukünftigen Fortentwicklungsmöglichkeiten der Verkehrsinfrastruktur in entsprechend erforderlicher Form bestmöglich.

Des Weiteren setzt sich die Gemeinde fortwährend und v.a. auch im Rahmen der gegenständlichen Planung intensiv mit der Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. dem Ziel vorhandene Potenziale / Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen auseinander (vgl. nachfolgendes Unterkapitel).

Abschließend werden im Rahmen der Gesamtkonzeption die örtlichen Besonderheiten, wie insbesondere die Bodendenkmalssituation, der Kreuzstandort mit prägendem Einzelgehölz entlang der „Schwarzkreuzstraße“ und die markante Blickachse vom Ortseingangsbereich der „Schwarzkreuzstraße“ auf den Kernbereich der Ortschaft um die Kath. Pfarrkirche St. Stephan weitreichend bzw. bestmöglich berücksichtigt.

### **3.4 Prüfung von Standortalternativen / ortsplanerische Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung**

Im Rahmen der Entwicklung der Planungskonzeption für das gegenständliche Baugebiet wurde Seitens der Gemeinde auch die Möglichkeit der Berücksichtigung / Umsetzung von Standortalternativen für das gegenständliche Planvorhaben erörtert bzw. geprüft (darunter v.a. auch i.V.m. den bereichsweise vorhandenen, teils größeren Freiflächen im Innerortsbereich).

Dabei ist festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern 2013 der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Burggen ein zentrales Handlungsfeld darstellt.

Entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten werden seitens der Gemeinde (insbesondere vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck und stetem Interesse verfolgt und geprüft. Diese Prüfung der Möglichkeiten für eine Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung wurde auch im Rahmen der Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Baugebietes vorgenommen. Insbesondere wurde dabei auch die Verfügbarkeit von Baugrundstücken in den Wohngebieten bzw. Siedlungserweiterungen der jüngeren Vergangenheit berücksichtigt (v.a. auch Baugebiet im Bereich „Unter der Burg“ im Norden der Ortslage).

Im Ergebnis befindet sich die Gemeinde allerdings in der Situation, dass nach gegenwärtigem Sachstand die Verfügbarkeit von Bauflächen- / Potentialen der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonst. Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.), welche von Seiten der Kommune für eine zielführende Entwicklung bzw. Realisierung von Wohnbauflächen sowie für die Realisierung von Wohneinheiten im Gebäudebestand genutzt werden kann, als insgesamt stark eingeschränkt zu bewerten bzw. derzeit faktisch nicht vorhanden ist. Bestehende Baulandreserven sowie auch Standort-Alternativen, insbesondere im erforderlichen Umfang für den vorhandenen großen Bedarf an Wohnbauflächen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zuletzt auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar.

Damit ist die Gemeinde in ihrer Handlungsfähigkeit bzgl. der Wahrnehmung einer ihrer grundlegenden Aufgaben, nämlich der Bereitstellung ausreichender Flächen zur Versorgung der (vorrangig auch ortsansässigen) Bevölkerung mit Wohnraum in starkem Maße eingeschränkt. Diesem Umstand wird vor dem Hintergrund des aktuell überaus starken Bedarfs an Bauflächen mit der plangegegenständlichen Baugebietsentwicklung konsequent entgegenwirkt.



Luftbild Ortslage (ohne Maßstab) sowie amtliche topographische Karte (ohne Maßstab); Auszüge aus dem „BayernAtlas“ des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

## 4. Bestands- / Nutzungssituation

### 4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Mit Ausnahme sowohl der bestehenden Straßen- und Wegeflächen (inkl. Nebenbereichen) der „Schwarzkreuzstraße“ im Norden und der „Lechhalde“ im Süden als auch der mit überplanten Teilfläche des am Westrand gelegenen Grundstücks Fl.-Nr. 1632/4 wird die gesamte Plangebietsfläche derzeit ausnahmslos vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der vorgenannte Flächenbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1632/4 ist vollständig umfriedet und weist dagegen eine intensive kleingärtnerische Nutzung bzw. eine Nutzung als Garten- und teils Grabeland auf (darunter Beet-, Pflanzflächen u.a. mit kleinem Gewächshaus, etc.). Darin sind zudem 3 Obstgehölze jüngeren bis mittleren Alters, sowie 2 Birken mittleren Alters und weiterhin einige Sträucher und Nadelgehölze vorhanden.

Auf den restlichen Plangebietsflächen ist insbesondere ein markantes, den Gebietsumgriff prägendes Einzelgehölz (Ahorn) entlang der „Schwarzkreuzstraße“ bzw. neben dem Feldkreuzstandort im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 1631 und 1635 vorhanden. Darüber hinaus sind keine weiteren aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebenden Strukturen, wie besondere Gehölzstrukturen oder besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. vorzufinden.

Im unmittelbaren Grenz- / Übergangsbereich zum nördlich gelegenen Sportgelände befinden sich in Abschnitten durchgehende, insgesamt bereits gut entwickelte lineare (Strauch)Gehölzstrukturen, die sich teils auch großflächiger nach Richtung Norden fortsetzen, sowie eine Baumreihe (junges bis mittleres Alter; vorrangig Ahorn) entlang der Fahrbahn der „Schwarzkreuzstraße“. Der im Westen angrenzende (wohngenutzte) Siedlungsbestand weist intensiv genutzte Hausgärten / Freianlagen mit entsprechenden, üblichen Vegetationsstrukturen auf (Intensivgrünland, Grabeland, Gehölzbestände jungen bis mittleren Alters, etc.). Nach Richtung Süden schließt getrennt durch die Straßen- / Wegefläche der „Lechhalde“ eine als Kleingartenanlage genutzte Fläche an das Plangebiet an und im östlichen sowie südöstlichen Anschluss sind vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen vorhanden.

### 4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

#### 4.2.1 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Burgglen liegt im Bereich des Jungmoränengebietes.

#### 4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bei den Böden in dem auf der Niederterrasse liegenden Planungsgebiet handelt es sich im Plangebiet fast ausschließlich um Braunerden und Parabraunerden aus flachem kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Vorbelastung der Böden vorrangig durch Verdichtung, Eintrag von Nährstoffen und ggf. auch von Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Von einer vergleichsweise noch guten Bebaubarkeit des PG kann grundsätzlich ausgegangen werden (nicht zuletzt auch mit Blick auf den westlich direkt angrenzenden Siedlungsbestand).

Oberflächengewässer, Grund- und Hochwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlichen Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.

- Oberflächengewässer sind im PG selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Die Entfernung zu dem nächstgelegenen Gewässer, dem ca. 1,5 bis 2 m tiefer gelegenen Steinbach im Westen / Südwesten, beträgt etwa 180 m. In Richtung Norden steigt das Gelände von der Lechhalde bis zur Schwarzkreuzstraße weiterhin um etwa 10 Meter an. Das PG befindet sich dabei in einer Höhenlage von ca. 739/740 bis ca. 750 m ü NN. Aufgrund dieser naturräumlichen Situation ist von einem (ausreichenden) Grundwasserflurabstand im Meterbereich insbesondere für die überbaubaren Grundstücksflächen des PG auszugehen. Mit einem Auftreten von Hangschichtwasser muss gerechnet werden bzw. das Auftreten von Hangschichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

Das PG befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten. Allerdings liegt der südliche Randbereich bzw. in etwa die erste geplante Bauzeile entlang der Lechhalde im sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand November 2017).

- Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser sowie (Hang)Schichtenwasser oder Hangwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Deshalb wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und eingehende Untersuchungen bezüglich v.a. des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von (Hang)Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung sowie auch zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser vorzunehmen.

Im Erforderlichen Fall sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von (Hang)Schichtwasser oder evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl hingewiesen.

- Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

- Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 3 der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

#### 4.2.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 4.2.4 Lokalklima / Luft / Kleinklimatische Situation

Die Gemeinde Burggen liegt an der Grenze zwischen den Klimabezirken „Schwäbisches Alpenvorland“ und „Oberbayerisches Alpenvorland“. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt an der nächstgelegenen Wetterstation Marktoberdorf 1.270 mm. Die Jahresmitteltemperatur in Kaufbeuren liegt bei 7,7°C (DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur-, Sonnenstunden- und Niederschlagswerte 1981 bis 2010 der Wetterstationen Marktoberdorf bzw. Kaufbeuren). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Die Plangebietsflächen sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiet in Ortsrand bzw. übergeordnet betrachtet als Teilbereich des den Ort umgebenden Kaltluftentstehungsgebietes anzusprechen. Die Kaltluftströme des im nördlichen / nordöstlichen Hangeleitensbereich des Steinbachtalraums gelegenen PG verlaufen der Topographie folgend im Wesentlichen in Richtung des Talgrundbereiches des Gewässers und in dessen Talraum zum Lechtal hin.

Vorbelastungen der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation im Umgriff des PG dürften neben den Fahrzeugbewegungen auf den Verkehrsflächen (allerdings vergleichsweise geringfügig) v.a. auch durch die temporär auftretenden Emissionen geprägt sein, die durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie in Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungsbereichen entstehen (z.B. durch Hausbrand, Verkehr / Burgweg, Pflegemaßnahmen, etc.).

Von einer relevanten, negativen Beeinträchtigung der lufthygienisch-kleinklimatischen Funktionen v.a. auch für den benachbarten Siedlungsbestand ist i.V.m. dem plangegegenständlichen Vorhaben insbesondere aufgrund von räumlicher Lage und Topographie sowie auch von Art und Umfang des Vorhabens allerdings nicht auszugehen.

#### 4.2.5 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der Kartierarbeiten /

Ortseinsichten keine besonders wertgebenden Pflanzen- und Tierarten vorgefunden. An den nächstgelegenen ASK-Fundpunkten außerhalb des Ortes wurden der Rotmilan sowie Heidegrashüpfer gefunden, an den Fundpunkten innerhalb des Ortes verschiedene Fledermausarten. Von einer Beeinträchtigung dieser Arten durch das Planungsvorhaben ist nicht auszugehen.

Artenschützerische Beurteilung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential des Planungsgebiets selbst aufgrund der Ausstattung und der Bestandssituation bzw. Realnutzung für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Pflanzen- und Tierarten als von vergleichsweise nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Das PG wird abgesehen von den bestehenden Straßen- und Wegeflächen fast ausschließlich vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Außer dem markanten und per Festsetzung auch zu erhaltenden Einzelgehölz (Ahorn) südlich entlang der „Schwarzkreuzstraße“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzstrukturen oder besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. nicht vorhanden. Im Flächenbereich des mit überplanten Grundstücks Fl.-Nr. 1632/4 ist eine intensive kleingärtnerische Nutzung bzw. eine Nutzung als Garten- und teils Grabeland vorhanden. Als Gehölzstrukturen sind lediglich Gartengehölze in einem +/- üblichen Umfang bzw. 3 Obstgehölze jüngeren bis mittleren Alters, sowie 2 Birken mittleren Alters und weiterhin einige Sträucher und Nadelgehölze zu nennen.

Zwar ist im Fall der Bebauung des Hausgartens von einer Rodung von mehreren Gehölzen (insbesondere im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche) fest auszugehen, allerdings wird der Verlust der hiervon betroffenen Gehölze im Rahmen der Umsetzung der umfassenden grünordnerischen Maßnahmenkonzeption des Planvorhabens restlos kompensiert. Generell wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. durchzuführen sind. Falls in den Reststrukturen des beplanten Hausgartenbereiches sowie auch ggf. in den randlichen Grünstrukturen des benachbarten Siedlungsbestandes beispielsweise Vogelarten vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter im Rahmen von Bauarbeiten gestört werden, ist davon auszugehen, dass diese im unmittelbaren, räumlich funktionalen Nahbereich bzw. in anderweitigen, angrenzenden Hausgärten / Freianlagen etc. stets ausreichend Ausweichlebensräume vorfinden.

Zusammenfassend kann deshalb davon ausgegangen werden, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht „besonders“ geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten.

Die Gemeinde Burggen sieht deshalb auch von weiterführenden Untersuchungen bzw. der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben ab.

#### 4.2.6 Orts- und Landschaftsbild

Das nach Süden hin exponierte Vorhabengebiet befindet sich sowohl in Ortsrandlage als auch im östlichen bzw. nordöstlichen Hangleitenbereich des Steinbachtalraumes (Höhenlage von ca. 739/740 bis ca. 750 m ü NN) und damit grundsätzlich an einem vergleichsweise sensiblen räumlichen Standort. Die Hangleite des Steinbachs verläuft östlich des Gebiets nach Richtung Süden bzw. weiterhin nach Richtung Südwesten. Aufgrund der Bestandssituation (v.a. bestehende Bebauung und Gehölzstrukturen sowie

auch topographische Verhältnisse) ist eine Fernwirkung / weiträumliche Einsehbarkeit des Baugebietes insbesondere aus Richtung Norden, Nordosten bis Osten und Westen nicht oder nur untergeordnet vorhanden. Auch ist dem geplanten Baugebiet nach Richtung Süden bzw. südlich der „Lechhalde“, zum Steinbachtalraum hin eine Kleingartenanlage mit entsprechenden, bereichsweise raumwirksamen (Vegetations)Strukturen vorgelagert. Allerdings ist nicht zuletzt aufgrund der ansteigenden Geländesituation dennoch v.a. aus dem Talraumbereich des Steinbachs heraus bzw. aus Richtung Südwesten und Süden sowie weiterhin auch von den südöstlich und östlich gelegenen „Hangkanten“ und Hochpunkten aus eine entsprechend erhöhte Einsehbarkeit / Fernwirkung des Vorhabenbereichs gegeben.

Im Rahmen des Planvorhabens wird dieser Situation gesamt-konzeptionell weitreichend Rechnung getragen (v.a. „lockere“ Bebauung mit entsprechender Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie qualitätsvolle Baugebietsdurch- und –eingrünung). Weiterhin werden die örtlichen Besonderheiten, wie z.B. die Bodendenkmalsituation, berücksichtigt.

Das Planvorhabens ist damit in Bezug auf die Belange des Orts- / Landschaftsbildes oder die Berücksichtigung besonderer Blickachsen / -beziehungen als grundsätzlich verträglich zu bewerten.

## **5. Planungskonzeption und Flächenbilanz**

### **5.1 Eckpunkte der städtebaulichen Planungskonzeption**

Das Vorhabengebiet befindet sich an einem vergleichsweise sensiblen Standort sowohl in Ortsrandlage als auch im östlichen bzw. nordöstlichen Hangleitenbereich des Steinbachtalraumes (mit einer Höhenlage von ca. 739/740 bis ca. 750 m ü NN). Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption ist dieser Situation deshalb neben der Berücksichtigung einer qualitätsvollen bzw. starken Baugebietsdurch- und –eingrünung v.a. auch durch die Umsetzung einer grundsätzlich „lockeren“ Plangebiets-Bebauung Rechnung zu tragen. Hierfür ist insbesondere die Festlegung einer gesamtverträglichen „baulichen Intensität“ sowie die Sicherstellung der Umsetzung regionaltypischer Bauformen bzw. von Gebäudekubaturen mit grundsätzlichen regionaltypischen Formgebungen / -elementen erforderlich. Dies betrifft im Wesentlichen eine entsprechende Regelung der Situierung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper.

Darüber hinaus sind die örtlichen Besonderheiten, wie insbesondere die Bodendenkmalsituation, der Kreuzstandort mit prägendem Einzelgehölz entlang der Schwarzkreuzstraße und die markante Blickachse vom Ortseingangsbereich der Schwarzkreuzstraße auf den Kernbereich um die Kath. Pfarrkirche St. Stephan zu berücksichtigen.

Die Grundidee der städtebaulichen Planungskonzeption basiert vor diesem Hintergrund auf der Schaffung attraktiver und qualitätsvoller Wohnbauflächen (14 Baugrundstücke) i.S. eines bürger- und familienfreundlichen Grundstücksangebotes, welche sowohl bezüglich der Größe als auch im Hinblick auf die baulichen Realisierungsmöglichkeiten grundsätzlich flexibel und zweckmäßig verwertbar sind. Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde stellt dabei zugleich die gesamtplanerische Berücksichtigung eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches bzw. ein weitreichend schonender, sparsamer Umgang mit Grund und Boden dar. Der Schwerpunkt der in der Planzeichnung konzipierten Grundstücksgrößen liegt infolge dessen, trotz der erforderlichen, teils umfangreichen Ein- und Durchgrünungsflächen, in etwa zwischen 650 und 750 m<sup>2</sup>. Dennoch soll das Baugebiet (nicht zuletzt auch aufgrund seiner vergleichsweise sensiblen Lage) im Hinblick auf seine Gesamtstruktur auch einen insgesamt „aufgelockerten“ bzw. möglichst lo-

cker strukturierten Charakter mit städtebaulich zielführenden und zugleich identitätsstiftenden Raumachsen aufweisen.

Ergänzend wird im Hinblick auf diese Gesamtzielsetzung auch eine möglichst ökonomische bzw. geringflächige sowie auch bezogen auf die Anbindung der Einzelgrundstücke gesamtkonzeptionell sinnvolle und verträgliche verkehrliche Erschließungssituation planerisch umgesetzt. Diese berücksichtigt neben den entsprechend erforderlichen Anschlusspunkten an das bestehende Verkehrswegenetz zudem auch die Belange des Bodendenkmalschutzes und die zukünftigen Fortentwicklungsmöglichkeiten der Verkehrsinfrastruktur.

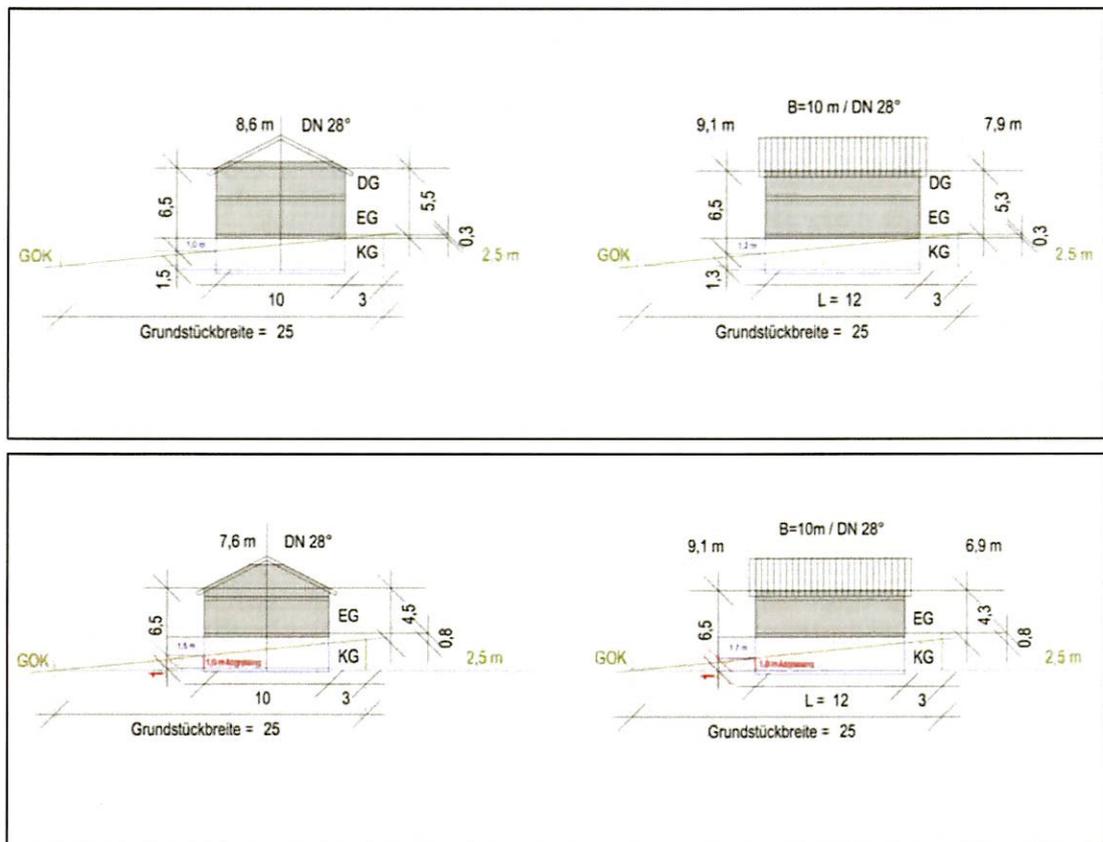
Das mit einer deutlichen dreireihigen Bebauung in Nord-Süd-Ausrichtung entsprechend geplante Baugebiet wird räumlich-funktional zudem durch zwei ost-west-gerichtete Raumachsen in Orientierung an die innere verkehrliche Erschließung unterteilt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baufelder) weisen dabei zueinander eine deutliche Trennung von durchgehend mind. 10 m auf. Hierdurch wird zum einen eine städtebaulich wirksame Zäsur zwischen den „Baubereichen“ bzw. den einzelnen Baureihen erzeugt. Zum anderen wird damit eine qualitätsvolle, insgesamt aufgelockert und einheitlich wirkende Abfolge der Bebauung entlang bzw. in Orientierung der Straßenräume sowie auch in grundsätzlicher Berücksichtigung des westseitig angrenzenden Gebäudebestandes sichergestellt (v.a. erfolgt hierdurch in Berücksichtigung Situierung und Ausrichtung der vorhandenen Hauptgebäudekörper auch eine weitestmögliche Sicherstellung von Blickbezügen nach Richtung Süden und Osten). Abschließend erfolgt durch diese übergeordnete Planungskonzeption v.a. in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen die Voraussetzung für die Schaffung bzw. den Aufbau von räumlich wahrnehmbaren Grünachsen zwischen den Baureihen / -feldern.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Führung der Baugrenzen erfolgt in konsequenter Ausrichtung und enger Orientierung am Verlauf der Erschließungsstraßen mit einem Abstand von 3 m (in Ostausrichtung) bis 5 m (in Westausrichtung sowie teils 7 m bei Südausrichtung) zur öffentlichen Verkehrsfläche. Hierdurch wird neben einer bauleitplanerischen Lenkung der Hauptgebäudesituierung vorrangig auch die Sicherung von räumlich-wirksamen grünordnerischen Achsen und eine grundsätzlich weitreichende „Freihaltung“ der vorrangig südlichen bis westlichen Baugrundstücksflächen erreicht. Die nachbarlichen Belange der westlich angrenzenden Bestandsbebauung werden durch einen Baugrenzen-Abstand von mind. 8 m zu den westseitigen Grundstücksgrenzen weitreichend berücksichtigt. Ebenso wurde im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes die nächstgelegene Baugrenze der ersten nördlichen Baureihe / -zeile in einem Mindestabstand von 3,5 m zur Umgrenzung des Bodendenkmals „kleines Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (Denkmalnummer: D-1-8230-0003) festgesetzt.

Im Hinblick auf die vorgenannten Größen der Baugrundstücke (mit einem „Netto-Bauland“ von vorrangig ca. 500 m<sup>2</sup> bzw. 650 m<sup>2</sup>) wurde zur Sicherstellung einer zielführenden, grundsätzlich „aufgelockerten Bebauung“ in Ortsrandlage die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf Werte von 0,3 bzw. 0,5 reduziert. Des Weiteren ist für das zulässige Maß der baulichen Nutzung insbesondere auf Grundlage der positiven Erfahrungswerte / Festsetzungseckpunkte im Rahmen von bereits bestehenden bzw. umgesetzten Bauleitplanungen die Festsetzung eines Höchstmaßes der Wandhöhen (WH) von 5,50 m zwischen der Oberkante der Dachhaut und der hang- / nordseitigen natürlichen Geländeoberkante (GOK) in Fassadenmitte getroffen. In Ergänzung hierzu wurde im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse mit einer Geländeneigung von durchschnittlich 10 % für die Sicherstellung einer zielführenden Bebauung in einer gesamtverträglichen Höhenentwicklung die tal- bzw. südseitige Wandhöhe (WH) auf ein Höchstmaß von 6,5 m über dem natürlichen Gelände beschränkt. Zusammen mit der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen und der Sockelhöhe bzw. der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens in ei-

ner Höhe von max. 0,8 m über dem natürlichen Gelände (gemessen an der hang- bzw. nordseitigen Fasadennitte) ist damit eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende und grundsätzlich flexible bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke gegeben.

Als Beispiele für eine mögliche Bebauung (inkl. Höhenlage) mit Gebäudekörpern in einer Breite von 10 m bzw. mit einer Länge von 12 m bei einer Grundstücksbreite von 25 m (bzw. einer Höhendifferenz von 2,5 m bei durchschnittlich 10 % Geländeneigung) wird auf die nachfolgenden schematischen Schnitte (unmaßstäblich) verwiesen:

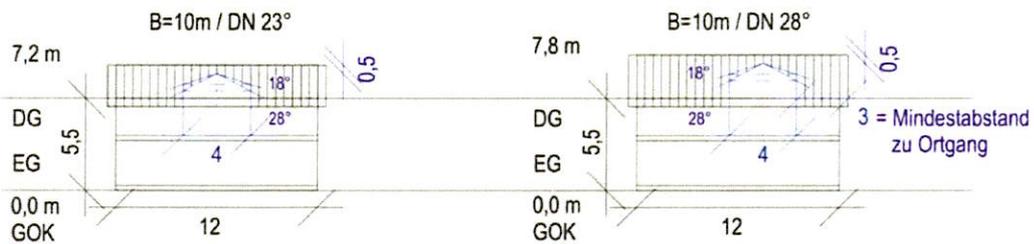


Abschließend werden als wesentliche Eckpunkte bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Sicherstellung von gesamtverträglichen Firshöhen sowie Gebäudekubaturen die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 11 m beschränkt sowie zur Sicherstellung v.a. auch einer verträglichen Nutzungsintensität des Gebietes die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen begrenzt.

Ergänzend hierzu ist im gesamten Baugebiet auch lediglich eine Einzelhausbebauung zulässig.

Darüber hinaus erfolgen als wesentliche Regelungen in Bezug auf die Bauweise sowie die Gestaltung der Hauptgebäude zur Sicherstellung der Ausbildung einer ansprechenden ortstypischen Bebauung (in Ortsrandlage) insbesondere gesonderte Festsetzungen zu den Dachformen und -neigungen (gleichgeneigte Satteldächer mit einer Wertespanne für zulässige Dachneigungen zwischen 23° und 28°) sowie der Materialien für die Außenwandgestaltung und das Dach. Zudem wurden differenzierte gestalterische Regelung für außenwandbündige Dachaufbauten und Quer- / Wiederkehrbauten getroffen. In Ergänzung bzw. Erläuterung zu den entsprechenden Ziffern 6.4.1 und 6.4.2 der textlichen Festsetzungen sind die festgelegten Eckpunkte den folgenden Schemaschnitten (unmaßstäblich) zu entnehmen:

### Außenwandbündige Dachaufbauten (B = max. 1/3 der Länge)



### Wiederkehr (B = max. 1/2 der Länge)



Ferner sind zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption bzw. der im Hinblick auf ein stimmiges städtebauliches Gesamterscheinungsbild angestrebten, grundsätzlich an der Führung der Erschließungsstraßen und / oder Grundstücksgrenzen (sowie zudem v.a. auch in Berücksichtigung der Grundrissituation der westlich angrenzenden Bestandsbebauung) ausgerichteten städtebaulichen Struktur entsprechende Festsetzungen zur Firstrichtung bzw. Ausrichtung der Hauptgebäudekörper getroffen.

Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen Eckpunkte eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der ursprünglichen regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit insbesondere auch eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / Übergangsbereich der Bebauung gegenüber der freien Landschaft auszubilden.

Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gem. §9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO. Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

### Übergeordnete Planungskonzeption des Straßenraums und zur Grünordnung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung erfolgt über eine (Haupt)Erschließungsachse zwischen der "Schwarzkreuzstraße" im Norden und der Verkehrs- / Wegefläche "Lechhalde" im Süden sowie durch 2 davon abzweigende, nach Richtung Osten führende Stichstraßen. Dabei berücksichtigt die Dimensionierung und Führung der nördlichen Stichstraße die Möglichkeit für eine ggf. künftige Fortführung / Erweiterung des Baugebietes nach Richtung Osten. Auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 10.1 wird weiterführend verwiesen.

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in konsequenter Ausrichtung an den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt neben einer bauleitplanerischen Lenkung der Hauptgebäudesituierung gleichzeitig auch die Schaffung von qualitätsvollen Straßenräumen mit der Möglichkeit zur Umsetzung von deutlich wahrnehmbaren bzw. strukturbildenden und straßenraumbegleitenden Grünmaßnahmen auf Privatgrund erreicht.

Die grünordnerische Gesamtkonzeption basiert im Wesentlichen sowohl auf 3 nord-süd-gerichteten Achsen mit räumlich-wirksamen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung zwischen der Bestandsbebauung sowie den einzelnen Bauzeilen-Reihen als auch auf entsprechenden Maßnahmen für eine qualitätsvolle Baugebietseingrünung nach Richtung Norden, Westen und Süden auf gesondert festgesetzten privaten Grünflächen in einer Breite von 3 m bis 6 m. Damit wird der Standortsituation des PG im östlichen Ortsrandbereich (bzw. in dem zudem nach Süden hin abfallenden Hangleitbereich des Steinbachs) sowie weiterhin auch der besonderen Situation im Ortseingangsbereich entlang der „Schwarzkreuzstraße“ (v.a. Bodendenkmalschutz, Blickachse Kernbereich um Pfarrkirche und Übergangsbereich zum Sportgelände sowie zur freien Landschaft) weitreichend Rechnung getragen. Bzgl. der zur Umsetzung festgesetzten detaillierten Maßnahmen wird weiterführend auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 6. verwiesen.

## 5.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 16.210 m<sup>2</sup> und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 16.215 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA) / Bauland Wohnbauflächen	ca. 8.610 m <sup>2</sup>	ca. 53 %
Öffentliche Verkehrsfläche, davon	(ca. 3.490 m <sup>2</sup> )	(ca. 21%)
Bestand (Bereiche „Schwarzkreuzstraße“ und „Lechhalde“)	ca. 1.860 m <sup>2</sup>	ca. 11%
Neuplanung (Innere Erschließung)	ca. 1.630 m <sup>2</sup>	ca. 10%
Öffentliche Grünfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	ca. 1%
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“	ca. 390 m <sup>2</sup>	ca. 2,5%
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung	ca. 1.345 m <sup>2</sup>	ca. 8%
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 2.230 m <sup>2</sup>	ca. 14%

## 6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmen ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen bzw. in der Planung festgesetzt:

- Wohnbebauung mit maximal zulässiger GRZ von 0,30.
- Weitestmögliche Geringhaltung des Anteils an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.

- Festsetzung von sickerfähigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereichen bzw. Wege- und Hofflächen auf Privatgrund.
- Festsetzung einer möglichst flächenhaften Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort sowohl auf Privatgrund als auch i.V.m. mit der Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
- Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern bzw. von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung oder standortgerechten Obstgehölzen auf Privatgrund zur straßenraumwirksamen, strukturbildenden Baugebietsdurchgrünung. In Ergänzung hierzu erfolgt entlang der "Schwarzkreuzstraße" sowie punktuell auch im Bereich der inneren (Haupt)Erschließungsachse und entlang der "Lechhalde" eine Pflanzung von Gehölzen 1. Wuchsordnung an hierfür geeigneten / innerhalb der Planungskonzeption "prominenten" Standorten.
- Baugebiets- / Ortsrandeingrünung nach Richtung Osten sowie nach Richtung Süden und Norden: Festsetzung von räumlich-wirksamen Pflanzmaßnahmen bzw. von durchgehenden Strauchgehölzpflanzungen und differenziert festgelegten Einzelgehölzen bestehend aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen 2. Wuchsordnung innerhalb eines 3 bis 6 m-breiten Streifens auf den Privatgrundstücken entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft.
- Qualitätsvolle Baugebietsdurchgrünung sowohl durch Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern bzw. von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung oder standortgerechten Obstgehölzen auf den Privatgrundstücken als auch mittels Festlegung zur Umsetzung von m<sup>2</sup>-bezogenen Pflanzbindungsmaßnahmen innerhalb eines 3 bis 5 m-breiten Streifens zwischen den beiden östlichen Baureihen.
- Für sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen: ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Pflanzenliste in Ziffer 6 der "Hinweise durch Text").
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.  
Auf Privatgrund ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungspotential von Nachbargrundstücken insbesondere durch Verschattung, Gefährdungspotential durch Bruch und i.V.m. der Laub-Beseitigung eine Anpflanzung von Gehölzen 1. Wuchsordnung generell im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Weitreichende Sicherstellung des Erhalts des markanten, den Gebietsumgriff prägenden Einzelgehölzes (Ahorn) entlang der "Schwarzkreuzstraße" bzw. im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 1631 und 1635. Im Rahmen von Bauausführung sind den Erfordernissen entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. insbesondere Stamm- und Wurzelschutz-Maßnahmen z.B. durch Absperrungen zwingend vorzunehmen (auf Ziffer 8.8 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Abweichend davon ist im Bereich der festgesetzten Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ aufgrund der teils nur geringen räumlichen Ausdehnung der Flächen für die Umsetzung einer zielführenden bzw. aus gesamtkonzeptioneller Sicht angestrebten räumlich-wirksamen und im Gesamtgefüge auch wahrnehmbaren Grüngestaltung (inkl. Umsetzung der festgesetzten Einzelbaumbepflanzung) eine Reduzierung des Grenzabstandes für Baum- / Gehölzpflanzungen auf 1,0 m erforderlich. Auf die Ziffern 8.6 und 8.6.1 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend verwiesen.

## **7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **7.1 Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

### **7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan-Geltungsbereich werden insgesamt 2.231 m<sup>2</sup> als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1635 festgesetzt.

Aufgrund der nicht vorhandenen Erfordernis für eine Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens wird die Gesamtfläche ohne Zuordnungsfestsetzung als Ausgleichsfläche ausgewiesen und diese als Potentialfläche für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen i.V.m. anderen Planungs- / Bauvorhaben dem gemeindlichen Ökoflächenkataster zugeschrieben bzw. zugeführt.

#### **7.2.1 Flächen- / Funktionsbeschreibung und übergeordnete Maßnahmenkonzeption**

##### Flächen- / Funktionsbeschreibung sowie Aufwertungspotential

Der Flächenumfang der festgesetzten Ausgleichsfläche wird derzeit vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die ca. 2.231 m<sup>2</sup> umfassende Fläche weist eine mittlere Länge von knapp 100 m sowie eine Breite von ca. 15 m bis Großteils im Mittel ca. 25 m auf. Nach Richtung Norden zur bestehenden Fahrbahn der „Schwarzkreuzstraße“ ist zudem noch ein „Abstandstreifen“ / straßenbegleitender Randstreifen (allerdings festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche) von ca. 1,5 / 2 m bis max. ca. 6 m vorhanden. Weiterhin ist die Fläche zur südlich angrenzenden künftigen Wohnbebauung durch eine mind. 2-reihige Stauchgehölzstruktur auf einer hierfür festgesetzten, 6 m breiten Grünfläche abgetrennt. Eine Beeinträchtigung durch die Nachbarbebauung ist nach Umsetzung dieser „Übergangsflächen“ / raumpprägenden Grün- / Gehölzstruktur deshalb weitreichend auszuschließen. Auch ist dabei zu berücksichtigen, dass das Gelände des Plangebietes mit einem Gefälle von ca. 10 % nach Süden hin abfällt.

Aufgrund insbesondere der Flächengröße, der Lage am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie v.a. auch im Hinblick auf die Vegetationsausstattung der angrenzenden Bereiche um das nördlich gelegene Sportplatzgelände und im Siedlungsbestand ist der Flächenbereich gerade auch mit Blick auf die Gesamtplanungskonzeption des Bebauungsplans aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich als Bereich mit starkem Potential für eine Ergänzung von zielführend-wertgebenden Strukturen (Strukturanreicherung) zu bewerten.

Die geplante Ausgleichsfläche bzw. deren Maßnahmenkonzeption / Vegetations-Ausstattung stellt in erster Linie einen (künftigen) wesentlichen Bestandteil sowohl als wichtiges ergänzendes, räumlich-funktionales Bindeglied mit hoher Lebensraumqualität im Plangebietsumgriff als auch im Hinblick auf die (gestalterische) Gesamtkonzeption der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen der Planung selbst dar.

Die Fläche fungiert dabei als ein wichtiger verbindender (Bestand)Teil zwischen den Flächen des bestehenden sowie künftig geplanten Siedlungsbereiches und den Offenlandstrukturen (bzw. der angrenzenden freien Landschaft) und schafft insbesondere auch ausgedehnte, ergänzende Lebensraum-Strukturen zu den nördlich bereits vorhandenen, vergleichsweise ausgeprägten Grün- / Gehölzstrukturen im Bereich des Sportplatzgeländes. Im Ergebnis erfolgt v.a. auch eine deutliche Anreicherung der Lebensraumausstattung und Verbesserung des Nahrungsangebotes und eine starke Erhöhung des Nutzungs- / Aufenthaltspotentials insbesondere für Insekten und Kleinsäugetiere sowie Vogelarten vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter. Aufgrund von Größe, Lage und dem hohen ökologischen Aufwertungspotential der Fläche ist dabei für die entsprechenden Arten nicht zuletzt auch von positiven Wechselwirkungen / zusammenwirkenden Lebensraumfunktionen im Hinblick auf die generelle Nutzung und die Stärkung des Gesamtlebensraums im Bereich der angrenzenden bzw. umliegenden Flächen auszugehen.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Gesamtkonzeption die örtlichen Besonderheiten, wie insbesondere die Bodendenkmalssituation, der Kreuzstandort mit prägendem Einzelgehölz entlang der „Schwarzkreuzstraße“ und die markante Blickachse vom Ortseingangsbereich der „Schwarzkreuzstraße“ auf den Kernbereich der Ortschaft um die Kath. Pfarrkirche St. Stephan berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Bestands- / Realnutzungssituation sowie die Lage, Größe und das Aufwertungspotential der Ausgleichsfläche ist der Ansatz eines Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktors bei Umsetzung des nachfolgenden übergeordneten Maßnahmenkonzeptes mit einem Wert von 1,0 für die festgesetzte Gesamtfläche aus fachlicher Sicht als gerechtfertigt zu bewerten.

#### Übergeordnete Maßnahmenkonzeption

Im Hinblick auf Lage, Bestandssituation und Artenausstattung im Umgriff des Plangebietes sowie auch in Bewertung der räumlich-funktionalen Situation / Zusammenhänge und der diesbezüglichen fachlichen Aufwertbarkeit der Flächen wird folgende übergeordnete Maßnahmenkonzeption vorgeschlagen bzw. festgelegt:

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung wird die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese mit folgenden Maßnahmeneckpunkten festgesetzt:

#### **1. Bereich der Grünfläche**

Ziel ist eine flächenhafte Extensivierung mit einer maximal 2-schürigen Mahd pro Jahr (keine Mulchmahd) nach rund 5 Jahren bzw. nach Aushagerung der Fläche. Die erste Mahd darf dann nicht mehr vor dem 01.07. und die zweite Mahd nur noch im Herbst bzw. nicht mehr vor dem 15.09. erfolgen.

Auf der gesamten Fläche ist das Mahdgut stets abzutransportieren; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Zudem ist zur Anreicherung / Erhöhung der Artenvielfalt der Gras- und Krautschicht bereichsweise (mind. auf 1/3 der Grünflächen) eine arten- bzw. kräuterreiche Saatgutmischung (standortgerechte, autochthone Saatgutmischung) auszubringen. Als Flächenvorbereitung ist ein grobes Aufrauen des Untergrundes mit einer Wiesenegge vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der gesamten Ausgleichsfläche eine Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig ist.

Die Flächen dürfen insbesondere nicht versiegelt oder eingezäunt oder durch sonstige Maßnahmen beeinträchtigt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerfläche oder Stellplatzfläche, etc. genutzt werden.

#### **2. Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen**

Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Obstgehölze (heimische, standortgerechte Arten; Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl / Pflanzenliste vergleiche „Hinweise durch Text“).

Die Zahl der Einzelgehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

Im Weiteren wird auf Ziffer 9. der „Festsetzung durch Text“ verwiesen.

### **7.2.2 Herstellung und dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche**

Da die Ausgleichsfläche bzw. deren geplante Maßnahmenkonzeption / Lebensraum-Ausstattung einen wesentlichen Bestandteil sowohl als wichtiges räumlich-funktionales Bindeglied mit hoher Lebensraumqualität zwischen den Flächen im gesamten Plangebietsumgriff als auch im Hinblick auf die (gestalterische) Gesamtkonzeption der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen der Planung selbst darstellen ist nach derzeitigem Sachstand eine zeitnahe Umsetzung zur baulichen Entwicklung bzw. Realisierung des Plangebietes vorgesehen.

Die entsprechend erforderliche Ausführungs- / Detailplanung ist zu gegebener Zeit insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau eng abzustimmen.

Dingliche Sicherung: Da sich das betreffende Grundstück Fl.-Nr. 1635 der Gmkg. Burggen im Eigentum der Gemeinde Burggen befindet, ist eine gesonderte dingliche Sicherung (per Grundbucheintrag) nicht erforderlich.

### **7.2.3 Monitoring**

Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung / Realisierung der Ausgleichsfläche sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden.

Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen behält es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vor Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

## **8. Denkmalschutz**

Gemäß den Inhalten des "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Oktober 2017) verlief etwa auf der Trasse der heutigen Schwarzkreuzstraße eine „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)“ (Denkmalnummer: D-1-8231-0060). Etwas südlich davon befindet sich ein weiteres Bodendenkmal innerhalb des Geltungsbereiches, ein „kleines Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (Denkmalnummer: D-1-8230-0003). Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Die genannten Bodendenkmäler mit amtlicher Bezeichnung bzw. Nummerierung sind nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bezüglich der Denkmalschutzrechtlichen Hinweise / Belange i.V.m. dem Planvorhaben sowie auch der allgemeinen Hinweise zum Bodendenkmalschutz wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1. der "Hinweise durch Text" verwiesen.

### **Archäologische Untersuchung / Prospektion**

Um eine weitreichende Planungssicherheit für die Umsetzung des Baugebietes zu erhalten (insbesondere auch bzgl. der Flächenausdehnung des bestehenden Bodendenkmals „kleines Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“) hat die Gemeinde beschlossen bereits im Vorfeld einer möglichen Bebauung bzw. möglichst bereits begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans eine archäologische Untersuchung des Plangebietes in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Sachgebiet Denkmalschutz / -recht des Landratsamtes Weilheim-Schongau durchzuführen.

Die entsprechend erforderliche archäologische Untersuchung / Prospektion wurde zwischenzeitlich im Zeitraum vom 06.02.2018 bis 07.02.2018 durchgeführt, ein zugehöriger Grabungsbericht mit Bezeichnung „Vorgreifende Sondierungen zur Erschließung BG „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ mit Stand vom 07.02.2018 durch Hrn. Dr. Jürgen Schreiber der Fa. DIG IT! Company, 86971 Peiting, erstellt.

Im Ergebnis kann folgendes festgehalten werden (siehe Ausführungen auf S. 7 des Grabungsberichts): „Hinweise auf Gräber oder andere archäologische Befunde kamen bei der Sondierung nicht zutage - m.E. spricht schon die Hanglage des Geländes gegen eine Nutzung des Bereichs sowohl als Friedhof als auch als Siedlungsfläche. Auch wenn die Straßentrassen nur zu ca. 30% und die nördlichen Baufelder nicht komplett untersucht wurden (Fläche 1 ca. 7 x 13 m und Fläche 2 ca. 9 x 11 m), kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass sich auf dem Gelände keine archäologischen Reste finden und die momentane Planung ohne Probleme beibehalten werden kann.

Der vom BLfD (Herr Dr. Pietsch) geforderte komplette Abtrag der Straßentrasse sowie der beiden nördlichsten Baufelder, konnte zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchgeführt werden. Da das Gelände bis zu seiner endgültigen Erschließung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll, wären die Bodeneingriffe zu massiv gewesen, um diese Nutzung noch gewährleisten zu können, da die Schnitte zunächst wieder verfüllt werden sollen. In Absprache mit Herrn Dr. Pietsch und Herrn Bürgermeister Schuster soll so verfahren werden, dass beim endgültigen Baubeginn die restlichen Straßentrassen vorsorglich nochmals archäologisch begleitet werden.“

Damit sind nach aktuellem Sachstand die denkmalschutzrechtlichen Belange im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens in einem abschließend ausreichenden Umfang berücksichtigt.

Entsprechend war auch von Seiten des BLfD im Rahmen der gegenständlichen Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß §§13b i.V.m. 13a sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB auch keine gesonderte Stellungnahme zum Planaufstellungsverfahren mehr erforderlich (bestätigt durch eine nochmals durchgeführte Rückfrage beim BLfD (telefonisch am 13.03.2018)).

## **9. Immissionsschutz**

### **Verkehrsinfrastruktur sowie**

#### **Landwirtschaft (benachbarte aktive Betriebe und allgemein)**

Eine immissionsschutzrechtliche Relevanz bzgl. Verkehrsinfrastruktur sowie benachbarter, aktiver landwirtschaftlicher Betriebe ist im Hinblick auf räumliche Lage und Bestandssituation des PG nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

#### Landwirtschaftliche Nutzflächen / Landwirtschaft allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am östlichen Ortsrandbereich von Burggen in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere

auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4. der "Hinweise durch Text" wird ergänzend verwiesen.

### **Sport- und Freizeitanlage**

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich das Sport- und Freizeitgelände vorrangig mit Fußballanlage (Hauptspielfeld, Trainingsplatz und Sportheim), Eisstockschießanlage (Vereinsheim und Freianlagen-Schießplatz), Feuerwehrstadel sowie mit dem Vereinsheim des Motorradclubs.

Gemäß den Ergebnissen des im Vorfeld der Planung durchgeführten Scoping-Termins (u.a.) mit dem Sachgebiet Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 29.08.2017 sind die immissionsschutzrechtlichen Belange der bestehenden und geplanten Nutzungen des Plangebietsumgriffs im Hinblick auf eine Verträglichkeit der immissionsschutzrechtlichen bzw. schalltechnischen Gesamtsituation im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu überprüfen.

Nach einer entsprechenden immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Überprüfung teilte das Sachgebiet Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau mit Schreiben vom 26.01.2018 mit, dass in Verbindung mit dem Planvorhaben keine gesonderte schalltechnische Untersuchung erforderlich sei.

Im Ergebnis sind nach aktuellem Sachstand damit die immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens im Hinblick auf eine grundsätzliche Verträglichkeit der immissionsschutzrechtlichen bzw. schalltechnischen Gesamtsituation in einem abschließend ausreichenden Umfang berücksichtigt.

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4. der "Hinweise durch Text" wird ergänzend verwiesen.

## **10. Erschließung und Infrastruktur**

### **10.1 Verkehrliche Erschließung, freizuhaltende Sichtdreiecke / -flächen**

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes (PG) erfolgt über eine neue geplante Straßenverbindung zwischen der "Schwarzkreuzstraße" im Norden und der südlich angrenzenden Verkehrs- / Wegefläche "Lechhalde".

Durch diese innere (Haupt)Erschließungsachse werden nahezu komplett die ersten beiden Baureihen sowie auch das zusätzlich geplante Einzelgrundstück in der Südhälfte des Grundstückes Fl.-Nr. 1632/4 am Westrand des PG erschlossen. Der nach der ersten nördlichen Baureihe markant s-förmig ausgebildete Verkehrsraum weist eine durchgehende Breite von mind. 6 m auf und ist im Abschnitt des nördlichen Einmündungsbereichs in die "Schwarzkreuzstraße" zur Ermöglichung der Realisierung einer besonders qualitätsvollen Straßenraumgestaltung im Eingangsbereich zum Gesamtbaugelände auf eine Breite von bis zu 9,0 m ausgeweitet (u.a. für die Umsetzung von straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Einzelgehölzen). Gleichzeitig wird damit die Erschließungsfunktion für das westseitig angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 1632/4 sichergestellt. Weiterhin erfolgt der Anschluss der Verkehrserschließung an die "Schwarzkreuzstraße" in einem Bereich, in dem die Bodendenkmäler bzw. das Reihengräberfeld des frühen Mittelalters und die Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der

Trasse Augsburg-Füssen) nicht tangiert / beeinträchtigt werden.

In den Einmündungsbereichen der "Schwarzkreuzstraße" und auch der "Lechhalde" sind jeweils Kurvenradien von 8,0 m berücksichtigt, im übrigen Plangebiet entlang der (Haupt)Erschließungsachse sind Kurvenradien von 6,0 m ausreichend.

Die Erschließung der 3. Plangebiets-Baureihe erfolgt zum einen durch zwei weitere, von dieser neuen (Haupt)Erschließungsachse nach Richtung Osten hin abzweigende Stichstraßen. Zum anderen wird das geplante Grundstück am Südwestrand des Baugebietes direkt durch die "Lechhalde" erschlossen. Bei der nördlichen dieser beiden Stichstraßen, welche ebenfalls einen Verkehrsraum von durchgehend mind. 6,0 m Breite aufweist, ist die Möglichkeit für eine ggf. künftige Fortführung / Erweiterung des Baugebietes nach Richtung Osten gesamtplanungskonzeptionell mit berücksichtigt. Die südliche Stichstraße dient dagegen lediglich für die Erschließung der vorrangig rückwärtigen Baugrundstücke am Westrand des PG und weist deshalb eine Straßenraumbreite von nur 4,50 m auf. In deren Einmündungsbereich wurde ein Kurvenradius von 3,0 m berücksichtigt.

Der Verkehrsraum der "Schwarzkreuzstraße" wurde entsprechend der Ausdehnung des Grundstücks Fl.-Nr. 1631 festgelegt und weist durchgehend eine Mindestbreite von ca. 7,5 m auf. Entlang der "Lechhalde" ist eine öffentliche Verkehrsfläche von durchgehend mind. 6,0 m Breite sowie im südwestlichen Kurvenbereich (infolge Berücksichtigung Kurven-Innenradien von 8,0 m) von mind. 7,0 m festgesetzt.

Von einer nennenswerten, in ihren Auswirkungen spürbaren Zunahme der Verkehrsfrequenzierung / Anzahl der Verkehrsbewegungen auf den bestehenden Erschließungsstraßen, der "Schwarzkreuzstraße" und der "Lechhalde" dürfte im Hinblick auf die Größe des PG sowie insbesondere auch von Art und Maß der verfahrensgegenständlichen Planung (Einzelhausbebauung) allerdings nicht auszugehen sein.

Des Weiteren wurde die Erschließungskonzeption bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf die Sicherstellung der grundlegenden Funktionsfähigkeit fachplanerisch überprüft und an die gutachterlichen Ergebnisse angepasst.

Die verkehrliche Erschließung des PG ist damit nach derzeitigem Sachstand als abschließend sichergestellt zu bewerten.

#### Tempo-30km/h-Geschwindigkeitsregelung

Weiterhin ist, mit Ausnahme des Abschnittes der "Schwarzkreuzstraße" im Norden, für sämtliche Verkehrs- / Erschließungsstraßen im PG aufgrund deren ausschließlicher bzw. vorrangiger Funktion als "Wohnstraße" / Erschließungsflächen für wohngenutzte Bebauung die Umsetzung einer Tempo-30km/h-Geschwindigkeitsregelung vorgesehen. Darin eingeschlossen ist insbesondere auch der überplante Verkehrs- / Wegeflächenabschnitt der "Lechhalde". Aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeit wird im Bereich der inneren Baugebietserschließung sowie auch im Bereich der "Lechhalde" grundsätzlich auch keine Trennung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr und Rad-Verkehr sowie des Fuß(gänger)verkehrs angestrebt.

#### Sichtdreiecke / freizuhaltenen Sichtflächen

Entsprechend der vorgesehenen Geschwindigkeits-Regelung von durchgehend Tempo-30km/h wurden im gesamten Plangebiet (mit Ausnahme des Abschnittes der "Schwarzkreuzstraße") auch Schenkellängen für die erforderlichen Sichtdreiecke / freizuhaltenen Sichtflächen von 30 m (Anfahrtssicht) festgesetzt. Entlang der "Schwarzkreuzstraße" wurden entsprechend Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von jeweils 70 m festgelegt (Tempo-50km/h-Geschwindigkeitsregelung).

Auf Ziffer 12. der Festsetzungen durch Text wird weiterhin verwiesen.

## 10.2 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Burggen angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

### Schmutz- / Abwasserentsorgung

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kläranlage.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

### Löschwasserversorgung

Die Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO sind einzuhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung des Planungsgebiets gesichert ist. Bevor Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Burggen sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Im Weiteren wird auf die Inhalte der Ziffer 5. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

### Stromversorgung / Kommunikation / TV

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH. Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

### Niederschlagswasserbehandlung

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

### Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Weilheim-Schongau entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist.

Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen.

### Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll zur Abholung entlang der, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. vorrangig entlang der neu geschaffenen zentralen Erschließungsstraße zwischen der Schwarzkreuzstraße (im Norden) und der Lechhalde (im Süden) bereitzustellen sind. An dieser Straße sind insbesondere auch die Müllbehältnisse der Grundstücke entlang der beiden nach Osten führenden Stichstraßen in entsprechend geeigneter Weise zur Leerung bereitzu-

stellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2017
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000; Bodenkarte Maßstab 1:200.000, Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG)
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1981 bis 2010 der Wetterstationen Marktoberdorf und Kaufbeuren
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Burggen
- Regionalplan der Region Oberland
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017

## Ausfertigung

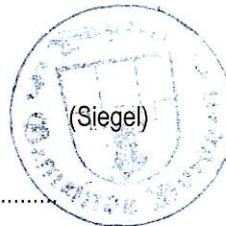
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Burggen übereinstimmen.

### Gemeinde Burggen

Burggen, den 15.01.2019



.....  
J. Schuster, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



### Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Burggen

Mindelheim, den 24.03.2018



.....  
Peter Kern, Architekt

## kern.

architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: info@architekt-kern.de

**Begründung ANLAGE 1**  
**Liste der an dem Verfahrensschritt gem. §§ 13b i. V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Bauamt Hr. Myrtek	Püflichstraße 8 82362 Weilheim	<a href="mailto:bauleitplanung@lra-wm.bayern.de">bauleitplanung@lra-wm.bayern.de</a> <a href="mailto:s.myrtek@lra-wm.bayern.de">s.myrtek@lra-wm.bayern.de</a>
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Fachl. Naturschutz, Hr. Helt	Püflichstraße 8 82362 Weilheim	<a href="mailto:m.helt@lra-wm.bayern.de">m.helt@lra-wm.bayern.de</a>
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Städtebau Fr. Eichner-Lachermayer	Püflichstraße 8 82362 Weilheim	<a href="mailto:l.eichner-lachermayer@lra-wm.bayern.de">l.eichner-lachermayer@lra-wm.bayern.de</a>
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Techn. Umweltschutz, Fr. Nirschl	Püflichstraße 8 82362 Weilheim	<a href="mailto:a.nirschl@lra-wm.bayern.de">a.nirschl@lra-wm.bayern.de</a>
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Natur- und Umweltschutzverwaltung, Fr. Schweiger	Püflichstraße 8 82362 Weilheim	<a href="mailto:s.schweiger@lra-wm.bayern.de">s.schweiger@lra-wm.bayern.de</a>
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Schongau, Denkmalschutz / -recht, Hr. Heinrich	Münzstr. 33 86956 Schongau	<a href="mailto:h.heinrich@lra-wm.bayern.de">h.heinrich@lra-wm.bayern.de</a>
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Schongau, Wasserrecht, Hr. Mühlegger	Münzstr. 33 86956 Schongau	<a href="mailto:m.muehlegger@lra-wm.bayern.de">m.muehlegger@lra-wm.bayern.de</a>
Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde	Sachgebiet 24.1	80534 München	<a href="mailto:raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de">raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de</a>
Planungsverband Region Oberland	Geschäftsstelle Region 17	Postfach 13 60 83633 Bad Tölz	<a href="mailto:region17@lra-toelz.de">region17@lra-toelz.de</a> <a href="http://www.region-oberland.bayern.de">www.region-oberland.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Weilheim		Püflichstraße 15 82362 Weilheim	<a href="mailto:Poststelle@wwa-wm.bayern.de">Poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>
Staatliches Bauamt Weilheim		Münchener Straße 39 82362 Weilheim	<a href="mailto:poststelle@stbawm.bayern.de">poststelle@stbawm.bayern.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim I, OB		Hofstraße 21 82362 Weilheim	<a href="mailto:poststelle@adby-wm.bayern.de">poststelle@adby-wm.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim		Postfach 1464 82354 Weilheim	<a href="mailto:poststelle@aelf-wm.bayern.de">poststelle@aelf-wm.bayern.de</a>
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern		Infanteriestraße 1 80797 München	<a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Referat B Q	Hofgraben 4 80539 München	<a href="mailto:Teiligung@bfd.bayern.de">Teiligung@bfd.bayern.de</a>
Bayerischer Bauernverband		Fischerried 33 82362 Weilheim	<a href="mailto:Weilheim@BayerischerBauernVerband.de">Weilheim@BayerischerBauernVerband.de</a>
Bistum Augsburg	Bischöfliche Finanzkammer Hauptabteilung VII	Postfach 11 03 49 86028 Augsburg	<a href="mailto:projektentwicklung@bistum-augsburg.de">projektentwicklung@bistum-augsburg.de</a>
Bund Naturschutz in Bayern e. V.		Hofstraße 6 82362 Weilheim	<a href="mailto:bn.weilheim@t-online.de">bn.weilheim@t-online.de</a>

Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd, PTI 23	Bahnhofstraße 35 87435 Kempen	<a href="mailto:s.haupt@telekom.de">s.haupt@telekom.de</a>
Handwerkskammer für München und Oberbayern	Abtlg. Landespolitik, Kommunalpolitik, Verkehr	Max-Joseph-Straße 4 80333 München	<a href="mailto:landespolitik@hwk-muenchen.de">landespolitik@hwk-muenchen.de</a> <a href="mailto:nadine.schrader-boelsche@hwk-muenchen.de">nadine.schrader-boelsche@hwk-muenchen.de</a> <a href="mailto:sobotta@lb-oss.de">sobotta@lb-oss.de</a>
Herr Kreisbrandrat Dr. Ing. Rüdiger Sobotta		Grube 37 82377 Penzberg	<a href="mailto:fabricolan@l-online.de">fabricolan@l-online.de</a>
Herr Kreisheimatpfleger Helmut Schmidbauer		Gebalstraße 29 86956 Schongau	<a href="mailto:bauleitplanung@muenchen.lhk.de">bauleitplanung@muenchen.lhk.de</a> <a href="mailto:antko.alami@muenchen.lhk.de">antko.alami@muenchen.lhk.de</a> <a href="mailto:info@khw-oberland.de">info@khw-oberland.de</a>
IHK München und Oberbayern		Balanstraße 55 – 59 81541 München	
Kreislandwerkerschaft Oberland		Kerschensteiner Straße 3 82352 Weilheim	<a href="mailto:info@lewinet.de">info@lewinet.de</a>
LEW TeilNet GmbH		Oskar-von-Miller-Straße 1 b 86356 Neusäß b. Augsburg	<a href="mailto:referenten-sued@lew.de">referenten-sued@lew.de</a>
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsbüro Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	<a href="mailto:pp-obs.schongau.pj@polizei.bayern.de">pp-obs.schongau.pj@polizei.bayern.de</a>
Polizeiinspektion Schongau		Jugendheimweg 8 86956 Schongau	
<b>Beteiligte Nachbargemeinden</b>			
Gemeinde Altenstadt	Herr 1. Bürgermeister Hadersbeck	Marienplatz 2 86972 Altenstadt	<a href="mailto:gemeinde.altenstadt@altenstadt-wrn.bayern.de">gemeinde.altenstadt@altenstadt-wrn.bayern.de</a>
Gemeinde Bernbeuren	Herr 1. Bürgermeister Hinterbrandner	Marktplatz 4 86975 Bernbeuren	<a href="mailto:gemeinde@bernbeuren.de">gemeinde@bernbeuren.de</a>
Gemeinde Ingeried	Herr 1. Bürgermeister Fichtl	Kirchenstraße 3 86980 Ingeried	<a href="mailto:gemeinde@ingeried.bayern.de">gemeinde@ingeried.bayern.de</a>
Marktgemeinde Peiting	Herr 1. Bürgermeister Asam	Hauptplatz 2 86971 Peiting	<a href="mailto:b.habersetzer@peiting.de">b.habersetzer@peiting.de</a> <a href="mailto:rathaus@peiting.de">rathaus@peiting.de</a> <a href="mailto:info@sonnendorf-reitenbach.de">info@sonnendorf-reitenbach.de</a>
Gemeinde Reitenbach am Auerberg	Herr 1. Bürgermeister Friedl	Dorfstraße 1 87675 Reitenbach a. Auerberg	<a href="mailto:gemeinde@steinigaden.de">gemeinde@steinigaden.de</a>
Gemeinde Steinigaden	Herr 1. Bürgermeister Wörle	Krankenhausstraße 1 86989 Steinigaden	<a href="mailto:poststelle@schongau.de">poststelle@schongau.de</a>
Stadt Schongau	Herr 1. Bürgermeister Sluyterman van Langeweyde	Münzstraße 1-3 86956 Schongau	



66

