



# **GEMEINDE BURGGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN „MAYER'S GARTEN“ ORTSTEIL TANNENBERG**

### **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den**  
Endfertigung:

**14.07.2020**

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## **A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Burggen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 5.4.1977 Nr. 422-6101 WM 8-1.

Der Flächennutzungsplan wurde bislang zweimal im förmlichen Verfahren geändert, zuletzt am 20.03.2001.

Zur Ausweisung dieses Wohngebietes beschloss der Gemeinderat am 13.01.2009 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes um damit dem erforderlichen Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Die betreffenden Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Fläche und als allgemeines Wohngebiet dargestellt.  
Die 3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

In selber Sitzung hat der Gemeinderat Burggen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Mayer's Garten“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 282, 42/2, 375/3, 43, 116/6 Teilfl., 42/11 Teilfl., 85/2 Teilfl. der Gemarkung Tannenberg beschlossen.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner, Schongau beauftragt.

Die Gemeinde Burggen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen um den Wohnbedarf der heimischen Bevölkerung sicher zu stellen.

Die geplanten Bauplätze werden im Rahmen des Einheimischen Modells vergeben.

Mit Sitzung vom 18.06.2020 hat der Gemeinderat Burggen die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 beschlossen. Grund hierfür war der bislang noch nicht erfolgte Satzungsbeschluss (aus dem Jahr 2009), sowie Änderungen an den Festsetzungen zur Wandhöhe, sowie Höhenfestsetzungen der geplanten Gebäude im Gelände.

## **B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrande des Ortsteiles Tannenberg der Gemeinde Burggen und umfasst die Fl.Nr. 282, 42/2, 375/3, 43, 116, mit einer Fläche von ca. 1,25 ha.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch ein Waldstück und landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch Waldflächen, im Süden und Osten durch eine bestehende Wohnbebauung, sowie weiteren landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Es handelt sich um ein stark hängiges Gelände mit einem West-Ostgefälle mit ca. 11 m Höhenunterschied im Geltungsbereich. Der Höhenunterschied der geplanten Neubebauung beträgt jedoch nur ca. 7 – 8 m.



geplantes Baugebiet – Blick von Norden

Eine Baugrunduntersuchung wurde bislang nicht durchgeführt und wird im Zuge des laufenden verfahren in Auftrag gegeben.

Auf Grund der Erfahrungen von Baumaßnahmen aus letzter Zeit ist von einem tragfähigen Boden auszugehen.

Ob der Untergrund ausreichend sickerfähig ist, wird ein entsprechendes Gutachten ergeben, dessen Ergebnisse im zweiten Verfahrensschritt entsprechend eingearbeitet werden.

### **C.) Geplante bauliche Nutzung:**

Das geplante Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Im Planungsgebiet wird zudem ein bestehender ehemaliger Bauernhof mit überplant. Damit soll dessen Baumasse sowie das äußere Erscheinungsbild sichergestellt werden.

## **D.) Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die östlich gelegene öffentliche Strasse.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch Anschlussnahme an die verlegten Leitungen im öffentlichen Grund gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim - Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

## **E.) Städtebau**

### 1. Art der baulichen Nutzung

siehe Ausführungen zu Punkt C.)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Um der vorherrschenden Bauweise Rechnung zu tragen wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Art und Weise dieser Vollgeschosse wurde im Nachfolgenden durch Hilfschnitte (Schnitt 1 – 4 ) definiert, um festzustellen in welchen Bereichen, bedingt durch die starke Hangneigung, in den Kellergeschossen Vollgeschosse entstehen werden.

Für die Einzelhäuser sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Diese Festsetzung soll eine zu dichte bzw. massierte Bebauung auf relativ kleinen Bauparzellen verhindern aber zudem noch die Möglichkeit einer „Einliegerwohnung“ offen lassen.

Lediglich bei der Nutzungsschablone 2, die den Bestand der ehemaligen Hofstelle fest schreibt, war der Gemeinderat der Auffassung, auf Grund der bestehenden Baumasse, drei Wohneinheiten zuzulassen.

Zur Regelung der überbaubaren Fläche wurde beschlossen, eine maximal überbaubare Fläche ( 150 m<sup>2</sup> ) der Hauptgebäude festzuschreiben. Zusätzlich wurde eine Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhäuser definiert. Diese soll eine zu enge, ortsuntypische Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches verhindern.

### 3. Bauweise, Baulinien:

Um eine möglichst flexible Planung zu ermöglichen wurde eine fließende Baugrenze gewählt, wobei eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO einzuhalten ist.

Da Planungen in Verbindung mit dem extrem bewegten Gelände innerhalb fließender Baugrenzen nur schwer zu regeln sind, wurde die Tiefe des Baufensters in Ost – Westrichtung mit 15m enger gefasst.

Die Abstandsflächen sind jedoch in jedem Falle (siehe Festsetzung Textteil Punkt 7.11) einzuhalten.

Die Festlegung der maximalen Wandhöhe, orientiert sich an der umgebenden Bebauung und regelt die Baumassen im Geltungsbereich. Hier wurde, durch die unterschiedliche Hangneigung auf zwei Gebäudetypen abgestellt.

Die unterschiedlich festgesetzten Haustypen orientieren sich an der umgebenden Bebauung, als auch an dem bestehenden Geländeverlauf.

Es wird, entsprechend den Haustypen eine Wandhöhe festgeschrieben, ohne eine Kniestockregelung, damit die künftigen Eigentümer der Grundstücke größtmögliche planerische Freiheit bei der Beplanung im hängigen Gelände erhalten.

Die Baumasse definiert sich demzufolge durch die Festsetzung der Vollgeschoss (zwei) und der Wandhöhe ab der in der Planung den Grundstücken zugeordnete Höhenfestsetzung der Erdgeschoss Fußbodenhöhen.

Die Höhenlage der Gebäude wurde durch eine definierte Höhenkote (absolute Höhenangabe ü.NN) der Oberkante des fertigen Fußbodens festgelegt.

Unter Festsetzung 3.1 wurde eine Regelung zu einer maximalen Größe von Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) aufgenommen. Diese Festsetzung soll sowohl die Hangneigung als auch das Ortsbild berücksichtigen. Wegen der Sensibilität und Kleinteiligkeit des Bauquartiers ist die maximale Grenze der BayBO für diese Nebenanlagen mit 75 m<sup>3</sup> nicht mehr ortsbildverträglich. Die Festlegung einer maximalen Quadratmetereinheit ( 20 m<sup>2</sup> ) trägt diesen städtebaulichen Vorgaben besser Rechnung.

Auf Grund der vorgenannten beschränkten Baugrenztiefe von 15 m wurde unter Festsetzung 3.2 eine Regelung zur Baugrenzenüberschreitung für untergeordnete Bauteile zugelassen um den planerischen Spielraum zu erhöhen.

#### 4. Verkehrsflächen:

Zur Sicherstellung der Pflege und Bewirtschaftung des westlich gelegenen Waldstückes wurde östlich davon ein privater Wirtschaftsweg eingeplant.

Die Erschließung der Bauparzellen erfolgt über den bestehenden öffentlichen Grund.

#### 5. Grünordnung

siehe hierzu Umweltbericht Punkt G.)

#### 6. sonstige Planzeichen

Zum besseren Verständnis wurde hier der festgelegte Haustyp nochmals definiert.

#### 7. Gestalterische Festsetzungen

Festsetzung 7.2: Hier wird auf das Erscheinungsbild der bestehenden ehem. Hofstelle Bezug genommen.

Durch diese Festsetzung möchte die Gemeinde klarstellen, dass Sie an etwaige Planungen einen erhöhten Anspruch, insbesondere auf das äußere Erscheinungsbild erhebt.

Festsetzung 7. 3 und 7.4 regelt die Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren. Dies erschien im Vorfeld als sinnvoll, da sich die neuen Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen sollen.

Die Festsetzung der absoluten oder auch prozentualen Maßeinheiten sind aus dem bestehenden Ortsbild entwickelt und stellen ein verträgliches Mittelmaß für die geplante Bebauung dar.

Festsetzung 7.9: Da in der Gemeinde Burggen keine eigene Stellplatzsatzung existiert wurde eine Regelung zu einer Mindestanzahl von notwendigen Stellplätzen getroffen.

Die im Weiteren getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Ortscharakter und sind aus den Erfahrungen vorangegangener Bebauungspläne entwickelt.

## **F.) Hinweise**

Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Auf das Gutachten über die wasserrechtliche Abnahme von „Anlagen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers“, des Herrn. Dr. Ing. Hirche, privater Sachverständiger in der Wasserwirtschaft, vom 09.10.2019, wird verwiesen.

Die gesamte Anlage besteht aus privaten Niederschlagswasserableitungen auf den Bauparzellen mittels Regenfallröhren und Sammelrohren in die Zisternen, Rückhaltungen des Grundstücksniederschlagswassers in den 5 Regenrückhaltezysternen mit insgesamt 12,7 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen auf den 5 Bauparzellen. die jeweils 1 l/s bis zum Bemessungsregen mittels Schwimmer drosseln, einem unter der Straße verlegten Regenwassersammelkanal (DN 250 PP), der beim Bemessungsregen mit 5 l/s aus den Zisternen sowie mit 10 l/s aus den Straßenabflüssen beschickt wird, einem anschließenden 2 m tiefen Absetzschacht mit Tauchwand zur Sedimentation von Grobstoffen sowie dem Rückhalt von Leichtflüssigkeiten (0,4 m<sup>3</sup>) und einem mit Steinsatz gesichertes Einleitungsbauwerk (nach dem Durchlass) in den Seitenzulauf des Enkenriedbachs.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 Bay-BodSchG).

Der westlich der Bebauung vorhandene Wald besteht hauptsächlich aus der flachwurzeln- den Baumart Fichte, die windwurfgefährdet ist. Die bis zu einem Abstand von 30 m von der Bebauung vorhandenen Fichten werden vor Erreichen der Baumhöhe, die der Distanz zwischen Waldrand und Baugrenze entspricht, eingeschlagen und ersetzt durch eine Be- stockung aus kleinbleibenden windstabilen Laubbäumen (Feldahorn, Hainbuche, Wildkir- sche, Vogelbeere) und einem vorgelagerten mindestens 5 m breiten Waldrand aus Wild- sträuchern.

Die Festsetzungen zu 7.3 und 7.4 wurden hier zusätzlich mittels einer schematischen Dar- stellung nochmals klargestellt.

## **G.) Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mayr's Garten“ handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß UVP-Gesetz.

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleit- plans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergän- zende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

### **1. Beschreibung der Planung**

Die Gemeinde Burggen stellt im Ortsteil Tannenberg den Bebauungsplan „Mayr's Garten“ auf. Im Nordwesten des Ortsteils werden fünf neue Wohngebäude ausgewiesen.

Das Gebiet wird im Süden und zum Teil im Osten durch bestehende Bebauung begrenzt. Im Westen und im Norden besteht ein Fichtenwald, das Gelände im Nordosten wird land- wirtschaftlich durch Grünland genutzt.

Die Flächen sind nach Osten geneigt. Die Erschließung ist vorhanden.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Ein- griffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genom- men, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffs- regelung in den Umweltbericht zu erreichen.

### **3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Gebiet liegt im Nordwesten vom Burggener Ortsteil Tannenberg in der naturräumlichen Einheit „Burggener Moränengebiet“, das durch die Lechzunge des Lechgletschers im Würmglazial geprägt wurde. Kennzeichnend ist der Wechsel aus würmeiszeitlichen Schottern und Moränen, die ein leicht bewegtes Relief schufen. Am Weichberg, zu dessen Ausläufern das Plangebiet gehört, ist Süßwassermolasse aufgeschlossen.

Im Südwesten des Gebietes besteht ein alter Bauernhof, der allerdings nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Er soll zu Wohnzwecken umgebaut werden. Südlich und südöstlich des Plangebietes bestehen Wohnhäuser.

Biotope im Sinne der bayerischen Biotopkartierung liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. Art. 13d oder Lebensstätten gem. Art. 13e Bay-NatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Grundwasserschutz sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete, geschützt gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und gem. Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen im Untersuchungsbereich und im Wirkraum nicht vor.

#### **3.1 Schutzgut Boden**

Das heutige Bild der Landschaft von Tannenberg entstand im Quartär durch die Ablagerungen der Würmeiszeit und ihrer Schmelzwässer. Es entstand eine wellige Grundmoränenlandschaft. Der Weichberg westlich von Tannenberg wurde vom Gletschereis nicht überfahren. Hier tritt die Obere Süßwassermolasse zu Tage. Das vorliegende Gebiet liegt im unteren Ausläufer des Weichberges und hat eine Meereshöhe von 850 m bis 830 m, es fällt mit ca. 10 % Neigung von Südwesten nach Nordosten.

Ausgangsmaterial im Gebiet sind somit Molasseschichten. Leitbodentypen der Molasse sind Braunerden, die durch Schichtenwasseraustritte örtlich staunass sein können. Die Böden sind mittel- bis tiefgründig, mäßig frisch bis frisch, von mittlerer Qualität und unterliegen der Acker-, Grünland- und Waldnutzung.

Bewertung gemäß Leitfaden:      Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für  
(Bewertung des Ausgangs-      Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
zustandes)

#### **3.2 Schutzgut Wasser**

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind im Baugebiet nicht vorhanden. Über Grundwasserstände gibt es keine Erkenntnisse, vermutlich ist der Grundwasserflurabstand hoch. Die Versickerungsfähigkeit im Molassegebiet ist gering.

Bewertung gemäß Leitfaden:      Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für  
(Bewertung des Ausgangs-      Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
zustandes)

### 3.3 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch liegt Tannenberg im Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Tannenberg bei 1.200 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt.

Das vorliegende Gebiet liegt am Rande der Grünlandflächen, auf denen nachts Kaltluft entsteht und anschließend nach Nordosten abfließt. Allerdings gibt es im Plangebiet keine ausgeprägten Kaltluftströme. Außerdem sind die durch die geplanten Gebäude überbauten Flächen so klein, dass der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Luft bezüglich der Kaltluft vernachlässigt werden kann.

Bewertung gemäß Leitfaden:            Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für  
(Bewertung des Ausgangs-            Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
zustandes)

### 3.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Der Planungsraum enthält keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotope, keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Special protectet area) und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz.

An der bestehenden Hofstelle sind 4 Obstbäume vorhanden, die erhalten werden.  
Der westlich angrenzende Fichtenwald wird durch die geplanten Maßnahmen nicht negativ beeinträchtigt.  
Das Gelände wird durch Grünland genutzt.

Die Grundstücke dienen wald- und waldsaumbewohnenden Vogel- und Niederwildarten der Nahrungsbeschaffung. Allerdings ist der reine Fichtenwald kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Weitere Untersuchungen zu Tierarten wurden nicht vorgenommen, da durch die Bebauungsplanung keine nennenswerten Eingriffe entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass national oder europarechtlich geschützte Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Es wird jedoch den Bauherren empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (April bis August) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

Bewertung gemäß Leitfaden:            Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für  
(Bewertung des Ausgangs-            Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
zustandes)

### **3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch würmeiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um die hügelige Moränenlandschaft „Burggener Moränengebiet“.

Die fruchtbaren Böden des Moränengebietes unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturennutzung, die in der Umgebung des Plangebietes ein äußerst reizvolles Landschaftsbild zur Folge hat. Das durch Bäume, Baumgruppen, Hecken, Waldränder und Feuchtgebiete gegliederte Grünlandgebiet ist landschaftsästhetisch sehr hoch einzustufen ist.

Das Baugebiet liegt in reizvoller landschaftlicher Lage mit Blick nach Osten über die Lechniederung auf den Hohenpeißenberg und die Alpenkette. Ebenso ist das Gebiet natürlich aus der Landschaft einsehbar, so dass bei einer baulichen Erweiterung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

Bewertung gemäß Leitfaden (Bewertung des Ausgangszustandes)	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
--	---

### **3.6 Schutzgut Mensch**

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird:

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Die nächsten Wohngebiete liegen direkt südlich und östlich des Gebietes. Da nur einige neue Wohnhäuser errichtet werden, werden sich keine gravierenden Lärmimmissionen für die bestehenden Wohnhäuser ergeben.

### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche Bedeutung für die Feierabenderholung. Die reizvolle Voralpenlandschaft bietet dem Spaziergänger und Radfahrer die schönsten Ausblicke auf das Moränengebiet und auf die Alpenkette.

### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird sich eine geringfügige Erhöhung des Autoverkehrs ergeben. Die dadurch entstehenden Emissionen können durch die im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher gefiltert und damit minimiert werden. Bei Durchführung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Einhaltung entsprechender Genehmigungsaufgaben sind keine unzulässigen Einwirkungen auf die Umgebung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten.

### Auswirkungen auf die Naherholung

Die vorhandenen Wege erfahren durch das Vorhaben keine Einschränkung. Die Sichtbeziehungen in das Moränengebiet und auf die Alpenkette werden nicht eingeschränkt.

## **3.7 Gesamtbewertung gemäß Leitfaden**

### Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)
Pflanzen/Tiere	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliche Nutzfläche in einem dörflichen Grünzug) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

#### **4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mayr's Garten“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

##### Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

##### Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

##### Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

##### Schutzgut Pflanzen/Tiere

- Verlust von walddahen Flächen für die Nahrungsbeschaffung von waldbewohnenden Tierarten

##### Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch Wohngebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

#### **5. Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings möchte die Gemeinde Burggen auf zusätzliche Bauabsichten einheimischer Bürger reagieren. Eine Bebauung an anderer Stelle könnte wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild erstellt werden als am geplanten Standort.

#### **6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

##### a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben unvermeidbare Konflikte (Überbauung, Einsehbarkeit aus der Landschaft), die minimiert und ausgeglichen werden müssen.

## b. Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

### Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

### Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Minderung der Hochwasserspitzen durch Wasserrückhaltung auf den Grundstücken
- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

### Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen
- Nutzung erneuerbarer Energien bei den geplanten Wohngebäuden (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen)

### Schutzgut Pflanzen/Tiere

- Umfangreiche Gehölzpflanzungen auch außerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen
- Freihalten des Grundstücks Fl. Nr. 42/2 am Waldrand für die Nahrungsbeschaffung waldbewohnender Tierarten

### Schutzgut Landschaftsbild

- Verbot von größeren Stützmauern (> 0,60 m)
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

## **7. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung**

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter Absatz 4. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden können.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

## 8. Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutztes Grünland, aber Teil prägender Landschaftszusammenhänge) und niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Die Eingriffsfläche besteht aus den Neubaugrundstücken und beträgt 3.900 m<sup>2</sup>. Die vorhandenen Bauflächen und Erschließungsstrassen, die Ausgleichsfläche sowie das Grundstück Fl. Nr. 42/2, das nicht bebaut wird, werden nicht als Eingriffsflächen gerechnet.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet ist eine Reduzierung des Höchstwertes um 0,2 Punkte zulässig.

Dadurch ergibt sich folgende **Ausgleichsverpflichtung**:

Eingriffsfläche 3.900 m<sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,3 =

**Ausgleichsflächenbedarf: 1.170 m<sup>2</sup>**

Die Ausgleichsfläche wird im Plangebiet nachgewiesen durch die Anlage einer Obstwiese im nördlichen Teil des Baugebietes.

## 9. Ausgleichsfläche

Der notwendige Ausgleich in der Größe von 1.170m<sup>2</sup> erfolgt durch die Anlage einer Obstwiese innerhalb des Geltungsbereiches zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäude.

Im unregelmäßigen Verband werden hochstämmige Obstbäume (robuste altbewährte Sorten mit möglichst geringer Pflegebedürftigkeit) gepflanzt. Die Ertragsleistung ist nachrangig, im Vordergrund steht der Naturschutzaspekt. Der Pflanzabstand der Obstbäume beträgt 10 – 12 m. Die Bäume erhalten in den ersten 5 Jahren einen Aufbauschnitt.

Es sind folgende Pflegemaßnahmen vorgesehen:

- Junge Bäume sollen gezielt und frühzeitig nachgepflanzt werden, um die Bestände auch langfristig zu erhalten. Optimal ist ein gestufter Altersaufbau innerhalb des Bestandes
- In den ersten zehn Jahren werden die Baumscheiben von hohem Grasaufwuchs besonders im Winter frei gehalten, um Verbiss durch Mäuse und Hasen zu vermeiden
- Die Bäume erhalten einen Einzelstammschutz gegen Wildverbiß
- Die Bäume werden regelmäßig auf den Befall von Feuerbrand kontrolliert. Bei Befall werden die entsprechenden Äste herausgeschnitten.
- Ziel ist die Nutzung des Obstes durch den Menschen, nur Teile des Obstes werden von den Tieren genutzt.

- Ältere Bäume sollen nur gelegentlich geschnitten werden
- Abgängige und abgestorbene Bäume sollen aus Artenschutzgründen noch einige Jahre stehen bleiben
- Auf Insektizide, Herbizide oder Fungizide soll gänzlich verzichtet werden
- Teilflächen (z.B. Randstreifen) sollen nur alle paar Jahre gemäht werden (Versteckmöglichkeiten und Winterquartiere, z.B. für verschiedene Säugetiere, Kriechtiere und Insekten)
- Strukturen oder Habitatkombinationen von besonderer Bedeutung für den Artenschutz sollen erhalten und gezielt neu geschaffen werden (z.B. Baumruinen, Baumhöhlen, Totholz am Baum, Holzstapel, hölzerne Zaunpfähle, Schnittguthaufen, Falllaubhaufen, Fallobst, ungemähte Grasstreifen, dürre Pflanzenstengel, kurzrasige Bereiche, Le-sesteinhaufen, Nistkästen). Sie stellen für viele gefährdete Arten – insbesondere in Kombination mit den Obstbäumen und einer blütenreichen Bodenschicht – Mangelfaktoren dar.

Das Entwicklungsziel der Obstwiese ist eine Streuobstwiese.

Die Obstbäume werden spätestens im Jahr nach der Baufertigstellung des ersten Gebäudes gepflanzt. Die Abmagerung der vorhandenen Wiese im Bereich der Obstwiesen soll nach 4 Jahren abgeschlossen sein. Die Verwirklichung der detaillierten o.g. Ziele erfordert einen Zeitraum von Jahrzehnten.

## **10. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Bis zum Satzungsbeschluss schließt die Gemeinde mit dem Grundbesitzer einen städtebaulichen Vertrag. Darin werden auch die Ausgleichsflächen und die Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die notwendigen Erfolgskontrollen (Entwicklungs-, Funktions- und Ziel-Erreichungskontrollen) geregelt. Die Erfolgskontrollen werden von der Gemeinde Burggen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

## **11. Zusammenfassung Umweltbericht**

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Gemeinde Burggen, den

Josef Schuster  
1. Bürgermeister