

Gemeinde Burggen
Landkreis Weilheim-Schongau



Bebauungsplan
„Unter der Burg“, 6. Änderung

nach § 13 a BauGB

Entwurf

i.d.F. vom 30.10.2025

Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung

Begründung

Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung:	
abtplan – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Burggen für den Bebauungsplan „Unter der Burg“, 6. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Burggen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Burggen, entlang der Schongauer Straße und westlich der Burg.

Das Plangebiet der 6. Änderung betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern 1348, 1349, 1350, 1350/1 1348/6, 1349/3, 1350/8, 1350/9, 1351/17 und die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1350/2, 1097/19, 1097/13 (Schongauer Straße), 1230/1 (Auf der Burg), Gemarkung Burggen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha, davon werden 0,09 ha im Nordwesten für ein Allgemeines Wohngebiet verwendet. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 30.10.2025. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet, WA, gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, das Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - 3.3.1 Ferien- und Zweitwohnungsnutzung ist ausgeschlossen. Die Wohnnutzung wird auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, beschränkt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale überbaubare Grundfläche von 200 m², die Zahl der Vollgeschosse, und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8.1 dieser Satzung bzw. Bebauungsplanzeichnung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Das heißt; Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und die Linie 15.3 PlanZV bestimmt.
Überschreitungen (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände zugelassen werden.

Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 der BayBO.

- 5.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) muss aus Gründen des Hochwasserschutzes auf ein Niveau vom 753,5 m ü NN gesetzt werden.

§ 6 Garagen und Nebenanlagen

- 6.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.2 Nebenanlagen, Garagen (auch Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der rot gestrichelten Linie nach 15.3 der PlanZV errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Bepflanzungsauflagen.
- 6.3 Die Anlagen dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern.
- 6.4 Zufahrten dürfen in einer Breite von maximal 5 m versiegelt werden. Darüber hinausgehende zu befestigende Flächen sind mit wassergebundener Decke, Rasenpflastersteinen oder sonstigen Pflasterungen mit mindestens 30 % Fugenbild auszuführen.
- 6.5 Für Garagendächer und Nebenanlagen sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° oder begrünte Flachdächer zulässig.
Nebenanlagen unter insgesamt 10 m² Grundfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und mit anderen Dachformen zulässig.
- 6.6 Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind als Holzkonstruktionen bzw. mit Verschalung aus Holz zulässig. Alternativ können auch dichte Bepflanzung vor der kompletten Fassade bzw. flächendeckende Berankung ausgeführt werden.
- 6.7 Die zu versiegelnde Fläche außerhalb des Baufensters sollte auf ein Minimum beschränkt werden, versiegelte Flächen sollten wasserdurchlässig erstellt werden. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sollten für Zufahrten und Stellflächen nur dauerhaft versickerungsfähige Beläge verwendet werden (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.).

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder für sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Gärtnерisch anzulegende Flächen sind als Vegetationsfläche, bestehend aus typischen gärtnerischen Elementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen zu gestalten.
Flächige Schüttungen mit Kies, Schotter u. dgl. sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesten, Textilgeweben und ähnlichem sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen.
- 7.2 Auf den Grünflächen auf den Flurnummern 1348/6, 1349/3, 1350, 1350/8, 1351/17 und 1097/17 sind aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufschüttungen des Baugrundes in Form einer Böschung bis auf die Höhe von 754 m ü NN vorzunehmen. Auf der Grünfläche südöstlich des neu ausgewiesenen Wohngebietes auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1348 und 1097/19 (Norden) sind aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufschüttungen des Baugrundes in Form einer Böschung bis auf die Höhe von 753,5 m ü NN vorzunehmen. Aufgrund dieser Maßnahmen müssen im Süden der landwirtschaftlichen Fläche Gehölze entfernt werden, um die Aufschüttung vorzunehmen. **Dies muss außerhalb der Vogelbrutzeiten geschehen.**
Nach Fertigstellung der Aufschüttungen sind die privaten Grünflächen entsprechend der Planzeichnung zu begrünen.
- 7.3 Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – in der Pflanzliste mit „*“ markiert) und die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Art. 48 ff. AGBGB sind zu beachten.
- 7.4 Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.
- 7.5 An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten besteht Pflanzbindung für Gehölze gemäß der Pflanzliste § 7.6. Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wobei mindestens 75 v. H. davon in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen müssen. Diese verbindlich zu pflanzenden Gehölze werden mit den gemäß § 7.4 zu pflanzenden Bäume verrechnet.
(Die Menge der gemäß § 7.4 zu pflanzenden Bäume erhöht sich somit durch die in der Planzeichnung als zu

pflanzend festgesetzten Bäume nicht.)

Hinweis: Es wird die Erstellung eines qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für die Genehmigungsunterlagen empfohlen.

7.6 Pflanzliste:

Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden.

Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 2 x v mB, StU 14-16

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn*
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche *
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche*
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere / Eberesche

Obstbäume sowie weiterer robuste, an das raue Klima im Alpenvorland angepasste Sorten

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, St-U 10-12 cm;

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m, St-U ab 6 cm

<i>Äpfel</i>	Berner Rosenapfel Luxemburger Triumph Himsels Rambur Batull Alkmene Pfirsichroter Sommerapfel Rote Sternrenette Roter Dortmunder Schöner von Gebenhofen Galloway Pepping Oberlausitzer Muskatrenette Glockenapfel
<i>Birnen:</i>	Doppelte Philipsbirne Kieffers Sämling Bayerische Weinbirne Prinzessin Marianne Herzogin Elsa Köstliche von Charneau
<i>Zwetschgen:</i>	Wangenheims Früh Schönberger Zwetschge Wangenheimer Frühzwetschge
<i>Sträucher</i>	

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Für Obstbäume ist eine jährliche Entwicklungspflege bis zum 7. Standjahr durchzuführen, bis zum 12. Standjahr je nach Wuchsstärke mindestens alle zwei Jahre.

7.7 Baumschutz der zu erhaltenden Bäume

Während der Bauarbeiten sind alle Bestandsbäume gemäß den Anforderungen des § 39 BNatSchG vor Schäden zu schützen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind gemäß DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen) vor mechanischen Eingriffen und Verdichtung zu bewahren. Es ist sicherzustellen, dass keine baulichen Maßnahmen in die Wurzelzone eingreifen. Der Stamm- und Wurzelbereich der Bäume ist durch geeignete, ortsfeste Schutzvorrichtungen wie Baumschutzaun oder -bänder vor Beginn der Arbeiten abzusichern. Alle Baustellenzufahrten und Lagerflächen sind so zu wählen, dass diese außerhalb der Schutzzonen der Bäume liegen. Bei notwendigen Eingriffen ist eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich.

7.8 Eingriff und Ausgleich:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdichtung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7.9 Artenschutz

Aufgrund der Hochwasserschutzmaßnahmen müssen im Süden der landwirtschaftlichen Fläche Gehölze entfernt werden, um die Aufschüttung vorzunehmen. Dies muss außerhalb der Vogelbrutzeiten geschehen. Nach Fertigstellung der Aufschüttungen sind die privaten Grünflächen entsprechend der Planzeichnung zu begrünen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude/ Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Bauland werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil/ Dachform	Maximal überbau- bare Grundfläche	WH	Dachneigung	Bauweise	Vollgeschoss
WA: SD	200 m ²	6,5 m	22 – 25°	E, o	I+D

Definition

E = Einzelhausbebauung

SD = Satteldach

o = offene Bauweise

I+D* = ein Vollgeschoss mit Dachgeschoß

WH = maximale Wandhöhe: das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des jeweils ebenerdig anliegenden Geschosses bis Oberkante Dachhaut gemessen in der senkrechten Verlängerung der Außenwand oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

8.2 Höhenlage / Gestaltung unterstes Geschoss:

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im untersten Stockwerk wird aufgrund des Hochwasserschutzes festgesetzt auf: 753,5 m ü NN

Definition unterstes Stockwerk: Unterste Gebäudeebene. Dabei ist es unerheblich, ob dies als Kellergeschoss oder reguläres Geschoss ausgebildet ist.

8.3 Für Hauptdächer sind Satteldächer mit einem Mindest-Dachüberstand von 1,0 m giebelseitig und 0,8 m traufseitig vorgeschrieben. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

8.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig. Sind auf beiden Dachseiten Gauben vorgesehen, dann müssen sie die gleiche Form und Größe aufweisen.

8.5 Dachdeckung: Es sind nur Dacheindeckungen mit kleinteiligen Materialien zulässig. Für die Dachpfannen (Betondachsteine, Dachziegel) sind nur einheitliche Farben in ziegelroten bis rotbraunen Tönen zulässig. Grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solarnergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

8.6 Dachflächenwasser von Hauptgebäuden ist mit mindestens 4 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und als Brauchwasser bereitzustellen. Der Überlauf darf nur gedrosselt erfolgen. Das Regenwasser soll auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden.

8.7 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäude-

teils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
Solarenergieanlagen an der Fassade sind unzulässig.

8.8 Fassaden:

Außenwände im unteren Stockwerk sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen, hellgrauen oder in sandigen Tönen zulässig.

Über dem unteren Stockwerk sind allseitig Holzverkleidungen möglich. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat harmonisch naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist. **(Obst-) Spaliere und Fassadenbegrünung sind zugelassen.**

8.9 Balkone und Vorbauten

sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Balkongeländer und Verkleidungen sind in Holz zu halten. Stützkonstruktionen aus Metall sind hinter den hölzernen Bauteilen zu halten. Erker sind unzulässig.

8.10 Maße:

Häuser sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen, wobei die Traufseite des Gebäudes um mindestens 10 % länger sein muss als die Giebelseite.

8.11 Aneinandergebaute Garagen

sind hinsichtlich Dachneigung und -gestaltung einander anzupassen.

8.12 Es gelten die Bestimmungen für Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO für Wohngebiete.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen,

die keine Hecken sind, zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Zäune aus Holz (senkrechte Holzprofile oder Holzlattenzäune) zulässig. Pfosten sind in Holz- oder Metallausführung zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht übersteigen und müssen ohne Sockel ausgebildet werden. Für die Durchlässigkeit von Kleintieren ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten. Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, etc.) sind als Einfriedung unzulässig. Zwischen Privatgrundstücken dürfen Einfriedungen aus Holz oder Drahtgeflecht bestehen. Pfosten sind in Holz- oder Metallausführung zulässig.

9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche

sind nur in dem zur Errichtung der Gebäude erforderlichen bzw. festgesetztem Maß und zum Hochwasserschutz zulässig. Notwendige Geländeanpassungen sind als Böschungen mit Steigungen maximal im Verhältnis 1 : 3 auszuführen und zu begrünen.

9.3 Stützwände, Stützelemente und Ähnliches im Bereich der Freiflächen

dürfen, sofern nicht durch die rot gestrichelte Linie nach 15.3 PlanZV, einzeln im fertig eingebauten Zustand maximal 0,50 m Ansichtshöhe haben. Bei Erfordernis können diese gestapelt aufgebaut werden, jedoch nur mit horizontalem Versatz der Ansichtsflächen von mindestens 0,30 m und bis zu einer Gesamthöhe der Ansichtshöhe von 2,50 m.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen

sind im Bereich der 6. Änderung unzulässig.

§ 11 Artenschutz Insekten

11.1 Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden

ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und – zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.

11.2 „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel

sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Immissionschutz

Der Planeintrag GO (Grundrissorientierung aus Lärmschutzgründen) in der Planzeichnung wird wie folgt definiert:

Kinder- und Schlafzimmer sind so anzutragen, dass sie über ein stehendes Fenster an der Südostfassade oder im östlichen Bereich der Nordostfassade des Gebäudes gelüftet werden können. Sonstige schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) können auch an der Südwestfassade angeordnet werden, sofern sie nach Südosten gelüftet werden können.

12.2 Hochwasserschutz

Die Ergebnisse der „Untersuchung zum Sturzflutrisiko Fl.-Nr. 1348 Gmk. Burggen“ des Büros mooser ingenieure gmbh & co. Kg sind bei Planung und Bau zu berücksichtigen. Aufgrund des Hochwasserschutzes wird empfohlen, auf den Grünflächen auf den Flurnummern 1348/6, 1349/3, 1350, 1350/8, 1351/17 und 1097/17 aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufschüttungen des Baugrundes in Form einer Böschung bis auf die Höhe von 754 m ü NN vorzunehmen, um eine Überflutung der schon bestehenden Wohnbebauung bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Auf der Grünfläche südöstlich des neu ausgewiesenen Wohngebiets auf Teilläufen der Grundstücke mit den Flurnummern 1348 und 1097/19 (Norden) sind aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufschüttungen des Baugrundes in Form einer Böschung bis auf die Höhe von 753,5 m ü NN vorzunehmen, um eine Überflutung der geplanten Wohnbebauung bei Starkregenereignissen vorzubeugen. **Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) muss aus Gründen des Hochwasserschutzes auf ein Niveau vom 753,5 m NHN gesetzt werden.**

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

12.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB geduldet werden. Die landwirtschaftlichen Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie früh am Morgen und spät am Abend entstehen, vor allem bei den verschiedenen Erntearbeiten.

12.4 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch 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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

12.5 Schutzwert Boden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder

Vergeudung zu schützen. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Unter der Burg“, 6. Änderung bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 30.10.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Burggen, den

Sandra Brendl-Wolf, Erste Bürgermeisterin

Anlagen:

Vorplanung vom Februar 2025, Vorhaben: Untersuchung zum Sturzflutrisiko Fl.-Nr. 1348 Gmk. Burggen, erstellt von mooser ingenieure gmbh & co. Kg, Hohe Buchleuthe 9a, 87600 Kaufbeuren

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Burggen, entlang der Schongauer Straße und westlich der Burg.

Das Plangebiet umfasst zum einen 1350/2, 1097/19, 1097/13 (Schongauer Straße), 1230/1 (Auf der Burg), Gemarkung Burggen.. Die Abgrenzungen sind auch dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich



2. Veranlassung

Die Gemeinde möchte es ermöglichen, dass an gegebener Stelle die örtliche Siedlungsstruktur ergänzt wird. Zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird daher an bereits erschlossener Stelle angrenzend an schon vorhandene Wohngebietsbebauung die Ortslage erweitert und die Nutzung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan konkretisiert. Es soll ein Wohngebäude für den dringend benötigten Wohnraum geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

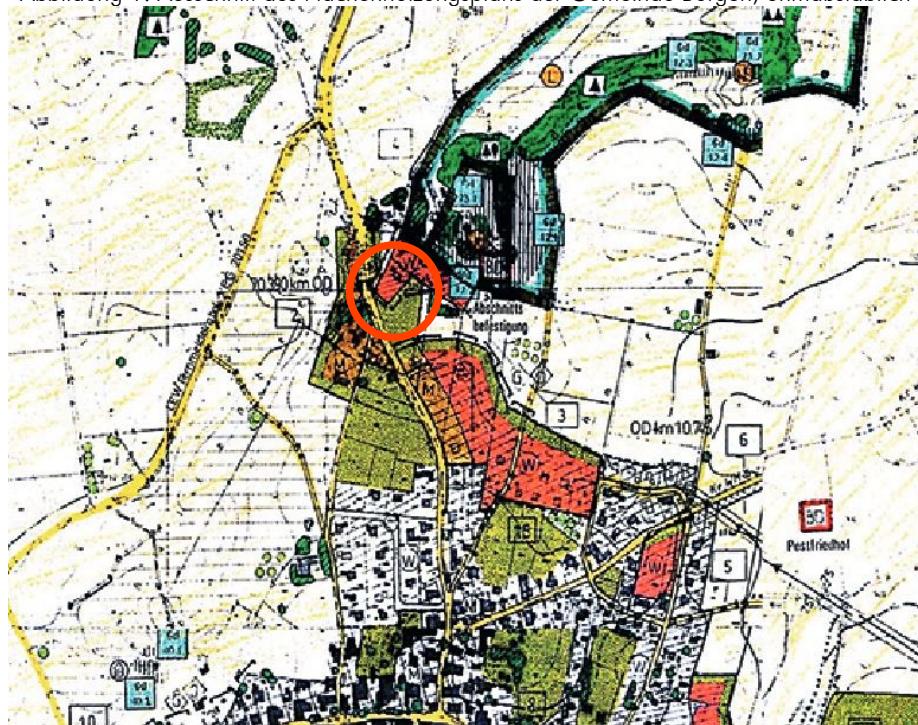
3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2023 – und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Die Gemeinde Burggen liegt laut Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Die Flächen werden in Anbindung an die bebaute Ortslage an einer Stelle ausgewiesen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Wahrung des Ortsbildes und zur Einbindung in die Landschaft. Die Flächen werden in Anschluss an die Dorfgebietsbebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Burggen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.02.2001. Das Baufeld für diese Parzelle ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht notwendig.

Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Burgen, unmaßstäblich



4. Bestand

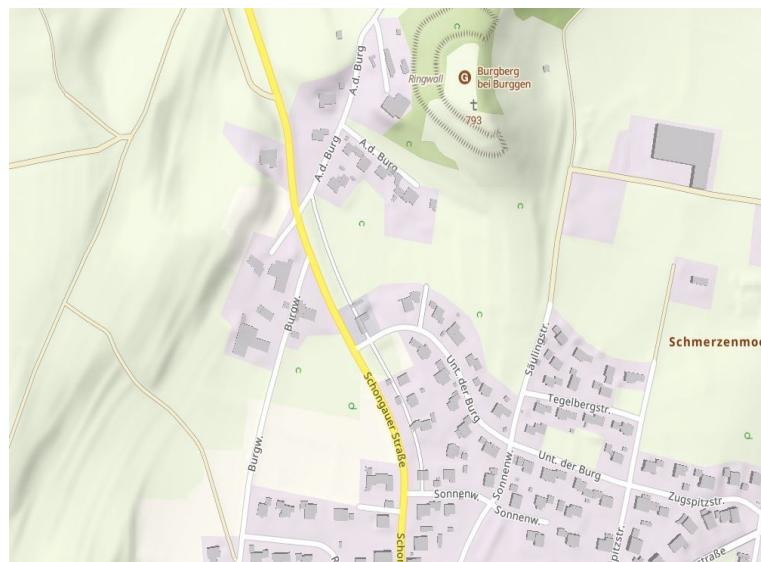


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Webkarte (Bayerische Vermessungsverwaltung, www.lfu.bayern.de), unmaßstäblich

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im nördlichen Teil der Ortslage von Burggen. Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Westlich, südwestlich und südlich befinden sich Bestandsbauten mit Wohn- und Mischgebietsnutzungen.

4.2 Schutzgebiete/ Naturhaushaltliche Belange:

Die Region liegt im Naturraum 036 B Burggener Moränengebiet. Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Weilheim-Schongau ist zu entnehmen, dass keine Konflikte mit dem gegenständlichen Planvorhaben bestehen. Zwar gibt es rund um Burggen herum einige schützenswerte Biotope und Arten, wie besondere Magerrasen- oder Moorstandorte, in diese wird durch die Planung aber nicht eingegriffen. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet oder sonstige Schutzflächen.

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- denkmale und keine Bodendenkmale. Nördlich des Planungsgebiets liegt circa 100 Meter entfernt das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-8230-0006 „Ringwall des frühen Mittelalters“, ist aber nicht von der Planung betroffen.

Auch speziellen artenschutzrechtlichen Belange werden im Laufe des Verfahrens überprüft und gegebenenfalls behandelt oder ausgeschlossen.

Es gibt zwar innerhalb des Geltungsbereiches keine in der Biotopkartierung Flachland kartierten Biotope, im Umgriff von 500 Metern befinden sich aber einige in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierte Flächen: circa 50-100 m nördlich der Fläche:

- Teilfläche 1, 2, 3 und 4 des in der Biotopkartierung Flachland kartierten Biotops „8230-1107 Gehölzbiotope am Burgberg und nördlich von Burggen“, bestehend 100 % naturnahen Hecken
- Teilfläche 2 und 3 des in der Biotopkartierung Flachland kartierten Biotops „8230-1106 Magerrasen- und Extensivwiesenkomplexe am Burgberg nördlich von Burggen“, bestehend 100 % basenreichem Magerrasen (621P)

circa 150 m nordwestlich der Fläche:

- Teilfläche 5 des in der Biotopkartierung Flachland kartierten Biotops „8230-1107 Gehölzbiotope am Burgberg und nördlich von Burggen“, hauptsächlich bestehend aus 75 % naturnahen Hecken, mit 20 % sonstigem Extensivgrünland (kein LRT) und 5% sonstigen Flächenanteilen im Nebenbestand
- Teilfläche 1 des in der Biotopkartierung Flachland kartierten Biotops „8230-1114 Artenreiches Extensivgrünland und basenreiche Magerrasen nordwestlich von Burggen“, hauptsächlich bestehend aus 60 % sonstigem Extensivgrünland (kein LRT) und 40 % basenreichem Magerrasen (6210) im Nebenbestand

Relief:

Das Planungsgebiet liegt in Nordsüdausrichtung laut den Höhenangaben des Bayernatlas auf einer Höhe von 754 m ü NN und fällt nach Osten hin von Westen her von 755 auf 753 ab.

Georisiken: Es befinden sich keine GEORISK-Objekte im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans.

Nordöstlich auf Höhe der Burg findet sich in der Gefahrenhinweiskarte für die Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche des Umweltatlas ein Gefahrenhinweisbereich für Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche. Dies ist bei der Planung und während des Baus zu beachten.

Es wurde ein Hochwassergutachten des Büros mooser ingenieure GmbH & Co. KG erstellt. Die Ergebnisse der „Untersuchung zum Sturzflutrisiko Fl.-Nr. 1348 Gmk. Burggen“ sind bei Planung und Bau zu berücksichtigen:

„Die Berechnungen zu wild abfließendem Wasser nördlich von Burggen mit Blick auf Fl.-Nr. 1348 zeigen die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers in den vorhandenen Senken der Landschaft.

Im Bestand fließt das Niederschlagswasser des Burgbergs auf der Südseite direkt und auf der Westseite über diverse Senken in die Senke 1 der Fl.-Nr. 1348. Die Senken halten das Niederschlagswasser effektiv zurück, sodass die Wassermenge aus dem betrachteten EZG nicht in das südlich gelegene Siedlungsgebiet von Burggen weiterfließt. Das Niederschlagswasser verweilt in den Senken und versickert in den Erdböden.“

Aufgrund des Hochwasserschutzes wird empfohlen, auf den Grünflächen auf den Flurnummern 1348/6, 1349/3, 1350, 1350/8, 1351/17 und 1097/17 aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufschüttungen des Baugrundes in Form einer Böschung bis auf die Höhe von 754 m ü NN vorzunehmen, um eine Überflutung der schon bestehenden Wohnbebauung bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Auf der Grünfläche südöstlich des neu ausgewiesenen Wohngebietes auf Teillänen der Grundstücke mit den Flurnummern 1348 und 1097/19 (Norden) sind aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufschüttungen des Baugrundes in Form einer Böschung bis auf die Höhe von 753,5 m ü NN vorzunehmen, um eine Überflutung der geplanten Wohnbebauung bei Starkregenereignissen vorzubeugen. Ebenfalls wird empfohlen, die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) aus Gründen des Hochwasserschutzes auf ein Niveau vom 753,5 m ü NN zu setzen.

Aufgrund dieser Maßnahmen müssen im Süden der landwirtschaftlichen Fläche Gehölze entfernt werden, um die Aufschüttung vorzunehmen. **Dies muss außerhalb der Vogelbrutzeiten geschehen.** Nach Fertigstellung der Aufschüttungen sind die privaten Grünflächen entsprechend der Planzeichnung zu begrünen.

Geologie:

Ws,G: Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse), Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig

Boden:

Bodenbewertung der Umgebung: L II 3

Typ 22a: „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm(Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die Schongauer Straße grenzt im Westen an das Plangebiet an. Dadurch ist das Plangebiet bereits gut erschlossen.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Häusliche Abwärser sind ins Trennsystem einzuleiten. Die häuslichen Anschlüsse ans Kanalsystem sind entsprechend zu sichern (z.B. Rückstauklappen), um bei Spülungen und Starkregenereignissen einen Rückfluss aus dem Kanalsystem zu vermeiden.

Bei der Behandlung des Niederschlagswassers ist der Versickerung der Vorzug zu geben. Entsprechend sind Zufahrten und Wege möglichst versickerungsfähig auszubilden. Auf Grund möglicher kleinräumiger Unterschiede im Untergrund ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen und die Sickerfähigkeit bzw. die Versickerung der anfallenden Wasser nachzuweisen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet, WA, gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es ist Einzelhausbebauung zulässig. Es gilt die offene Bauweise (o). Die Rechtsgrundlage ist hierzu in § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO gegeben. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze darf für einzelne Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen (siehe Art. 6 BayBO). Ziel ist, dass ein insgesamt harmonisches Ortsbild entstehen kann.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen richten sich nach umliegenden Gebäuden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange,

insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Geschosse wird auf I+D begrenzt.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO für die Einzelhäuser festgesetzt.

In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Garagen und Stellplätze:

Für Garagen und Carports („offene Garagen“) gilt neben den Baugrenzen auch die rot gestrichelte Linie nach 15.3 PlanZV. Anlagen dürfen die Verkehrsübersicht (z.B. Sichtdreiecke an Kreuzungen) nicht behindern. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen oder auf Flächen mit Bepflanzungsauflagen (z.B. T-Linie, Punkt-Linie) errichtet werden. Hier sind auch Pult- bzw. Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt werden.

Die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO kommen hier ggf. zum Tragen und sind auf Eingabe-Ebene zu beachten und einzuhalten.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind im Bereich der 6. Änderung unzulässig.

Hinweise zu den Eingabeunterlagen:

Als Bestandteil der Eingabeunterlagen empfiehlt sich, einen qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzubereiten. Regulär sind darin im Maßstab 1 : 200 die geplanten Maßnahmen im Zuge des Bauvorhabens darzustellen; diese beinhaltet unter anderem: Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße. Auf Grund des bewegten Reliefs können Schnitte in Traufrichtung und senkrecht dazu die Einfügung des Gebäudes gegenüber der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde besser darlegen.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Die nicht überbauten Flächen im Plangebiet sind landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche mit einigen gewachsenen Heckenstrukturen.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Durch die nördliche geplante Grünfläche sollte die Änderung des BBP gut in die Landschaft eingebunden werden.

Die Festsetzungen für die privaten Gärten sollen zur Einbindung in die örtlichen Strukturen und den Naturraum beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsgruppe 2 soll die dorftypische, klima- und artenschutzfreundliche Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig (5 m) abgewichen werden. Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.

6.3 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen vorzusehen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist möglichst als halböffentlicher Bereich entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Bei den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorten sind zuerst diese nach dem Schlüssel für Bäume nach Grundstücksfläche zu besetzen. Steingärten und flächige Abdeckungen bieten keine naturschutzfachliche Wertigkeit, sind als versiegelte Flächen gleich einer Überbauung zu betrachten und stellen daher keine gärtnerische Gestaltung dar. Gekieste, schmale Gartenwege oder Alpingärten stellen dagegen eine typische gärtnerische Anlage dar und sind daher nicht ausgeschlossen.

Hinweis: Nach AGBGB sind für Gehölze mit einer Wuchshöhe von über 2 m mindestens 4 m Stammabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

Gerne kann bei der Artenauswahl auch auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ des Landratsamtes Weilheim-Schongau zurückgegriffen werden (<https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsvertei-lungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkultur&view=org&or-gid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54> (> Merkblatt). Für die Pflanzung und Pflege von Streuobstwiesen wird die DVL-Broschüre „Pflanzung und Pflege von Streuobstbäumen -- Naturgemäßer Obstbaumschnitt für die Praxis“ empfohlen – bei Rückfragen zur Sortenwahl usw. ist die Kreisfachberatung für Gartenkultur Weilheim-Schongau gerne behilflich. Zur Thematik Klimawandel wird das Faltblatt „Klimaanpassung in Hof und Garten - Tipps und Gestaltungsideen“ verwiesen (https://www.bestellen.bay-ern.de/shoplink/stmuv_klima_021.htm).

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdichtung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6.5 Artenschutz

Aufgrund der Hochwasserschutzmaßnahmen müssen im Süden der landwirtschaftlichen Fläche Gehölze entfernt werden, um die Aufschüttung vorzunehmen. Dies muss außerhalb der Vogelbrutzeiten geschehen. Nach Fertigstellung der Aufschüttungen sind die privaten Grünflächen entsprechend der Planzeichnung zu begrünen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen - Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Region, daher wird unter „Hinweise“ im Besonderen auf die landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen, die als unvermeidlich gelten und deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs geduldet werden müssen. Dies betrifft unter Anderem, aber nicht ausschließlich, auch Lärm- und Geruchsemissionen.

7.2 Immissionen – Verkehrslärm

Der Planeintrag GO (Grundrissorientierung aus Lärmschutzgründen) in der Planzeichnung wird wie folgt definiert: Kinder- und Schlafzimmer sind so anzurichten, dass sie über ein stehendes Fenster an der Südostfassade oder im östlichen Bereich der Nordostfassade des Gebäudes gelüftet werden können. Sonstige schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) können auch an der Südwestfassade angeordnet werden, sofern sie nach Südosten gelüftet werden können.

7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

In Ingenried steht mit dem „Abfallentsorgungszentrum Erbenschwang“ ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können Wertstoffe, die im Haushalt anfallen, entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Die vorliegende Planung wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Wasserwirtschaft

Es wurde ein Hochwassergutachten des Büros mooser ingenieure GmbH & Co. KG erstellt. Die Ergebnisse der „Untersuchung zum Sturzflutrisiko Fl.-Nr. 1348 Gmk. Burggen“ sind bei Planung und Bau zu berücksichtigen.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage Burggen anzuschließen. Es wird empfohlen die Gebäude gegen wild abfließendes Wasser z.B. durch geeignete Gestaltung von Keller, Lichtschächten und Abgängen zu sichern. Auch technische Ausführungen, wie z.B. als „weiße / schwarze Wanne“ können Beeinträchtigungen durch besonders hohe Grundwasserstände oder extreme Niederschlagsereignisse vermeiden. Bei der Erstellung des Hausanschlusses an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Insbesonders die notwendigen Auffüllungen zum Schutz vor Überflutungen, die hochwasserangepasste Ausführung der Bauvorhaben durch eine entsprechende Anordnung der OK FFB, Keller wasserdicht auszubilden, z. B. als weiße oder schwarze Wanne und die Installation wasserdichter Kellerlichtschächte sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die Umsetzung der Schutzmaßnahmen wird aus wasserrechtlicher Sicht im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG, welcher jedermann zum Hochwasserschutz im Rahmen des Möglichen verpflichtet, ebenfalls gefordert und ist Voraussetzung für die Zustimmung zur Planung.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Burggen. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll vorrangig an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen. Oberflächenwasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke abgeleitet werden.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW zu berücksichtigen.

Zur Regenwassernutzung werden Zisternen mit gedrosseltem Überlauf in den gemeindlichen Kanal vorgeschrieben. Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TRENOG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

Sollte eine Bauwasserhaltung im Plangebiet vorgenommen werden, muss folgendes berücksichtigt werden:

Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen. Wir bitten darum, betroffene Bürgerinnen und Bürger auf diese Erlaubnispflicht hinzuweisen.

Folgende Unterlagen werden zur Beachtung durch die Bauherren und deren Planer empfohlen:

DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“

DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge"

DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“

DWA-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“

DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

8.2 Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Muss während der Bauausführung Grund-/Schichtenwasser abgesenkt, abgeleitet oder umgeleitet werden, so ist rechtzeitig vorher beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation / Erdgas

Die direkte Stromversorgung erfolgt über Erweiterungen des bestehenden Versorgungsnetzes.

Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

Die LEW nahm im 1. Verfahren wie folgt Stellung:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes [...] bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.“

Bestehende 1-kV-Kabellleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabellleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabellleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabellleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Bestehende 1-kV-Freileitungen

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan M = 1 : 1000 sind die Leitungstrassen dargestellt.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- *Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.*
- *Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigen lebensgefährlich.“*

8.4 Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des BayDSchG.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

9. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Oktober 2023) verwendet.

Aufgestellt

Kaufbeuren,

Gemeinde Burggen, den

Thomas Haag, Architekt | Stadtplaner

Sandra Brendl-Wolf, Erster Bürgermeisterin