

# MARKT BURGHEIM



## BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "GE BURGHEIM WEST"

TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"GEWERBE-, MISCHGEBIET BURGHEIM WEST"

## TEXTTEIL

Burgheim, den 13.02.2020

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Der Markt Burgheim erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan folgenden Bebauungsplan Nr. 4 "GE BURGHEIM WEST" in der Fassung vom 13.02.2020 als

## SATZUNG

### ABSCHNITT A FESTSETZUNGEN

#### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Marktes Burgheim gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 13.02.2020, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Weitere Bestandteile sind die Begründung und der Umweltbericht (H. Rösel, Landschaftsarchitekt) vom 13.02.2020 sowie das Lärmschutzgutachten der Fa. Bekon Nr. LA08-192-G22-02.

Für den als aufgehobenen dargestellten Bereich verlieren die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich ihre Gültigkeit.

Diese Fassung ersetzt somit die Festsetzungen aller vorangegangenen Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE Burgheim West".

#### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die grundsätzlich nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässige Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ausgenommen davon ist eine Betriebstankstelle.

Im Geltungsbereich ist eine Wohneinheit für Betriebsleiter oder -inhaber gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb der markierten Fläche zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, die zu einer landesplanerisch unzulässigen Einzelhandelsagglomeration führen, sind unzulässig.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Aufgrund der Parzellierung innerhalb des Geländes wird gem. § 19 Abs. 3 BauNVO die Geltungsbereichsfläche als maßgebende Fläche festgesetzt.

GRZ = 0,80    GFZ = 1,6

##### 3.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Auf-

bauen und Anlagen, wie Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

Gewerbebauten (Hallen etc.) max. zwei Vollgeschoße (II) zulässig  
max. Gebäudehöhe (Wand-/Firsthöhe): 8,50m

Verwaltungs-/Bürogebäude max. drei Vollgeschoße (III) zulässig  
max. Gebäudehöhe (Wand-/Firsthöhe): 10,00m

Betriebsleiterwohnhaus: max. zwei Vollgeschoße (II) zulässig

3.3 Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten.

#### 4. Bauweise

##### 4.1 Allgemeines

Im Geltungsbereich gilt die geschlossene Bauweise. Für die Betriebsleiterwohnung ist ein Betriebsleiterwohnhaus im markierten Bereich zulässig.

Zulässige Dachformen:

- flach geneigte Dächer (z.B. Sattel-, Pultdach) bis max. 10°
- Flachdach
- Betriebsleiterwohnhaus: geneigte Dächer bis 25° bzw. Flachdach

##### 4.2 Begriffsbestimmungen und Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen und Begriffe:

OK = Oberkante, UK = Unterkante, RFB = Rohfußboden (ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben), EG = Erdgeschoß

**OK RFB EG** maximal 30cm über OK Straßenhinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudeachse

##### **Gebäudeachse:**

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite bzw. Bauabschnittes

##### **Straßenhinterkante:**

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Privatgrundstück

##### **Wandhöhe:**

Gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut oder oberem Wandabschluß in Gebäudeachse (entspr. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 u. Satz 2 BayBO)

##### 4.3 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

#### 5. Gebäudegestaltung und -gliederung

##### 5.1 Garagen und Nebengebäude

Ein Grenzanbau von Nebengebäuden an den Außengrenzen ist nicht zulässig.

Überdachte Lagerplätze bzw. offene Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.

##### 5.2 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen einschl. des Sockels darf 2,0m nicht überschreitend, die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 20cm.

Die Einfriedungen zu öffentlichen Flächen hin sind aus Metallgitterzäunen herzustellen.

### 5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen im Zufahrtsbereich, an den Einfriedungen und Gebäuden angebracht oder aufgestellt werden, wenn sie auf die tatsächlichen Nutzungen an der Stätte der Leistung hinweisen.

Die Oberkante von Werbeanlagen (Firmenname, Logo etc.) darf eine Gesamthöhe von 10,0m nicht überschreiten. Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlagen pro Fassadenseite darf maximal 150m<sup>2</sup> betragen.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Hinsichtlich der Lichtimmissionen wird auf die "Nr. 6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung" der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen (Stand 08.10.2012) hingewiesen.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen des Art. 57 BayBO.

### 5.4 Photovoltaik

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig mit einer Aufständigung von bis zu 10° über die Dachneigung hinaus.

## 6. Denkmalschutz

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 gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

### 7.1 Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Artenschutz, Biotopschutz, Wasserschutz) sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes u.a. nach BauGB § 202 Schutz des Mutterbodens zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (DIN 18915, 18320 und 18300).
- Baufeldfreimachung aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeiten, also zwischen Oktober und Februar. Sollte die Baufeldfreimachung während der Brutzeit erfolgen, ist vorher das Vorkommen von Brutplätzen durch entsprechende Begutachtung auszuschließen.

### 7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit dem Gewerbebetrieb verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

### 7.3 Freiflächengestaltung

Um eine qualifizierte Umsetzung der grünordnerischen sowie weiterer Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Freiflächengestaltungsplan als Eingabeplan vorzulegen.

## 7.4 Private Grünflächen mit Pflanzbindungen (Eingrünungen)

Für die Randbereiche werden Eingrünungen gemäß der Planzeichnung als private Grünflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt; Artenauswahl gemäß Punkt 7.6. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Die Ortsrandeingrünung ist als optisch wirksame Baum- und Strauchkulisse auszubilden. Hier ist auf der dargestellten Breite eine 2-3-reihige Hecke gem. Pflanzliste 3 (Reihen- und Pflanzabstand 1,5x1,5m) zu pflanzen. Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Baumstandorte (Pflanzbindung) sind Bäume gem. Pflanzlisten 1+2 unter 7.6 zu pflanzen. Die Pflanzabstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten, bei Unterschreitung der gesetzlichen Abstände ist dies durch dingliche Sicherung mit dem Nachbarn zu regeln.

Im in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich gegenüber der Torzufahrt an der Westseite ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse eine Eingrünung auf geringerer Tiefe zulässig. Hier sind über bauliche Maßnahmen die Voraussetzungen für eine Eingrünung mit Kletterpflanzen zu schaffen, Eingrünungshöhe 4 – 6m. Je lfm sind 2 Kletterpflanzen gem. Pflanzliste 4 zu pflanzen.

Die im südlichen Bereich festgesetzte Eingrünung der gewerblichen Reservefläche ist mit der baulichen Nutzung derselben anzulegen. Bis dahin gewährleistet die als temporär dargestellte Ortsrandeingrünung ~~zur~~ die Eingrünung der baulichen Anlagen.

Die als temporär dargestellte Ortsrandeingrünung darf erst mit der Anlage der südlichen Ortsrandeingrünung entfernt/verlegt werden.

## 7.5 Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Vorgabe zur Pflege:

Die Strauchpflanzungen sind nach 10 Jahren Standzeit abschnittsweise auf den Stock zu setzen, jeweils 20% der Fläche unter Schonung der Großgehölze gem Planzeichen. Zwischen den einzelnen Pflegegängen ist jeweils 2 Jahre zu pausieren, so daß sich eine Umtriebszeit von mindestens 15 Jahren ergibt.

Der Rückschnitt hat aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vogelbrutzeiten, also zwischen Oktober und Februar, zu erfolgen.

## 7.6 Pflanzmaßnahmen – Artenliste

Die mit "\*" gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG). [Artergänzungen gem. LBP 2011]

Pflanzliste 1: Bäume 1. Wuchsordnung

(Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16cm)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus *
Spitzahorn	Acer platanoides *
Birke	Betula pendula *
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris *
Stieleiche	Quercus robur *
Rotbuche	Fagus sylvatica *
Winterlinde	Tilia cordata *
Sommerlinde	Tilia platyphyllos *

## Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsordnung

(Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18cm)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus *
Japanischer Kuchenbaum	Cercidiphyllum japonicum
Walnuß	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium *
gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium "Plena"
Chinesische Birne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

sowie Obstgehölze in regionaltypischen Sorten, (hierfür Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10 - 12 cm)

## Pflanzliste 3: Mindestpflanzqualität verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe 60/100cm,, 1,5x1,5m Pflanzabstand, versetzt gepflanzt

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea
Acker-Rose	Rosa arvensis
Hechtrose	Rosa glauca
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## Pflanzliste 4: Mindestpflanzqualität Solitär 3xv, 100/150 cm, 2 Pflanzen/ 1fm

Großblättrige Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Humulus lupulus
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen:

Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind binnen 6 Monaten nach Benutzbarkeit des Neubaus durchzuführen.

## 7.7 Kompensationskonzept

An Ausgleich ist durch den Vorhabensträger zu erbringen:

Auszugleichende Fläche: 15.100m<sup>2</sup>

Typ A - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I - landwirtschaftliche Nutzfläche

Kompensationsfaktor: 0,5

rechnerischer Kompensationsbedarf: 15.100m<sup>2</sup> x 0,5 = 7.550m<sup>2</sup>anteilig vor Nutzung der Reservefläche 12.500m<sup>2</sup> x 0,5 = 6.250m<sup>2</sup>

Die Kompensation ist innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes herzustellen, der Anteil Reservefläche innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Reservefläche.

Die Kompensation erfolgt durch Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland

mit flachen Seigen und eine Strauchpflanzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3165 (Teilfläche) der Gemarkung Burgheim gem. Pflege- und Entwicklungsplan, der Teil der Satzung wird.

## **8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### **8.1 Versickerung von Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Die Zwischenschaltung von Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) ist zulässig.

Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Bei Versickerungsmulden muss gewährleistet sein, dass diese ausreichend groß sind und zudem ein dauerhafter, geschlossener Grasbewuchs vorhanden ist. Durch die humusierte und begrünte Bodenschicht werden wassergefährdende Stoffe, die im Regenabfluss ggf. enthalten sind, zurückgehalten und abgebaut.

### **8.2 Versorgung**

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen der Deutschen Telekom, LEW Verteilnetz GmbH (Elektrizität) und der Schwaben Netz GmbH (Erdgas). Diese Einrichtungen sind in Bestand und Betrieb zu sichern.

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.



## 9. Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschuß

Der Marktgemeinderat Burgheim hat in der Sitzung am 19.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Burgheim West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange

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

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

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2019 bis 10.01.2020 öffentlich ausgelegt.

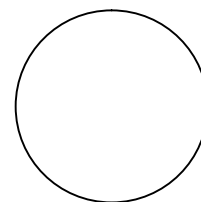
### Satzungsbeschuß

Der Markt Burgheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2020 den Bebauungsplan "GE Burgheim West" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.02.2020 als Satzung beschlossen.

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan "GE Burgheim West" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung, Umweltbericht) am \_\_.\_\_.2020 ausgefertigt.

Markt Burgheim, den \_\_.\_\_.2020



Siegel

\_\_\_\_\_  
Böhm, 1. Bürgermeister

### Bekanntmachung

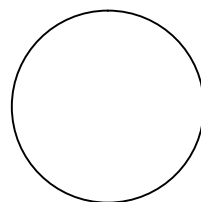
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "GE Burgheim West" wurde am \_\_.\_\_.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit diesem Tag gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Burgheim, den \_\_.\_\_.2020



Siegel

\_\_\_\_\_  
Böhm, 1. Bürgermeister



## ABSCHNITT B HINWEISE

### ▪ Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### ▪ Materialien und Energie

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.). Auf Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und die Nutzung erneuerbarer Energien wird hingewiesen.

Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, ebenso wird eine zumindest abschnittsweise Begrünung der Fassaden der gewerblich genutzten Gebäude angeregt.

### ▪ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

### ▪ Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

### ▪ Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Stand keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im. Vorfeld abzustimmen.
- Auffüllungen
  - Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
  - Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15.Juni 2005 zwingend zu beachten.

- Denkmalschutz

Aufgrund der Nähe zu obengenanntem und 2009 bei archäologischen Sondagen nachgewiesenen Bodendenkmal muss im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in jedem Fall einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 BayDSchG.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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.

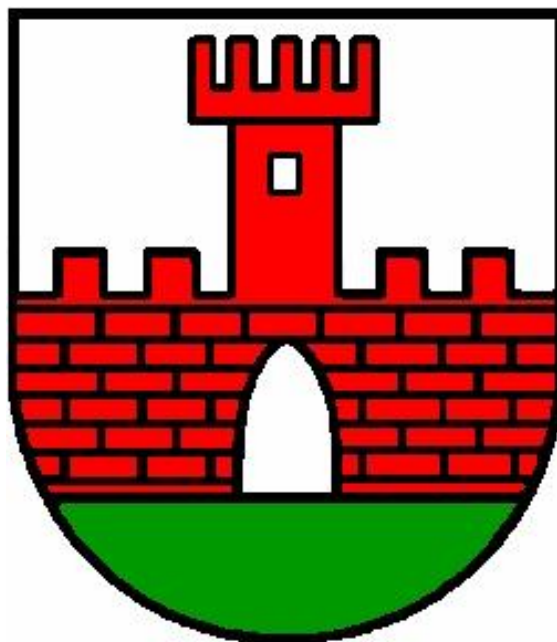
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

- Immissionen

Aufgrund der Ortsrandlage wird auf Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

# MARKT BURGHEIM



## BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "GE BURGHEIM WEST"

TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"GEWERBE-, MISCHGEBIET BURGHEIM WEST"

## BEGRÜNDUNG

Burgheim, den 13.02.2020

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

**Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4 "GE Burgheim West" des Marktes Burgheim****1. Veranlassung**

Der ortsansässige Gewerbebetrieb (Brunnthaler Mineralwasser oHG) verzeichnet einen zunehmenden Bedarf an Produktions- und Lagerflächen und benötigt zur Sicherung des Bestandes und der Weiterentwicklung des Betriebes zusätzliche Gewerbeflächen. Der Markt Burgheim möchte diesen Betrieb und seine Arbeitsplätze am Ort halten und hat daher die vorliegende Änderung zur Teilaufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes GE Burgheim West aufgestellt.

Gleichzeit wird auch die vorangegangene Erweiterung, die zwar baurechtlich abgearbeitet, aber nicht bauleitplanerisch erfasst wurde, mit dieser Planung gesichert. Die Erweiterung der Gewerbeflächen umfasst dabei die Fl.Nrn. 2484 und 2485 (ca. 17.200m<sup>2</sup>) der Gemarkung Burgheim im Westen der bisherigen Flächenausweisung.

Im Bereich der Teilaufhebung (ca. 8.600m<sup>2</sup>) kann aufgrund der Grundstücksverhältnisse keine Bebauung erfolgen. Bei Bedarf wird eine erneute Überplanung der Grundstücke Fl.Nrn. 2478 und 2477 der Gemarkung Burgheim erfolgen.

**2. Lage im Raum, Bestand**

Der Bebauungsplan "GE Burgheim West" erstreckt sich derzeit nördlich und südlich der Entlastungsstraße (Steigweg) am westlichen Ortsrand. Nach der Änderung liegt der gesamte Geltungsbereich nur noch südlich des Steigwegs bis zur Bahnstrecke. Hier befindet sich der bauliche Bestand der Fa. Brunnthaler Mineralwasser oHG. Die bisher unbebauten und angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen****3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Burgheim existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dem die überplante Fläche derzeit noch als Außenbereich ausgewiesen ist. Eine Umwidmung zur Gewerbefläche wird mittels einer parallel durchgeführten FNP-Änderung vorgenommen, so daß die Entwicklung aus dem FNP gegeben ist.

**3.2 Innentwicklung**

Der Markt Burgheim ist sich des Zieles der vorrangigen Weiterentwicklung im Rahmen der Innentwicklung vor Außenentwicklung bewusst. Dieses Prinzip konnte hier jedoch keine Anwendung finden, da für die Gewerbeerweiterung andere Kriterien im Vordergrund standen, allen voran der unmittelbare Anschluß an den betrieblichen Bestand im Hinblick auf die innerbetrieblichen Abläufe. Außerdem sorgt die ortsabgewandte Lage mit der Erschließung über den Steigweg dafür, daß der hauptsächliche Fahrverkehr nicht über den Ort abgewickelt wird und die Belastung durch Verkehr oder den Betrieb als solchen möglichst gering bleibt. Ein 'Auffüllen' der Lücke zwischen dem Betrieb und der östlich gelegenen Wohnbebauung wurde aus denselben Gründen nicht weiterverfolgt.

Auf eine Alternativenprüfung in der Standortfrage wurde daher verzichtet.

**4. Grundzüge und Inhalte der Planung**

Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Entlastungsstraße (Steigweg).

Gebäudetypen und Bauweisen

Typischerweise ist eine Gewerbebebauung für Produktion und Lagerung vorgesehen, die Festsetzungen für die Gebäude bemessen sich höhenmäßig am Bestand und flächenmäßig am Bedarf der notwendigen Erweiterung.

### Grünordnung

Die überplante Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt und weist außer einer für die vorangegangene Erweiterung angelegten Eingrünung keine Gehölzbestände auf. Die aktuelle Erweiterung wird zu den Rändern hin wirksam eingegrünt. Die vorhandene Eingrünung nach Westen mit Versickerungsmulde wird dazu durch den Vorhabensträger entsprechend verlegt und neu angelegt. Die südliche Eingrünung wird gen Westen weitergezogen, die zwischen der Eingrünung und der Bahnstrecke liegende Fläche wird als Reservefläche für die gewerbliche Nutzung vorgehalten und vorerst weiter landwirtschaftlich genutzt.

### Einfriedungen

Die üblichen Festsetzungen zu sockellosen Einfriedungen zur freien Feldflur (Kleintiergängigkeit) können hier nicht getroffen werden, da auf dem Gelände mit Lebensmitteln (Getränken) umgegangen wird und hier das Auftreten von Kleintieren (insbesondere Nagern wie Ratten etc.) zu massiven hygienischen Problemen führen können.

## 5. Schutz von Natur und Landschaft, Kompensation der Maßnahme

Das überplante Areal wird hinsichtlich des nötig werdenden naturschutzfachlichen Ausgleiches betrachtet und behandelt.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind festgesetzt:

- festgeschriebenes Oberbodenmanagement
- Eingrünung (Ortsrand)
- Versickerung von Oberflächenwasser

Laut der aktuellen Betrachtung ergeben sich folgende Eckdaten (ca.-Maße):

Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches:	17.200m <sup>2</sup>
davon Bau- und Erschließungsflächen:	12.500m <sup>2</sup>
Reservefläche im südlichen Bereich:	2.600m <sup>2</sup>
= auszugleichende Fläche:	15.100m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung mit Mulde:	2.100m <sup>2</sup>

Vor der Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (landwirtschaftliche Fläche, Intensivgrünland) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird auf bis zu 15.100m<sup>2</sup> ein insgesamt hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so daß die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Kategorie I, Eingriff Typ A entspricht Kompensationsfaktoren zwischen 0,5 und 0,6	
gewählter Kompensationsfaktor:	+ 0,6
abzügl. Abschlag für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	- 0,1
Kompensationsfaktor somit	+ 0,5

Es ergibt sich so der folgende rechnerische Kompensationsbedarf, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgegolten wird:

	15.100m <sup>2</sup> x 0,5 =	7.550m <sup>2</sup>
anteilig vor Nutzung der Reservefläche	12.500m <sup>2</sup> x 0,5 =	6.250m <sup>2</sup>

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Neuburg-Schrobenhausen werden die berechneten 7.550m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf durch Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland mit flachen Seigen und eine Strauchpflanzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3165 (Teilfläche) der Gemarkung Burgheim abgegolten. Hierfür wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt, auf den für Details verwiesen wird.

**6. Flächenbilanz**

Jeweils ca.-Angaben in m<sup>2</sup> gemäß B-Plan-Zeichnung

gewerbliche Flächen:

Erweiterung:	12.500m <sup>2</sup>	Reserve:	2.600m <sup>2</sup>	gesamt:	15.100m <sup>2</sup>
--------------	----------------------	----------	---------------------	---------	----------------------

Bestand:	28.500m <sup>2</sup>	Reserve:	3.750m <sup>2</sup>	gesamt:	32.250m <sup>2</sup>
----------	----------------------	----------	---------------------	---------	----------------------

Summen:	41.000m <sup>2</sup>		6.350m <sup>2</sup>		47.350m <sup>2</sup>
---------	----------------------	--	---------------------	--	----------------------

Erschließung (Bestand):					750m <sup>2</sup>
-------------------------	--	--	--	--	-------------------

Eingrünung:	2.100m <sup>2</sup>	Bestand:	800m <sup>2</sup>	gesamt:	2.900m <sup>2</sup>
-------------	---------------------	----------	-------------------	---------	---------------------

Gesamtfläche (ca.):					51.000m <sup>2</sup>
---------------------	--	--	--	--	----------------------

aufgehobene Flächen:

Gebiet Nord:	40.000m <sup>2</sup>	Gebiet Ost:	8.600m <sup>2</sup>	gesamt:	48.600m <sup>2</sup>
--------------	----------------------	-------------	---------------------	---------	----------------------

**7. Ver- und Entsorgung**

Diese ist im 'haushaltsüblichen' Umfang durch den Markt Burgheim und die Versorgungsträger sichergestellt; darüber hinausgehende Anforderungen für gewerbliche Abfälle, Abwässer etc. sind durch den Vorhabensträger verantwortlich zu regeln. Insbesondere bei der Entsorgung von Abwasser wird auf die 'Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Burgheim' (EWS) verwiesen.

**8. Altlasten**

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (A-BuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

**9. Immissionsschutz**

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zum Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung ist durch den Gewerbebetrieb sicherzustellen.

**10. Erneuerbare Energien & Klimaschutz**

Auf die Nutzung erneuerbarer Energien wird hingewiesen.

Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung sind in der Planung als Element des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen enthalten, außerdem ist eine angemessene Eingrünung des Gebietes vorgesehen.

**11. Denkmalschutz**

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-7232-0303 Vorgeschichtliche Siedlung, Flachgräber mit Brandbestattungen der Urnenfelderzeit

Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Aufgrund der Nähe zu obengenanntem und 2009 bei archäologischen Sondagen nachgewiesenen Bodendenkmal muss im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in jedem Fall einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 BayDSchG.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

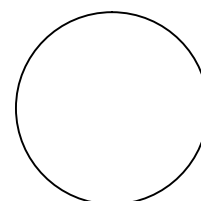
**12. Auswirkungen**

Die geplante Erweiterung hat Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die sich durch entsprechende Maßnahmen minimieren bzw. kompensieren lassen. Hierzu wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen, in dem diese Thematik abgearbeitet wird.

**13. Kosten**

Die Kosten sind vom Vorhabensträger zu tragen.

Markt Burgheim, den \_\_.\_\_.2020



\_\_\_\_\_

Böhm, 1. Bürgermeister

