

---

# MARKT BURGHEIM



Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 35

### „Sondergebiet (SO) Nahversorgung Burgheim West“

**A) PLANZEICHNUNG**

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

VORENTWURF

Auftraggeber: Markt Burgheim

Fassung vom 11.11.2020

Projektnummer: 20103

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>5</b>
<b>HINWEIS DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>6</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	7
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	8
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen .....	8
§ 5 Stellplätze .....	9
§ 6 Werbeanlagen .....	9
§ 7 Ver- und Entsorgung .....	10
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	10
§ 9 Bodenschutz und Grünordnung .....	11
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen .....	13
§ 11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	13
§ 12 Inkrafttreten .....	13
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Niederschlagswasser .....	14
2. Immissionsschutz .....	15
3. Wärmepumpen-Systeme .....	15
4. Denkmalschutz .....	15
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	16
6. Überwachung .....	17
7. Bußgeldvorschrift .....	17

## PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Burgheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

## **Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet (SO) Nahversorgung Burgheim West“**

als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 11.11.2020 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.11.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 11.11.2020



## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung  
"Großflächiger Einzelhandel"

### Baugrenze



Baugrenze

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen



private Grünfläche

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume zu pflanzen



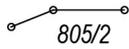
Stäucher zu pflanzen

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## HINWEIS DURCH PLANZEICHEN



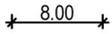
bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude



geplanter Neubau



Bemaßung



Stellplätze



Bodendenkmal (siehe Punkt 4 textliche Hinweise)



Sichtdreieck 70 m x 3 m

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Sondergebiet (SO)

*gem. § 11 BauNVO*

1. Der in der Planzeichnung mit SO (EH) gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit maximal 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Personalräumen, Umkleieräumen, Technikräumen, Büroräumen, EDV-Räumen, sonstigen Abstellräumen (z.B. Putzmittelraum) und Sanitäräumen
  - b) Nebenanlagen wie z. B. Packstationen, überdachte Ladestationen für KFZ und Fahrräder mit einer Höhe bis zu max. 3,50 m.
3. Nicht zulässig sind:

Backshops als eigenständiger Betrieb

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Es ist eine GRZ von max. 0,4 zulässig.

Die GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten auf einen Wert von 0,8 überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

1. Es sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe (GH) von 7,0 m zulässig.
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes, gemessen in der Gebäudemitte.
3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.

4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Photovoltaik, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 2,0 m zulässig.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, Werbeanlagen, Einkaufswagenanlagen und Müllcontainer oder Presscontainer sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine baulichen Anlagen zulässig; auch nicht Garagen (einschl. Carports) oder Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB*

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### § 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

(1) Dachformen, Dachneigungen

Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 25° zulässig.

Es sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

Bei Anbauten (z. B. Einkaufswagenanlagen) und im Eingangsbereich sind auch Eindeckungen mit Glas mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

- (3) Solaranlagen  
Sonnenkollektoren dürfen die Gesamthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
- (4) Ver- und Entsorgungsanlagen  
Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (5) Einfriedungen  
Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen. Bei Maschendraht-einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.  
Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

## § 5 STELLPLÄTZE

---

Stellflächen für Pkw sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine).

Auf dem Grundstück des Einzelhandelsbetriebes sind mindestens 65 Parkplätze (inklusive Behindertenparkplätze und Eltern-Kind-Parkplätze) für die Besucher des Lebensmittelmarktes zu errichten.

## § 6 WERBEANLAGEN

---

1. Werbeanlagen sind vorrangig an Gebädefassaden anzubringen. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten und in der Fläche max. 10 % der jeweiligen Fassade einnehmen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
2. Freistehende Werbeanlagen
  - a) max. eine freistehende Werbeanlage, wie z. B. ein Pylon, mit einer Höhe von maximal 7,0 m
  - b) max. drei Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von maximal 8,5 m
3. Nicht zulässig sind:
  - a) blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
  - b) bewegliche und nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer)
  - c) grelle, blendende Lichter

- d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen
  - e) an Schornsteinen und sonstigen hochragenden Bauten
  - f) an Einfriedungen
  - g) als Schaukästen oder Automaten an Einfriedungen
4. Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein und sind mit dem Markt Burgheim abzustimmen.

## § 7 VER- UND ENTSORGUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 13 u. 14 BauGB*

- (1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) Abwasserbeseitigung
1. Häusliches Schmutzwasser  
Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
  2. Niederschlagswasser
    - a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser  
Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (z. Bsp. durch Versickerungsmulden, naturnah gestaltete Rückhalteteiche, Rigolen oder Sickerrohre) oder über ober- oder unterirdische Speicherbehälter (z. Bsp. Zisternen) zur späteren Verwertung zu speichern.
    - b) Verschmutztes Niederschlagswasser  
Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

## § 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

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.

## § 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB

### (1) Oberflächengestaltung

Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (schiefe Ebene) ohne Stützmauern auszugleichen.

### (2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

### (3) Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

#### Artenliste Laubbäume

Bäume I. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- |                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| – <i>Quercus petraea</i> (Klimabaum) | Trauben-Eiche   |
| – <i>Quercus coccinea</i>            | Scharlach-Eiche |
| – <i>Quercus robur</i>               | Stiel-Eiche     |
| – <i>Acer platanoides i.S.</i>       | Spitzahorn      |
| – <i>Fraxinus excelsior</i>          | Gewöhl. Esche   |
| – <i>Tilia cordata</i>               | Winterlinde     |

Bäume II. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- |                         |           |
|-------------------------|-----------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
|-------------------------|-----------|

- |                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| – <i>Carpinus betulus</i>           | Hainbuche    |
| – <i>Prunus avium</i>               | Vogelkirsche |
| – <i>Tilia cordata</i> „Greenspire“ | Winter-Linde |

### Bäume III. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss          |
| – <i>Salix caprea</i>     | Sal-Weide          |
| – <i>Sambucus nigra</i>   | Schwarzer Holunder |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.

### Artenliste Obstbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm  
(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- |                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| – <i>Malus sylvestris</i>             | Holzapfel     |
| – <i>Malus domestica</i> , in Sorten  | Apfelbaum     |
| – <i>Prunus avium</i> , in Sorten     | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus</i> , in Sorten   | Sauerkirsche  |
| – <i>Prunus domestica</i> , in Sorten | Zwetschge     |
| – <i>Pyrus communis</i> , in Sorten   | Birnenbaum    |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

### Artenliste Sträucher

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- |                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| – <i>Corylus avellana</i>   | Hasel              |
| – <i>Kornus mas</i>         | Kornelkirsche      |
| – <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter-Hartriegel   |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche      |
| – <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe            |
| – <i>Rosa canina</i>        | Hunds-Rose         |
| – <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

#### (4) Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

---

## § 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von 2.404 m<sup>2</sup> vom Ökokonto des Marktes Burgheim abgebucht und gemäß § 9 Abs 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet (SO) Nahversorgung Burgheim West“ zugeordnet.
- (2) Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

---

## § 11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

---

Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit (vom 01. Oktober bis 28. Februar) freizumachen, alternativ ist vor Baubeginn eine Detailuntersuchung durch einen Biologen vorzunehmen.

---

## § 12 INKRAFTTRETEN

---

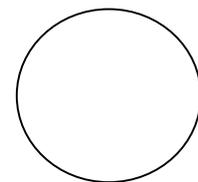
Der Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet (SO) Nahversorgung Burgheim West“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Markt Burgheim, den ... ..

.....

Michael Böhm, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

---

## 2. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

---

## 3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:  
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

---

## 4. DENKMALSCHUTZ

---

### Bodeneingriffe

Innerhalb des Plangebietes befinden sich das Bodendenkmal D-1-7232-0280 „Brandgräber der mittleren Römischen Kaiserzeit, Körpergräber der späten Römischen Kaiserzeit, Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters“.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7232-0303 Siedlungsbefunde der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit, Straße der Römischen Kaiserzeit.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der

Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

## 5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### 5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

---

## **6. ÜBERWACHUNG**

---

Die Marktgemeinde Burgheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

---

## **7. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).