

# 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf die Anlage zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120)
- 1.5 Gemeindeordnung für** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl.2007 S. 271)

## 2 Festsetzungen mit Zeichenerklärung

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1



Nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22

Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1 PlanzV; siehe Typenschablone);

2.1.2



**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.1.3



Umgrenzung von Flächen für Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §12 BauNVO; Nr. 15.3 PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.4



**Verkehrsfläche** (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.1.5



**Straßenbegrenzungslinie** (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.1.6



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs.7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) der Einbeziehungssatzung „Am Weiher“ der Gemeinde Burgberg;

2.1.7



Verkehrsfläche als Begleitfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB; siehe Planzeichnung)

Straßenbegleitgrün, Schneelagerflächen  
Randflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

## 2.2 Festsetzungen der Grünordnungsplanung

2.2.1 Gestaltung der Garagenzufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen



2.2.2 Pflanzung eines Baumes pro 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



2.2.3 Wasserfläche und Wassergraben mit wechselfeuchten Bereichen



2.2.4 Wechselfeuchter Bereich zur Versickerung des Dachwassers



2.2.4 Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen



2.2.5 Pflanzung von im Planteil festgesetzten Einzelbäumen



### 3

## Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Abstandsflächen                      Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 3.2     SD                                      Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone);

### 4

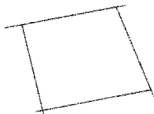
## Hinweise und Zeichenerklärung

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.2



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);  
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung  
(siehe Planzeichnung);

4.3

$\frac{223}{4}$

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung)

4.4

### **Kellerabgänge und Abläufe für das Niederschlagswasser**

Bezüglich des möglicherweise auftretenden Hangwassers sollten entsprechende Baumaßnahmen getroffen werden (z.B.: eventuelle Kellerabgänge sind höher als das umgebende Gelände zu setzen und mit Abläufen für das anfallende Niederschlagswasser zu versehen).

4.5

### **Emissionen der Landwirtschaft**

Es wird empfohlen, im Rahmen der Grundstücksveräußerung eine Vereinbarung zu treffen, dass die Emissionen, die durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entschädigungslos hinzunehmen sind.

Gemäß Art. 8 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Im Vorfeld der Planung wurde eine Archäologische Untersuchung durchgeführt.

Lt. des Schreibens des Landesamtes für Denkmalpflege vom ..... war die Archäologische Sondierung ohne Befund und eine Baufreigabe wurde erteilt.

Für das östliche Gebäude ist das Landesamt für Denkmalpflege im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

**5.****Grünordnung**

**erstellt durch das Ing. Büro Janisch**

**Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen**

**zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

**5.1. Vorbemerkungen**

Dieses Grünordnungskonzept regelt insbesondere die Belange von Natur und Landschaft (§18 BNatSchG)

**5.1.1 Rechtliche Grundlagen zur Grünordnungsplanung**

Den wesentlichen Ziel- und Handlungsrahmen für die Grünplanung bilden drei Gesetze:

- Baugesetzbuch
- Bundesnaturschutzgesetz
- Bayerisches Naturschutzgesetz

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§18 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§18(1) BNatSchG).

Eine Eingriffsbeurteilung mit Erarbeitung eines Ausgleichskonzeptes umfasst Untersuchungen mit entsprechenden Aussagen und Festsetzungen zu Vermeidbarkeit, Minimierbarkeit, Ausgleich und Ersatzleistungen (§19 BNatSchG).

Im bebauten Innenbereich (Flächen innerhalb von Siedlungen, die meistens im Flächennutzungsplan als Bauflächen gekennzeichnet sind) ohne gültigen Bebauungsplan (§34 BauGB) ist "ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." (§1aBauGB).

Dies bedeutet, dass für den B-Plan für Haus 1 kein Ausgleich, sondern nur Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs zu treffen sind.

Die Flächen für die Bebauung Haus 2 müssen ausgeglichen werden.

## 5.1.2 Übergeordnete Planungen

### Regionalplan

- Zwischen Burgberg und Sonthofen befindet sich ein regionaler Grünzug
- Östlich von Burgberg schließt sich an die Bebauung das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 (Grünten-Edelsberg-Breitenberg) an. Dieses landschaftliche Vorbehaltsgebiet umfasst einen Teil des Vilsergebirges zwischen Sonthofen und Pfronten.

## **5.2 Bestandsanalyse des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**

### **5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes**

Die Einbeziehungssatzung umfasst zwei Grundstücke am Ende der Straße 'Am Weiher'. Diese Straße endet in einer Sackgasse. Die geplante Bebauung grenzt an die Bebauung im Norden und Westen an. Nach Süden und Osten steigt das Gelände steil an.

Südlich der geplanten Bebauung schließt sich das Biotop Nr. 8472-0109-002 an. Der Lebensraum wird als Schluchtwald, Block-Hangschuttwald, wärmeliebendes Gebüsch und wärmeliebenden Buchenwald beschrieben.

Nach einer Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass sich das geschützte Biotop außerhalb der geplanten Bebauung befindet und durch die Baumaßnahme nicht gestört wird. Zwischen der Burg und dem Baugelände stehen einige Fichten- und Eschengruppen.

### **5.2.2 Pflanzen- und Tierwelt**

Der Beurteilung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes und der Empfindlichkeit gegenüber der Bebauung liegen eigenen Erhebungen zu Grunde.

In Anlehnung an Kaule (Arten- und Biotopschutz) lässt sich hinsichtlich der Biotopausstattung eine Wertigkeitskategorie festlegen:

Kleinflächen mit Rest- und Rückzugsbiotopen innerhalb des Planungsgebietes (ein Haselnußstrauch und ein Wasseraustritt).

Eine bedeutende Eingrünung der bestehenden Bebauung ist nicht festzustellen. Ansonsten befinden sich auf den privaten Grundstücksflächen neben heimischen Laubhölzern ortsfremde Nadelgehölze. Eine mögliche Wechselbeziehung von der Bebauung und der freien Landschaft ist nur bedingt vorhanden (Vögel, Insekten etc.).

### **5.2.3 Biotopverbund**

Wie zuvor beschrieben sind kaum Wechselbeziehungen zwischen der bestehenden Bebauung und der freien Landschaft anzutreffen. Der Biotopverbund kann somit vernachlässigt werden.

Anschließend an die Bebauung befinden sich im Süden und Osten intensiv genutzte Grünlandflächen.

### **5.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Umgebung der Burg ist im FNP als Bodendenkmal ausgewiesen.

## **6 Auswirkungen der geplanten Bebauung und anschließender Nutzung**

### **6.1. Baubedingte Auswirkungen**

- 6.1.1 Umfangreiche Erdbewegungen (Ab- und Auftrag; fachgerechte Behandlung von Oberboden erforderlich)
- 6.1.2 Lagerung von Baumaterial und Baustelleneinrichtung
- 6.1.3 Abschwemmen bzw. Luftverfrachtung von Schadstoffen und Staub während der Baumaßnahme
- 6.1.4 Lärm und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten auf Zufahrtswegen und innerhalb der Baustelle

### **6.2. Anlagenbedingte Auswirkungen**

- 6.2.1 Flächenentzug für andere Nutzungen (Gartenanlagen, Einzelbäume)
- 6.2.2 Flächenversiegelung durch Gebäude und Belagsflächen (Verlust der Bodenfunktion, Verringerung der Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenabfluss, kleinklimatische Veränderungen)

### **6.3. Nutzungsbedingte Auswirkungen**

- 6.3.1 höherer Trinkwasserverbrauch
- 6.3.2 höherer Schmutzwasserabfluss

## **7 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen**

Die geplante Bebauung greift in das Naturgefüge ein. Durch die Flächenversiegelung muss mit negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt gerechnet werden.

Das oberste Leitziel für die bauliche Entwicklung definiert §1 (1) BNatSchG:

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert wird.

### **7.1. Schutzgut Mensch**

- ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes
- Freiräume als Lebens- und Aufenthaltsräume
- Abwechslungsreiches Erscheinungsbild

### **7.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Das Leitziel ist die Entwicklung und der Erhalt gefährdeter Biotopstrukturen und Lebensgemeinschaften.



### **7.3. Schutzgut Boden**

Als Leitzziel für den Bodenschutz ist der Boden in seinen vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt zu erhalten:

- als Lebensraum für Tier und Pflanze
- als Lebensraum für die natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen
- als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf
- als Filter und Puffer für Schadstoffe
- als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Belastungen des Bodens sind zu verhindern, zu beseitigen oder zu mindern (BodSchG).

### **7.4. Schutzgut Wasser**

Leitziel für den Wasserhaushalt ist der Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer, sowie der weitgehende Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Grund- und Oberflächenwassersysteme. Die langfristige Sicherung von Trinkwasserressourcen ist vorrangig.

### **7.5. Schutzgut Klima / Luft**

Generelles Leitziel ist es, reine Luft und die natürlichen kleinklimatischen Funktionsabläufe zu erhalten bzw. zu verbessern. Hierzu zählen Frischluftproduktion und Frischluftabfluss sowie ausgewogene Temperaturverhältnisse.

### **7.6. Schutzgut Landschaftsbild**

Das Leitziel für das Landschafts- und Ortsbild besteht darin, die Bebauung wie auch die Freiflächen optisch ansprechend zu gestalten und in die Landschaft einzupassen.

## 8 Grünordnerische Festsetzungen und Begründung der Maßnahme

Zitat: §19 BNatSchG: „Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.“

### 8.1. Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs

8.1.1. Erhalt ökologisch wertvoller Wasserläufe

Begründung: Lebensraum für Flora und Fauna

### 8.2. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

8.2.1. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (Kiesbelag, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster)

Begründung:

- offenporige Beläge bedeuten eine geringere Belastung der Bodenfunktionen
- Reduktion des Oberflächenwassers
- Verzögerung des Regenwasserabflusses
- Verringerung von Abflussspitzen
- Gestaltungsmerkmal
- Verbesserung des Mikroklimas

8.2.2. Optische Aufwertung durch Fassadenbegrünung

Begründung:

- abwechslungsreiches Erscheinungsbild
- Lebensraum für Insekten und Vögel
- kleinklimatisch ausgleichende Wirkung
- schafft ein attraktives Wohnumfeld

8.2.3. Schutz des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung

Begründung:

- Die geplante Baumaßnahme fordert Erdbewegungen und bewirken eine Eingriff in den Bodenhaushalt
- Bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten.

8.2.4. Pflanzung eines Baumes pro 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mit

- Acer campestre, Feldahorn
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Alnus glutinosa, Schwarzerle
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Prunus padus, Traubenkirsche
- Quercus robur, Stieleiche
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- Obstbaum

Begründung:

- qualitätvolle Gestaltung des Wohngartens
- gute Erholungs- und Erlebniswirkung durch ein abwechslungs- und strukturreiches Erscheinungsbild
- kleinklimatisch ausgleichende Wirkungen
- mögliche Ersatzlebensräume heimischer Vegetation und Fauna

8.2.5. Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen mit:

- Amelanchier lamarckii, Felsenbirne
- Buddleia alternifolia, Sommerflieder
- Buddleia davidii, Schmetterlingsstrauch
- Buxus sempervirens, Buchs
- Corylus avellana, Hasel
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsch
- Cornus sanguinea, Hartriegel
- Mespilus germanica, Mispel
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa in Sorten, Rose
- Viburnum opulus, Schneeball
- Viburnum lantana, wolliger Schneeball

Begründung:

- qualitätsvolle Gestaltung des Wohngartens
- gute Erholungs- und Erlebniswirkung durch ein abwechslungs- und strukturreiches Erscheinungsbild
- kleinklimatisch ausgleichende Wirkungen
- mögliche Ersatzlebensräume heimischer Vegetation und Fauna

8.2.6. Pflanzung von Einzelbäumen (die im Planteil festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten) mit:

- Acer campestre, Feldahorn
- Fraxinus excelsior, Esche
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- Obsthochstamm

Begründung:

- qualitätsvolle Gestaltung des Wohngartens
- gute Erholungs- und Erlebniswirkung durch ein abwechslungs- und strukturreiches Erscheinungsbild
- kleinklimatisch ausgleichende Wirkungen
- mögliche Ersatzlebensräume heimischer Vegetation und Fauna

8.2.7. Flächigen Versickerung des Dachwassers

Begründung:

- Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses
- Entlastung des Kanalnetzes
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt

8.2.8. Rückbau der Bachverrohrung und Anlage eines Teiches

Begründung:

- Lebensraum für Flora und Fauna
- Mögliche Biotopvernetzung der Wohnbebauung zur freien Landschaft

## 9. Ausgleichsbilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich (Haus 2)

### 9.1 Bestand:

#### Funktionaler Wert

Schutzgüter	Wasser	Tier- und Pflanzenwelt	Boden	Klima und Luft	Landschaftsbild	Mittelwert
Fettwiese	I unterer Wert	I, oberer Wert	II unterer Wert	II unterer Wert	I	I

Tab. 1: Funktioneller Wert (Bestand)

#### Begründung:

##### Schutzgut Wasser:

###### Stufe I

- intensiv genutzte Grünland mit regelmäßiger Düngung

##### Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt:

###### Stufe I

- intensiv genutztes Grünland
- keine rote Listen Arten
- kein Schutz nach Art. 13 des BayNatSchG

##### Schutzgut Boden:

###### Stufe II

- anthropogen überprägter Boden und Dauerbewuchs (Grünland)

##### Schutzgut Klima und Luft:

###### Stufe II

- gut durchlüftetes Gebiet

##### Schutzgut Landschaftsbild:

###### Stufe I

- Landschaftsprägende Elemente können nur von der Straße aus eingesehen werden.

Der Zustand des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter in die Stufe I eingegliedert werden.

#### 9.1.1 Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem ermittelten Grad der funktionalen Beeinträchtigung (siehe Tabelle 1, Funktionaler Wert).

## Einstufung des Zustandes des Plangebietes / Eingriffsschwere Typ B

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie	Eingriffsschwere Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Fettwiese	I	0,2 – 0,5	ca. 680	0,3	ca. 204

*Tab. 2: Kompensationsbedarf, Eingriffsschwere Typ B*

**Erforderlicher Ausgleich ca. 200 m<sup>2</sup>**

### 9.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

#### 9.2.1. Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen mit:

- Amelanchier lamarckii, Felsenbirne
- Buddleia alternifolia, Sommerflieder
- Buddleia davidii, Schmetterlingsstrauch
- Buxus sempervirens, Buchs
- Corylus avellana, Hasel
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsch
- Cornus sanguinea, Hartriegel
- Mespilus germanica, Mispel
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa in Sorten, Rose
- Viburnum opulus, Schneeball
- Viburnum lantana, wolliger Schneeball

#### Begründung:

- qualitätvolle Gestaltung des Wohngartens
- gute Erholungs- und Erlebniswirkung durch ein abwechslungs- und strukturreiches Erscheinungsbild
- kleinklimatisch ausgleichende Wirkungen
- mögliche Ersatzlebensräume heimischer Vegetation und Fauna

**Flächenanteil: 80 m<sup>2</sup>**

#### 9.2.2. Wechselfeuchte Bereiche zur Versickerung des Dachwassers

#### Begründung:

- Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses
- Entlastung des Kanalnetzes
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt

**Flächenanteil: 25 m<sup>2</sup>**

#### 9.2.3. Rückbau der Bachverrohrung und Anlage eines Teiches mit angrenzenden wechselfeuchten Bereichen

#### Begründung:

- Lebensraum für Flora und Fauna
- Mögliche Biotopvernetzung der Wohnbebauung zur freien Landschaft

**Flächenanteil: 100 m<sup>2</sup>**

## 10 Zusammenfassung

Eine Neubebauung orientiert sich am Gebietscharakter.

In der Grünordnung wird versucht, den Eingriff so weit wie möglich zu minimieren.

Durch die Eingrünung passt sich die Bebauung besser in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Für Haus 1 gilt, dass im bebauten Innenbereich (Flächen innerhalb von Siedlungen, die meistens im Flächennutzungsplan als Bauflächen gekennzeichnet sind) ohne gültigen Bebauungsplan (§34 BauGB) "ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." (§1aBauGB).

Dies bedeutet, dass für den B-Plan für Haus 1 kein Ausgleich, sondern nur Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs zu treffen sind.

Die Flächen für die Bebauung Haus 2 müssen ausgeglichen werden und werden auf dem Grundstück erbracht. Der erforderliche Ausgleich beträgt ca. 200 m<sup>2</sup> (ca. 80 m<sup>2</sup> Gehölzgruppen, ca. 25 m<sup>2</sup> wechselfeuchte Bereiche durch Versickerung des Dachwassers, ca. 100 m<sup>2</sup> Rückbau der Bachverrohrung mit Anlage eines Teiches und wechselfeuchte Bereiche).

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. 2007 S. 271), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg die Einbeziehungs-Satzung „Am Weiher“ in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungs-Satzung „Am Weiher“ ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom .....

### § 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Der ökologische Ausgleich erfolgt gemäß des Grünordnungsplanes des Ing. Büro Janisch

### § 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungs-Satzung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom ..... mit eingearbeiteten Grünordnungsplanung des Ing. Büro Janisch. Der Einbeziehungs-Satzung wird die Begründung vom 23.06.2007 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungs-Satzung zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

### § 5 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungs-Satzung „Am Weiher“ der Gemeinde Burgberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Burgberg, den .....

.....  
(Dieter Fischer 1. Bürgermeister)

## **12 Begründung – Zusammenfassung, Lage des Planungsbereiches**

### **12.1 Zusammenfassung**

- 12.1.1 Durch die Einbeziehungs-Satzung wird die Errichtung von Gebäuden am Anschluss an die bestehende Bebauung am östlichen Rand des Haupt-Ortes Burgberg ermöglicht.
- 12.1.2 Der Planbereich grenzt an die bestehende Bebauung der Quartierstraße „Am Weiher“ an.
- 12.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Planungsbereich auf den Baugrundstücken nach der Grünordnungsplanung, die Bestandteil der Satzung ist.

### **12.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereichs**

- 12.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Hauptortes Burgberg. Er grenzt im Norden und Westen an die bestehende Bebauung an. Im Süden begrenzt die Burgruine und ein Biotop nach Alpenbiotopkartierung an das Plangebiet an.
- 12.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Grundstück mit der Fl. Nr. 228.
- 12.2.3 Die vorhandene Erschließungsstraße „Am Weiher“ weist keine Wendemöglichkeit auf. Diese notwendige Erschließungsmaßnahme erfolgt im Plangebiet mittels eines Wendehammers.
- 12.2.4 Aufgrund der topografischen Lage der Gesamtsituation verbunden mit der Komplettierung der bestehenden Erschließungsstraße „Am Weiher“ durch den Wendehammer stellt die geplante Bebauung die Abrundung des Areals dar. Eine Erweiterung nach Süden sowie Osten ist aufgrund der topografischen Situation des vorhandenen Biotops und der Burgruine nicht möglich.



## 13 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

### 13.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücks – Morphologie

13.1.1 Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich an einem Hang im westlichen Bereich ist das Plangebiet nahezu eben.

### 13.2 Übergeordnete Planungen

13.2.1 Für den überplanten Bereich sind u. a folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen maßgeblich:

- AI 1.3 Darstellung als Gebietskategorie „Alpengebiet“
- BVI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- BVI 1.5 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.

13.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, in der Fassung der Fünften Änderung (Bekanntmachung vom 14. Juni 2005, GVBIS. 274)) maßgeblich:

- AI1.1 Erhaltung der Region als Lebens- und Wirtschafts-Raum für die dort lebende Bevölkerung und Stärkung in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit.
- AIII1 Anstreben einer den Aufgaben der Region angemessenen Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Alters-Struktur.
- AVI2.5/ Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Landwirtschaft, Landschaftspflege, Tourismus
- BIII1.1 Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung unter Beachtung von ökologischen Rahmenbedingungen.
- B II 4.4 Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorf-Strukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

13.2.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LIP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

13.2.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 „Grünten-Edelsberg-Breitenberg“ ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

- 13.2.5 Die Gemeinde Burgberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin teilweise als Bauflächen und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft (Wirtschaftsgrünland) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.
- 13.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **13.3 Erfordernis der Planung**

- 13.3.1 Die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung erfolgt auf Grund der Anfrage des Eigentümers der Flächen. Es wird hiermit die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

### **13.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 13.4.1 Die geplanten Gebäude sollen die vorhandene Siedlungs-Struktur ergänzen, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.
- 13.4.2 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1,2 und 4 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, die die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern (Straßen- und Wegebau, Landschaftsbild). Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.
- 13.4.3 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungs-Satzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlage ab.

### **13.5 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 13.5.1 Die vorhandene Bebauung nördlich des überplanten Bereiches wird durch die Planung zweier Baukörper angelehnt an einen Wendehammer nach Süden hin ergänzt. Die Ortsrand-Situation wird abgerundet und fügt sich harmonisch in das bestehende Gelände ein.

### **13.6 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 13.6.1 Die überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) nicht hinausgehen. Dadurch ist gewährleistet, dass durch die verbleibenden Freiräume der Bezug zum angrenzenden Burghügel erhalten bleibt. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), sowie Baugrenzen für Nebengebäude zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation abgestimmt. Im Bereich Haus Nr. 2 können die Garagen nur innerhalb des Hauptbaukörpers erstellt werden.

### **13.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

13.7.1 Der Bereich ist über die Orts Strasse „Am Weiher“ ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

### **13.8 Nutzungskonflikt – Lösung**

13.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar.

### **13.9 Wasserwirtschaft**

13.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

13.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der AOI zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

13.9.3 Das Gebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Gebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.

13.9.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

### **13.10 Geologie**

13.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

13.10.2 Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

**14.1 Allgemein**

- 14.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu „ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.
- 14.1.2 Die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Prüfung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht erforderlich. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für das Vorhaben ist nicht erforderlich (§3c und Anlage 1 Nr.18.7.2 UVPG), da eine festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
- 14.1.3 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung in Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit „ja“ beantwortet wurden. Insbesondere der Punkt 1.1 (Vorhabentyp) ist hiervon betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

**15.1 Abstandsflächen**

- 15.1.1 Für die Bauflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen.

**15.2 Örtliche Bauvorschriften**

- 15.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

15.2.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden umliegenden Gebäude weisen ebenfalls Satteldächer auf.

15.2.1.2 Für die Herstellung von Dachaufbauten gilt die gemeindliche Satzung.

15.2.1.3 Die Gebäudehöhe im Bereich Haus Nr. 2 muss im Zuge der Baugenehmigungsplanung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden.

**16.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 16.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 16.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**16.2 Kennwerte**

- 16.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: ha
- 16.2.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	518 m <sup>2</sup>	Fläche in ha 0,14
Mögliche Bauflächen	275 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsflächen	172 m <sup>2</sup>	
Private Verkehrsflächen	71 m <sup>2</sup>	

**16.3 Erschließung**

- 16.3.1 Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller
- 16.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Burgberg
- 16.3.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke
- 16.3.4 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft

**16.4 Planänderungen**

- 16.4.1 Bei der Planänderung vom ..... fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung wie folgt Berücksichtigung.

**17.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom..... Der Beschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Burgberg, den.....

.....  
Dieter Fischer 1. Bürgermeister

**17.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am ..... sowie in der Zeit vom ..... bis .....(Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Burgberg, den.....

.....  
Dieter Fischer 1. Bürgermeister

**17.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. §4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....) sowie mit Schreiben vom .....(Entwurfsfassung vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burgberg, den .....

.....  
Dieter Fischer 1. Bürgermeister

**17.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Burgberg, den .....

.....  
Dieter Fischer 1. Bürgermeister

**17.5 Ausfertigung**

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Burgberg, den.....

.....  
Dieter Fischer 1. Bürgermeister

**17.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... Ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Am Weiher“ ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Plan aufgestellt am:

Plan geändert am:

Planer:

Architekturbüro Uhlemayr + Kroiss Sonthofen

.....  
(Unterschrift)