

Gemeinde Burgberg i. Allgäu

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Entfallende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
4	Hinweise und Zeichenerklärung	6
5	Satzung	10
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	12
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	16
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	18
9	Begründung – Sonstiges	19
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	21
11	Begründung – Bilddokumentation	22
12	Verfahrensvermerke	23

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- 1.6 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.8 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)

2.1 GFZ

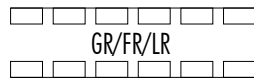
Geschoßflächenzahl (GFZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO;
Nr. 2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

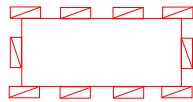
3.1



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Hinterlegers auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 201/1. Eine Überbauung jeglicher Art ist unzulässig. Die Pflanzung von Bäumen und Strüchern ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" der Gemeinde Burgberg i. Allgäu.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" (Fassung vom 24.05.2006, rechtsverbindlich seit 04.07.2006) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der Änderung durch die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

4.1 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Weiterhin ist es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist vor der Rodung von Gehölzen zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Das weitere Vorgehen sollte im Falle eines Nachweises mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

4.2 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.3 Hochwasserschutz

Bei einem Extremhochwasser sind Teilflächen des Bauareals sowie die Zufahrt zum geplanten Gebäude überschwemmt. Daher ist eine hochwasserangepasste Bauweise unumgänglich.

Für die Gebäudeplanung sind daher beim Wasserwirtschaftsamt Kempten die Hochwasserkoten im Bereich des geplanten Gebäudes einzuholen. Im Hinblick auf die Fließgeschwindigkeiten in den Überschwemmungsflächen wird hier ein Freibordmaß von 20 cm über der höchsten angetroffenen HQextrem-WSP-Kote als ausreichend erachtet.

Diese Kote (HQextrem + 20 cm) ist gleichzeitig die Mindesthöhe des EG-Fertigfußboden.

Unter dieser Kote dürfen darüber hinaus keine Gebäudeöffnungen liegen. Dazu gehören u.a. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lüftungsöffnungen, Tiefgarageneinfahrten etc.

4.4 Brandschutz

Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

- 4.5 Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.6 Gemeindliche Satzung zur Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren** Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand" gilt die gemeindliche Satzung zur Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.7 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
- 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. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" in öffentlicher Sitzung am 07.06.2021 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 07.05.2021.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.05.2021 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" (Fassung vom 24.05.2006). Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" (Fassung vom 24.05.2006, rechtsverbindlich seit 04.07.2006) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der Änderung durch die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

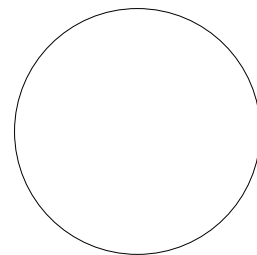
Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" wird die Begründung vom 07.05.2021 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" der Gemeinde Burgberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Burgberg i. Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Eckardt)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Teil des Ortes Burgberg der Gemeinde Burgberg i. Allgäu. Der Bereich der 2. Änderung umfasst einen nördlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand".
- 6.1.1.2 Konkreter Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein geplantes Bauvorhaben im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand", welches nach den derzeitigen Vorschriften nicht möglich ist. Durch die Anfrage erwächst der Gemeinde Burgberg i. Allgäu ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 6.1.1.3 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 nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Ortes Burgberg. Im Norden schließt der Änderungsbereich an die "Blumenstraße" an. Im Westen, Osten und Süden grenzt der zu überplanende Bereich an bestehende Bebauung an. Der Änderungsbereich ist auf ein Grundstück begrenzt, auf welchem sich im Norden ein Bestandsgebäude befindet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung, da eine bislang als privater Garten genutzte Fläche der Wohnbebauung zugeführt werden soll.
- 6.1.2.2 Die Erschließung erfolgt über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anschluss an die bestehende "Blumenstraße".
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 201/1.

6.1.3 Erfordernis der Planung

6.1.3.1 Konkreter Anlass für die Planung ist ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand". Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 201/1 soll südlich des Bestandsgebäudes ein zusätzliches Gebäude errichtet werden. Aufgrund der derzeitigen Vorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine solche Nachverdichtung nicht zulässig. Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu befürwortet das Vorhaben und daher erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.1.4 Übergeordnete Planungen

6.1.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.

6.1.4.2 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohngebiet (W) dargestellt. Da die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen weiterhin mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.1.4.3 Für den Änderungsbereich gibt es keine Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes.

6.1.4.4 Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

6.1.4.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.1.5 Systematik der Planung

6.1.5.1 Allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, erweitertes Baurecht auf einem Grundstück zu schaffen und so eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

6.1.5.2 Die Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 6.1.5.3 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Um die Übersichtlichkeit zu wahren, ist dem Bebauungsplan ein Gliederungspunkt vorangestellt, der diejenigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" benennt, die im Zuge der Bebauungsplanänderung entfallen. Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.1.6 Stand vor der 2. Änderung

- 6.1.6.1 Im Änderungsbereich war bisher keine Baugrenze festgesetzt.

6.1.7 Stand nach der 2. Änderung

- 6.1.7.1 Für den Bereich der Änderung wird im südlichen Bereich des Grundstückes nunmehr eine Baugrenze festgesetzt. Die bestehende GRZ von 0,40 wird beibehalten, während die GFZ entfällt. Des Weiteren wird die Zahl der Wohneinheiten für die zusätzliche Baugrenze auf zwei festgesetzt.

6.1.8 Infrastruktur

- 6.1.8.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt zu Gunsten des Hinterlegers. Hierdurch wird die Erschließung des Grundstückes gesichert.

6.1.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.1.9.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm oder gewerblichen Lärms sind nicht erkennbar. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Betriebsgelände einer stillgelegten Tankstelle (Fl-Nr. 199/1). Das Gelände besteht aus einem Wohngebäude und einer ehemaligen Werkstatt. Derzeit ist keine gewerbliche Nutzung genehmigt. Die Werkstatt wird aktuell zur Unterbringung von Fahrzeugen genutzt. Es ist mit keinen Lärmimmissionen zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten mit der geplanten Bebauung führen könnten. Die von der Sonthofener Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen werden durch die vorgelagerte Bebauung entlang der Sonthofener Straße abgeschirmt, so dass keine Nutzungskonflikte an der geplanten Baugrenze zu erwarten sind.
- 6.1.9.2 Für die überplanten und unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) abzeichnen, sind ggf. weitere Maßnahmen (Art. 12 Satz 1 u. 2 BayBodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (§ 7 Abs. 2 u. § 15 KrWG), entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.1.10 Wasserwirtschaft

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

6.1.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes "Obere Iller" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.1.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich vor Ort versickert werden. Nicht sickertfähiges Niederschlagswasser ist im Trenn-System abzuleiten. Dafür muss geprüft werden, ob der bestehende Erlaubnisumfang ausreichend ist.

6.1.10.4 Das Gebäude wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.1.10.5 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.

6.1.11 Geologie

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

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs. 1 Satz2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Burgberg südlich des Ortszentrums. Es grenzt zu allen Seiten an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden verläuft die "Blumenstraße". Beim Plangebiet handelt es sich um ein Wohnhaus mit Garten, in dem wenige Bäume und Sträucher sowie Rasenfläche bestehen. Der Änderungsbereich umfasst etwa 0,12 ha.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung wird eine Nachverdichtung durch Neubau eines Wohnhauses südlich des bestehenden Wohnhauses "Blumenstraße 2" ermöglicht. Die zu betrachtende Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es erfolgen Veränderungen vor allem durch die Teilung eines Grundstücks mit Hinzunahme einer neuen Baufläche zu Lasten von Gartenflächen, um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Die neue Bebauung passt sich nach Art und Maß an die umliegende Bebauung an.

7.2.2.2 Durch die Bebauung werden im Gartenbereich verschiedene, überwiegend nicht heimische Gehölze gefällt. Dabei sind die Vogelschutzzeiten (von Anfang März bis Ende September) einzuhalten.

7.2.3 Fazit

Da die vorgesehene Änderung innerhalb eines Wohngebietes erfolgt, sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand" werden nicht verändert. Auf die neuesten gemeindlichen Satzungen zu Stellplätzen und Dachaufbauten wird verwiesen.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des begrenzten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung: 0,12 ha.

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Burgberg

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Kempten-Oberallgäu GmbH, Kempten

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

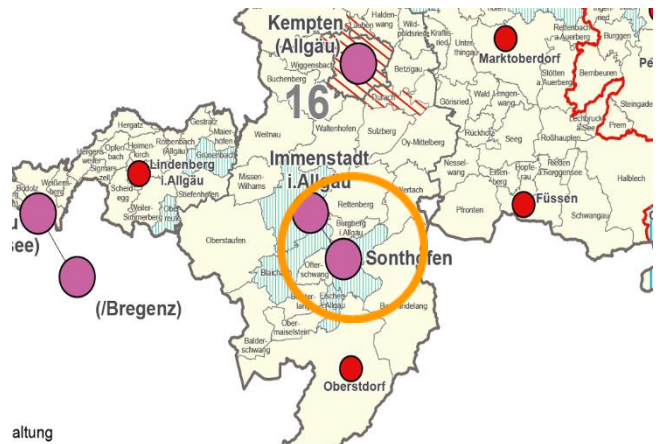
9.2.2.7 Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.2.3 Planänderungen

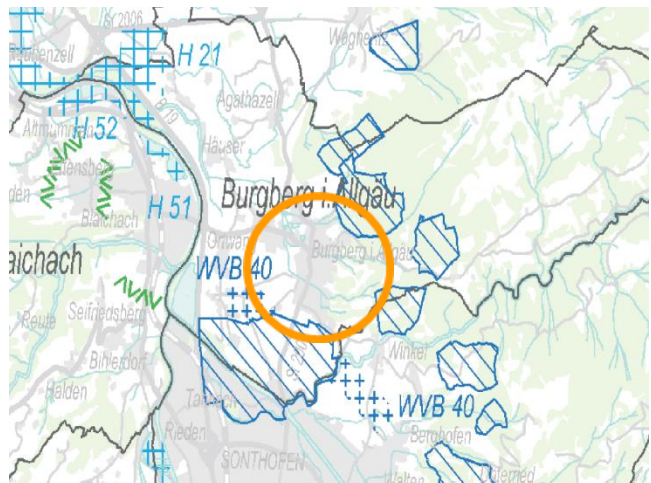
9.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.05.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 07.06.2021 enthalten):

- Redaktionelle Änderungen des Plan- und Textteiles
- Aufnahme des Hinweises "Bodenschutz"
- Aufnahme des Hinweises "Hochwasserschutz"
- Aufnahme des Hinweises "Brandschutz"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

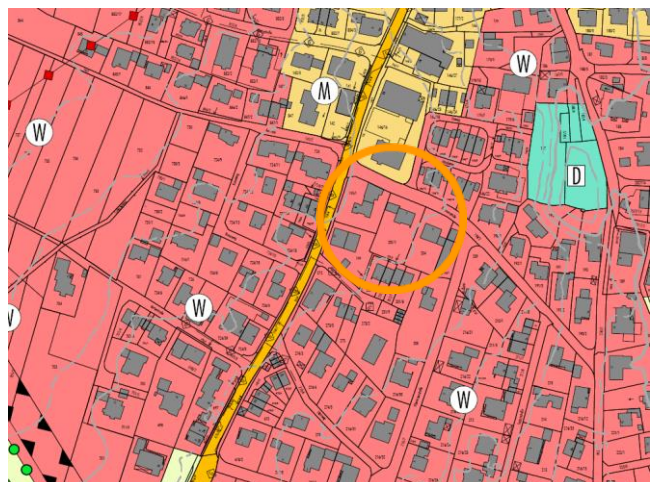
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu 2006, berührt keine Schutzgebiete, Vorbehaltsgebiete oder Grünzüge



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2017; Darstellung als "Wohnbaufläche" W



Blick von Norden auf das Bestandsgebäude und anschließende Garagen



Blick von Südosten in Richtung Norden auf das Bestandsgebäude und das Nachbarsgebäude. Im linken Bildbereich ist ein Bestandsbaum zu sehen.



Blick von Südwesten in Richtung Norden auf das Bestandsgebäude und die bestehende Bepflanzung.



12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.03.2021.
Der Beschluss wurde am 23.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Burgberg i. Allgäu, den
(André Eckardt, Erster Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 30.03.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 23.03.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 31.03.2021 bis 03.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 08.03.2021; Entwurfsfassung vom 05.02.2021; Bekanntmachung am 23.03.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Burgberg i. Allgäu, den
(André Eckardt, Erster Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.03.2021 (Entwurfsfassung vom 05.02.2021; Billigungsbeschluss vom 08.03.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burgberg i. Allgäu, den
(André Eckardt, Erster Bürgermeister)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 07.06.2021 über die Entwurfsfassung vom 07.05.2021.

Burgberg i. Allgäu, den
(André Eckardt, Erster Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

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

Burgberg i. Allgäu, den
(André Eckardt, Erster Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Am südlichen Ortsrand" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Burgberg i. Allgäu, den
(André Eckardt, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 05.02.2021

Plan geändert am: 07.05.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Christopher Berberich
Stadtplanung und Projektleitung	Annabelle Rohm
Landschaftsplanung	Maithe Parbel
Immissionsschutz	Daniela Wolf
Artenschutz	Felix Steinmeyer

Verfasser:

.....
(i.A. A. Rohm)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.