

**Gemeinde Burgberg i. Allgäu**  
5. Änderung des Bebauungsplanes  
"Häuser"

**Entwurf**  
Fassung 25.04.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	5
4	Satzung	11
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	13
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	17
7	Begründung – Sonstiges	19
8	Begründung – Bilddokumentation	20
9	Verfahrensvermerke	21

# 1

## Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte

---

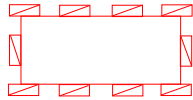
- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

## 2

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

---

#### 2.1



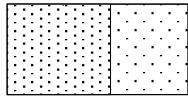
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser"

Die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" (Fassung vom 31.01.2006, rechtsverbindlich seit 07.02.2006) werden im Bereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" ausschließlich hinsichtlich der Inhalte in der Planzeichnung geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende planzeichnerische Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Die textlichen Inhalte der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" (Fassung vom 31.01.2006, rechtsverbindlich seit 07.02.2006) sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan "Häuser" (Fassung vom 19.09.1994) gelten unverändert.

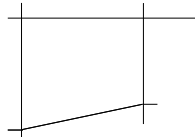
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



**Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3

1528/5

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

**3.4 Begrünung privater Grundstücke**

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

**3.5 Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

**3.6 Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

### **3.7 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. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

### **3.8 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

### 3.9 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 Verschlechtsverbot 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 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen 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 oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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.

### **3.10 Überflutungsschutz**

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

### **3.11 Energieeinsparung**

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Burgberg i. Allgäu ausdrücklich empfohlen.



- 3.12 Gemeindliche Abstandsflächensatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" gilt die gemeindliche Abstandsflächensatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 3.13 Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 3.14 Brandschutz**
- Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 3.15 Ergänzende Hinweise**
- Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 04/2023
- Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen 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/die Eigentümer\*in und der/die Besitzer\*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines

der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder\*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer\*in oder den/die Leiter\*in 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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.04.2023.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.04.2023.

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 25.04.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" (Fassung vom 31.01.2006, rechtsverbindlich seit 07.02.2006) werden im Bereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" ausschließlich hinsichtlich der Inhalte in der Planzeichnung geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende planzeichnerische Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

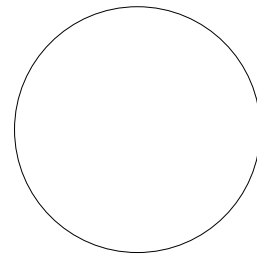
Die textlichen Inhalte der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" (Fassung vom 31.01.2006, rechtsverbindlich seit 07.02.2006) sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan "Häuser" (Fassung vom 19.09.1994) gelten unverändert.

### § 3 Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" der Gemeinde Burgberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Burgberg i. Allgäu, den .....

.....  
(André Eckardt, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**5.1 Allgemeine Angaben****5.1.1 Zusammenfassung**

- 5.1.1.1 Der Änderungsbereich umfasst den südöstlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Häuser" und dient der Anpassung der bestehenden Festsetzungen zur Ermöglichung der Umsetzung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1528/5.
- 5.1.1.2 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 Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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).

**5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

- 5.1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1528/5.

**5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft des Oberstdorfer Illertals bestimmt.
- 5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich westlich ein Bestandsgebäude, welches durch einen Garagenzwischenbau mit dem hinzutretenden Baukörper verbunden sein soll. Zudem befinden sich auf dem Grundstück einzelne Gehölzstrukturen. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 5.2.1.3 Die Topografie ist bereits durch den Bestand vorgeprägt, so dass die Anschlüsse an die hinzutretende Bebauung sowie die bestehende Erschließungsstraße "Am Krebsbach" unproblematisch sind.

**5.2.2 Erfordernis der Planung**

- 5.2.2.1 Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Baurecht für ein weiteres Wohngebäude auf dem von der Änderung betroffenen Grundstück. Auf Grund der in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzten Baugrenze

sowie der zulässigen Firstrichtung ist dieses momentan nicht umsetzbar. Neben der durch die Änderung des Bebauungsplanes geschaffenen Nachverdichtungsmöglichkeit soll auch die Attraktivität des ländlichen Raumes gestärkt werden. Ein ausreichendes Angebot an Möglichkeiten zur Erhaltung und zum Ausbau einzelner Wohnbereiche bietet die Grundlage hierfür. In der Gemeindeverwaltung liegt bereits eine konkrete Anfrage zum betroffenen Wohnbaugrundstück vor. Die Gemeinde sieht daher das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, um den Eigentümer die Umsetzung von konkret angefragtem Wohnraum zu ermöglichen.

### **5.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

- 5.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 5.2.3.2 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der Änderung unberührt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit weiterhin erfüllt.
- 5.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W)



- 5.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 5.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

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

- 5.2.4.1 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass das geplante Vorhaben umsetzbar ist und sich in die bestehende Bebauung einfügt. Auf diese

Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

5.2.4.2 Die Systematik der 5. Änderung des Bebauungsplanes entspricht in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Häuser" weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

5.2.4.3 Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" 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 bleibt von der Änderung unberührt und liegt folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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.

5.2.4.4 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## **5.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **5.3.1 Stand vor der Änderung**

5.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" (Fassung vom 31.01.2006, rechtsverbindlich seit 07.02.2006) ist für das betroffene Grundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit II-geschoßiger Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 sowie einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,80 in offener Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze ist dabei eng um das bestehende Hauptgebäude mit einer verbindlichen Ost-West-Firstrichtung aufgenommen. Garagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude beträgt zwei.

- 5.3.1.2 Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes "Häuser" (Fassung vom 19.09.1994) sehen u.a. ein Satteldach sowie Vorschriften zur Dachdeckung, Dachaufbauten, Kniestöcken usw. vor.

### **5.3.2 Inhalt der Änderung**

- 5.3.2.1 Im Änderungsbereich werden ausschließlich folgende Änderungen vorgenommen. Die Baugrenze wird nach Osten und Norden hin erweitert, um das hinzutretende Gebäude zu ermöglichen. Da Garagen außerhalb der Baugrenze zulässig sind, muss für hinzutretende Garagen keine Änderung an der Planzeichnung erfolgen. Darüber hinaus wird die bestehende Firstrichtung um eine alternative, in etwa Nord-Süd-Firstrichtung ergänzt.
- 5.3.2.2 Die maximale Zahl der Wohnungen gilt je Wohngebäude. Die hinzutretende Bebauung ist als eigenständiges Wohngebäude mit eigenem Zugangsbereich anzusehen. Um im gesamten Plangebiet die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 und damit auf 1 Wohnung je Wohngebäude zu deckeln, wurde daher die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen im Plan auf 1 Wo geändert. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund der Wasserversorgung durch Einzelbrunnen.
- 5.3.2.3 Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind von der vorliegenden Planung unberührt und gelten unverändert fort.
- 5.3.2.4 In die vorliegende Änderung wurden zudem die üblichen, von den Fachbehörden geforderten Hinweise zu Baugebieten, u.a. hinsichtlich Brand- und Denkmalschutz aufgenommen.



**6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 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 nicht erforderlich, da die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

6.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

**6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von "Häusern", einem Ortsteil nordwestlich der Gemeinde Burgberg im Allgäu. Das Plangebiet selbst ist bereits durch ein Wohnhaus bebaut. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig Baurecht auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Häuser" in der Fassung von 31.01.2006, rechtsverbindlich seit 07.02.2006. Dieser sieht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Plangebiet vor. Es grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Von Norden wird das Gebiet über die Straße "Am Krebsbach" erschlossen. Im Süden grenzt die freie Landschaft an das Plangebiet an, die landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt wird. Im Osten grenzt das Gebiet an eine Gartenfläche an, die zu der innerhalb des Plangebietes liegenden Wohnbebauung gehört. Daran angrenzend schließt die freie Landschaft an.

**6.2.2 Auswirkungen der Planung**

6.2.2.1 Die vorliegende Planung führt lediglich zu einer geringfügigen Änderung des bestehenden Festsetzungskonzeptes, die sich ausschließlich auf die Erweiterung der Baugrenze nach Osten und Norden und die Ergänzung der zulässigen Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung begrenzt (siehe Kapitel "Erfordernis der Planung" sowie "Inhalt der Änderung" in der städtebaulichen Begründung). Dadurch soll eine Nachverdichtung auf dem Grundstück ermöglicht werden. Natura 2000-Gebiete, das nordöstlich in ca. 75 m Entfernung liegende gem.

§ 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop "Bach und Staudenflur bei Agathazell" (Nr. 8427-1150-000) und das in selbiger Entfernung liegende Landschaftsschutzgebiet "Rauhenzeller Moos" (LSG-00408.01) sind von den Änderungen nicht berührt. Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sind marginal und nicht erheblich, da die zusätzlich Bebauung an das Bestandsgebäude anschließt und nur eine geringfügige Fläche zusätzlich versiegelt wird. Auch sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind von der Änderung nicht in relevantem Maße berührt.

**7.1 Umsetzung der Planung****7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**7.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der damit verbundenen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

7.1.2.2 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 Lage der hinzutretenden Bebauung sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**7.2 Erschließungsrelevante Daten****7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Änderung-Geltungsbereiches: rd. 934 m<sup>2</sup>

**7.2.2 Erschließung**

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen

7.2.2.2 Wasserversorgung durch: Einzelbrunnen an den Gebäuden

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

7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgauer Kraftwerke GmbH, Sonthofen

7.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu)

7.2.2.6 Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Luftbild des Grundstückes im Bereich der Änderung samt angrenzender Bebauung und Gehölzstrukturen



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

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

**9.2 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 ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

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

**9.3 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 ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Burgberg i. Allgäu, den .....

.....

(André Eckardt, Bürgermeister)

**9.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Burgberg i. Allgäu, den .....

.....

(André Eckardt, Bürgermeister)

## 9.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" 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, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 25.04.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung

Ulrike Dintzer

Landschaftsplanung

Sandra Edelmann

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Dipl.-Geogr. Ulrike Dintzer)

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