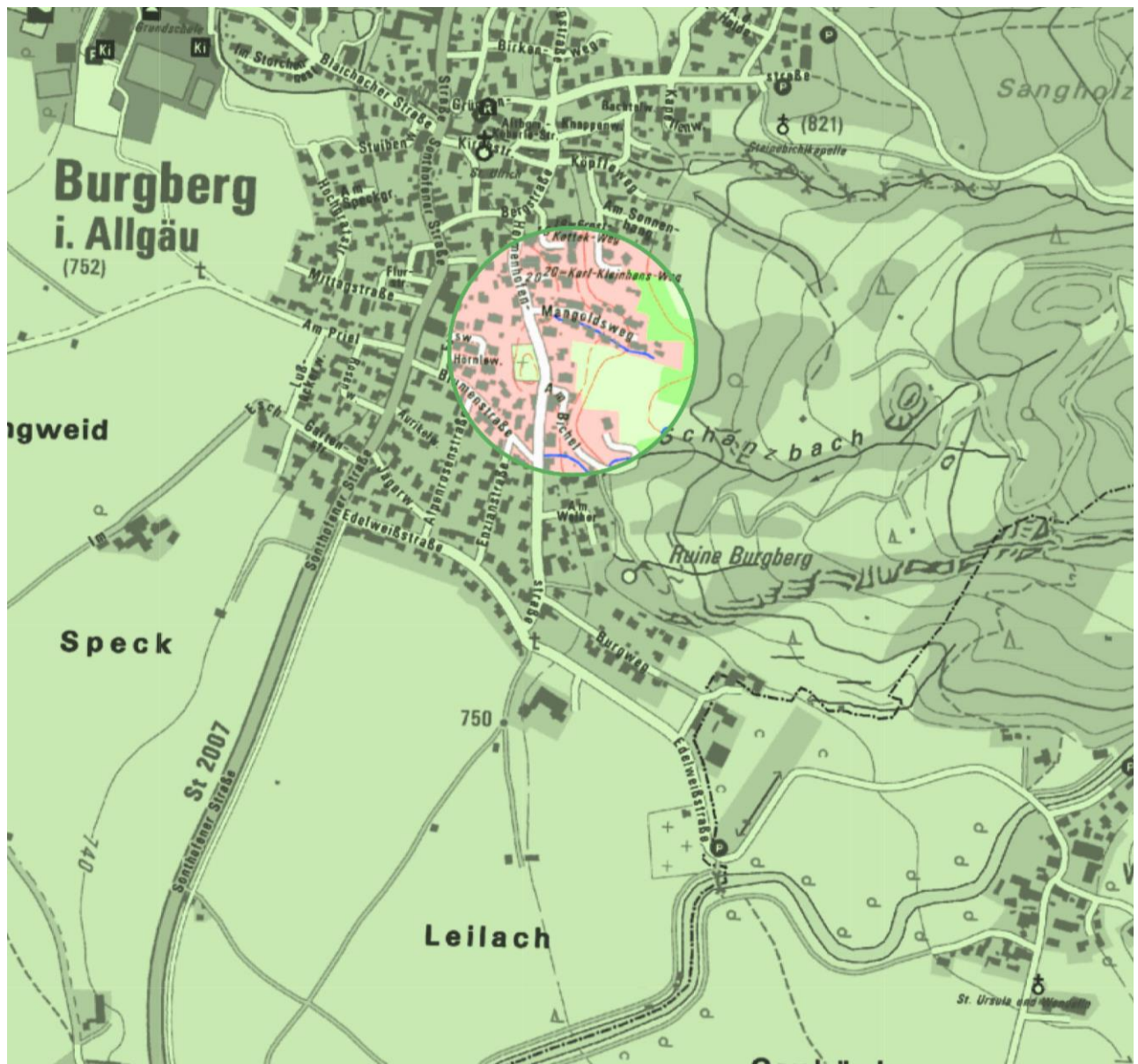




Gemeinde Burgberg i. Allgäu
Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg"

Entwurf
Fassung 22.09.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	13
4	Hinweise und Zeichenerklärung	16
5	Satzung	28
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	43
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	49
9	Begründung – Sonstiges	51
1 0	Begründung – Bilddokumentation	53
1 1	Verfahrensvermerke	54

- | | | |
|------------|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 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 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) |
| 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) |

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	☒	☐	☐
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
(2) 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke	☒	☐	☐
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke	☐	☐	☒
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☒	☐
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☒	☐
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	☐	☐	☒
(3) 4. Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
(3) 5. Tankstellen	☐	☐	☒

Wohngebäude sind ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Burgberg i. Allgäu haben, zulässig. Eine dauerwohnlige Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2	GRZ	Maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.3	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt: – nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten – Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO – bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.4	Z	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.5	GH m ü. NHN	Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
2.6	WH m ü. NHN	Maximal zulässige Wandhöhe über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
2.7	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)	Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme,

Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.8 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); Überschreitungen bis max. 1,00 m für Dachüberstände, Eingangsüberdachungen sowie andere untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise zugelassen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2027/2 und 2029/10 Gebäudeanteile innerhalb des Waldabstandes von 20 m besitzen. Es sollte zur Sicherheit von Wohngebäuden und Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, durch jeden Bauherren geprüft werden, bauliche Maßnahmen (z.B. eine verstärkte statische Ausbildung insbesondere des Dachkörpers) oder Maßnahmen am Waldbestand (z.B. gestufter Waldrand) umzusetzen, um die Gefahr für Personen auf ein vertretbares Maß zu mindern.

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

2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, (Tief-)Garagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.12



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.15 **Behandlung von Niederschlagswasser in**

In den privaten Grundstücken ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflä-

den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

chen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind dabei unzulässig. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist in einer (Kombi-)Zisterne zurückzuhalten. Der Überlauf der (Kombi-)Zisterne ist dem Regenwasserkanal des öffentlichen Trennsystems zuzuleiten. Das Speichervolumen ist mit der betroffenen Fachbehörde abzustimmen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16



Umgrenzung von Flächen für Hochwasserschutzmaßnahmen

In dem Bereich ist ein Geschiebefänger mit Rückhalteraum samt der erforderlichen baulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem hier verlaufenden "Mangoldsbach" sowie weiterer Wildbäche/Zuflüsse zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

Ausgenommen hier ist der Geschiebefänger mit Rückhalteraum für Hochwasserschutzmaßnahmen samt der erforderlichen baulichen Anlagen und Rückhalteraum für Schnee sowie deren Zuwegung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.18 Förderung der Artenvielfalt auf Privatgrundstücken**
- Zur naturnahen Gestaltung ist pro Grundstück eine mind. 8 m² große extensiv genutzte Blumenwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Insgesamt muss eine zusammenhängende Fläche mit einer Mindestbreite von 2 m entstehen. Die Blumenwiese ist entweder 1x/Jahr Ende September oder 2x/Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni) zu mähen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln in diesem Bereich ist zu verzichten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.19 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**
- Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40 °C erreichen.
- Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.21 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22

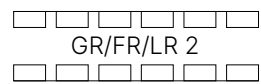


GR/FR/L 1

Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 182/4 und 182/5 zur Erschließung der eigenen Grundstücke sowie zu Gunsten der Gemeinde Burgberg i. Allgäu zur Wartung und Unterhaltung des "Mangoldsbach".

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

2.23



GR/FR/LR 2

Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Gemeinde Burgberg i. Allgäu zur Wartung und Unterhaltung des Geschiebefängers.

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

2.24 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Grundstücken sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung –Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich
Schalen- u. Steinobst sowie nicht
oder nur in geringem Maße Feuer-
brand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

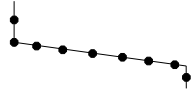
Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. Padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" der Gemeinde Burgberg i. Allgäu.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" (Fassung vom 15.03.1963) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch die vorliegende Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1 Dachform

Dachform **Satteldach (SD)** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für Gebäudeanbauten sind darüber hinaus andere Dachformen zulässig.

Sie gelten zudem nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z. B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Planzeichnung)

3.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 20 - 38 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.3 Minstdachüberstand

Der Minstdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
bis 25°	1,00 m
ab 26°	0,50 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.4 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Tiefgaragen und in den Hang integrierte Garagen bzw. Carports sind, sofern sie nicht vom Hauptbaukörper überbaut sind, mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind (Dach-)Terrassen, Wege und Zufahrten.

Die o. a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.5 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig,

Die o. a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.6 Ausführung von Stellplätzen in den privaten Grundstücken

Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen sind die umzusetzenden Stellplätze als Tiefgaragen bzw., sofern es die Geländesituation her gibt, als in den Hang integrierte Garagen bzw. Carports umzusetzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.7 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z. B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z. B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.8 Einfriedungen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

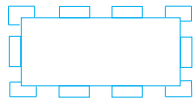
Darüber hinaus sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m über dem endgültigen Gelände zulässig, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (samt der hierfür erforderlichen Materialien, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind).

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

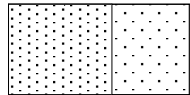
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.1



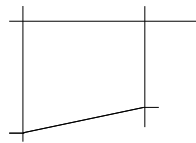
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden 1. Teilaufhebung, 1. Änderung und 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "An der Heimenhofenstraße" der Gemeinde Burgberg i. Allgäu (siehe Planzeichnung)

4.2



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

4.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4

182

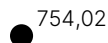
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5



Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhengichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.6



Höhe Kanaldeckel in m ü. NHN; Darstellung der bestehenden Kanaldeckelhöhen (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.7

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Flachdächern bei Nebenanlagen

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) bei Nebenanlagen sollten möglichst parallel montiert werden. Oder gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sein, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

Eine Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern könnte zur Minderung der Einsehbarkeit von außen auch wie folgt umgesetzt werden:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden

Punkt auf der Dachhaut beträgt 0,50 m (Aufständehöhe). Als Dachhaut ist bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika zu verstehen.

- und der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) beträgt mindestens 1,00 m.

4.8



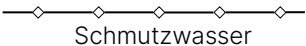
Gefahrenhinweis Hanganbrüche (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung); (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt); die Eintretenswahrscheinlichkeit ist üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzustufen ist. Sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Bei baulichen Maßnahmen kann dieses Restrisiko allerdings berücksichtigt und vermindert werden. Geländemodellierungen oder der Verzicht auf ebenerdige bergseitige Fenster und Türen können beispielsweise solche Maßnahmen sein. Die Bauherren bzw. die Planer werden wegen der Möglichkeiten zur Anpassung der Bauweise auf die mögliche Gefährdung hingewiesen.

Alle Gefahrenhinweisflächen, sowie die dem Bayerischen Landesamt für Umwelt vorliegenden Informationen zu lokalen Problemen sind in der Standortauskunft Georisiken im Internet unter <http://www.umweltatlas.bayern.de/> abrufbar.

4.9 Geogefahren

Nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren besteht auch in den nicht entsprechend markierten Bereichen/Teilen des Plangebietes eine mögliche Gefährdung durch Hangabbrüche, eine Eintretenswahrscheinlichkeit wird jedoch als gering eingestuft. Um das Restrisiko zu minimieren, wird den privaten Grundstückseigentümern im Plangebiet empfohlen, ihre Grundstücke selbst durch geeignete Baumaßnahmen zu sichern.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung oder Versickerung von Wasser, Hangabbrüche begünstigen kann. Im Rahmen der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Lage und die Bauart von Versickerungsanlagen so zu wählen sind, dass diese die Hangstabilität nicht beeinträchtigen.

- 4.10**  **Waldrand** mit bemaßtem 20 m-Waldabstand (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)
- 4.11**  **Offener Verlauf "Mangoldsbach"** oberirdisch, in diesem Bereich ist der Bachlauf oberirdisch in einem eingefassten Bachbett umgesetzt (siehe Planzeichnung); von den Überschwemmungsgebieten des "Mangoldsbaches" sowohl im HQ_{100} - (Hundertjährliches Hochwasser) als auch im noch größeren, aber auch selteneren HQ_{Extrem} -Fall sind keine Ausuferungen aus dem Gewässer auf das Plangebiet zu erwarten.
Eine Hochwassergefährdung kann jedoch am Gewässer grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden, ein gewisses Restrisiko verbleibt immer (beispielsweise bei Verklausungen von Durchlässen etc.).
- 4.12**  **Verdoltter Verlauf "Mangoldsbach"** unterirdisch, in diesem Bereich ist der Bachlauf verdolt umgesetzt (siehe Planzeichnung)
- 4.13**  **Haupt-Entsorgungsleitungen** unterirdisch, hier Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes Obere Iller (siehe Planzeichnung)
- 4.14** **Gemeindliche Abstandsflächensatzung** Für den gesamten Geltungsbereich der Neuauflistung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" gilt die gemeindliche Abstandsflächensatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.15** **Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich der Neuauflistung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.16** **Gemeindliche Satzung über die Dachgestaltung** Für den gesamten Geltungsbereich der Neuauflistung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" gilt die gemeindliche Satzung über die Dachgestaltung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 4.17 Gemeindliche Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung** Für den gesamten Geltungsbereich der Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" gilt die gemeindliche Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.18 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.
- 4.19 Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.2 "Alpen" stammen.
- 4.20 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.
- 4.21 Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls

möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.22 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.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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.

4.23 Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw.

Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

4.24 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.

4.25 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d. h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen

Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.

- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z. B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen

Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.26 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 wieder aufgebracht 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 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. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

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.

4.27 Überflutungsschutz (Hangwasser)/Wild abfließendes Wasser/Sturzflut

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Auch abseits von Gewässern sind Gebäude durch Wasser, Starkregen, Sturzfluten und hohe Grundwasserstände gefährdet. Überflutungen von Straßen oder Sturzfluten können bei lokalen Unwettern auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine Vorwarnzeiten möglich.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe, Kellerfenster, Kellerabgänge und des Einstieges der Kellertreppen sowie Haus- und Terrasseneingänge o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Planer und Bauherren werden unabhängig von der Gewässernähe oder bisherigen Grundwasserständen darauf hingewiesen, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausge-

führt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht sein.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

Es wird auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes verwiesen.

4.28 Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

4.29 Luft verunreinigende Immissionen

Die zu errichtenden Gebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungsstätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt.

4.30 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllIMBI 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 150 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.

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

4.31 Denkmalpflege

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.

4.32 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 03/2025.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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).

4.33 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Burgberg i. Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.34 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und bestehende Grundstücksgrenze).

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 den Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.09.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" besteht bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.09.2025.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" (Fassung vom 15.03.1963) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch die vorliegende Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

Der Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" wird die Begründung vom 22.09.2025 beigefügt, ohne dessen deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

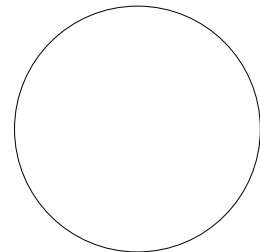
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" 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)



(Dienstseigel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan grundlegend überarbeitet und an die Erfordernisse einer zeitgemäßen Bauweise sowie die Umsetzungen im Bestand angepasst.
- 6.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich im zentral südlichen Bereich des Hauptortes der Gemeinde Burgberg i. Allgäu. Angrenzend an das Plangebiet erstrecken sich östlich die Ausläufer des Berges Grünten.
- 6.1.1.3 Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Mangoldsweg" einerseits nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Bauweise entspricht und andererseits in Bezug auf den Umfang des Geltungsbereiches und Festsetzungskonzept nicht mit dem Bestand vor Ort übereinstimmt, ist eine Neuaufstellung mit Anpassung an aktuelle städtebauliche Erfordernisse notwendig.
- 6.1.1.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplanes Allgäu. Da die im Bebauungsplan festgesetzten Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.1.1.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Die Aufstellung erfolgt im sogenannten "beschleunigten Verfahren" gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
- 6.1.1.6 Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl und Vollgeschosse geregelt.
- 6.1.1.7 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 des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" – Neuaufstellung (Änderung) im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.8 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Mangoldsweg"- Neuaufstellung (Änderung) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Das Plangebiet liegt im südzentralen Bereich des Hauptortes der Gemeinde Burgberg i. Allgäu. Im Osten grenzt es an die Ausläufer des Grünten, wo sowohl Waldflächen als auch landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden sind. Südlich des Gebiets befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, während im Südwesten der Historische Friedhof der Gemeinde Burgberg i. Allgäu liegt. Die Fläche ist vollständig mit Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich entspricht nur teilweise dem Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mangoldsweg". Er geht dabei vor allem im Süden und Osten deutlich über die Abgrenzungen der rechtsverbindlichen Planung hinaus, da sich hier Bestandsgebäude befinden, welche in die Überplanung eingebunden werden sollen.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 181, 182, 182/3, 182/4, 182/5, 185, 2027 (Teilfläche), 2027/2 (Teilfläche), 2027/16 (Teilfläche), 2028/5, 2029/2, 2029/3, 2029/8, 2029/10 und 2029/11.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberstdorfer Illertal geprägt, den Allgäuer Alpen und den Blickbezügen zum nahe gelegenen "Grünten".
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich 10 Ein- bis Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Privatgärten. Die Gebäude weisen bis auf wenige Ausnahmen einen für das Oberallgäu typische Erscheinungsform auf.
- 6.2.1.3 Die vorherrschende Dachform im Plangebiet ist das Satteldach. Ausnahme bildet eine einzige Gebäudeerweiterung, die in Form eines Flachdaches realisiert wurde.
- 6.2.1.4 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist in Richtung Osten auf 160m Straßenlänge einen Anstieg um 7,5% auf.

6.2.2 Erfordernis der Planung

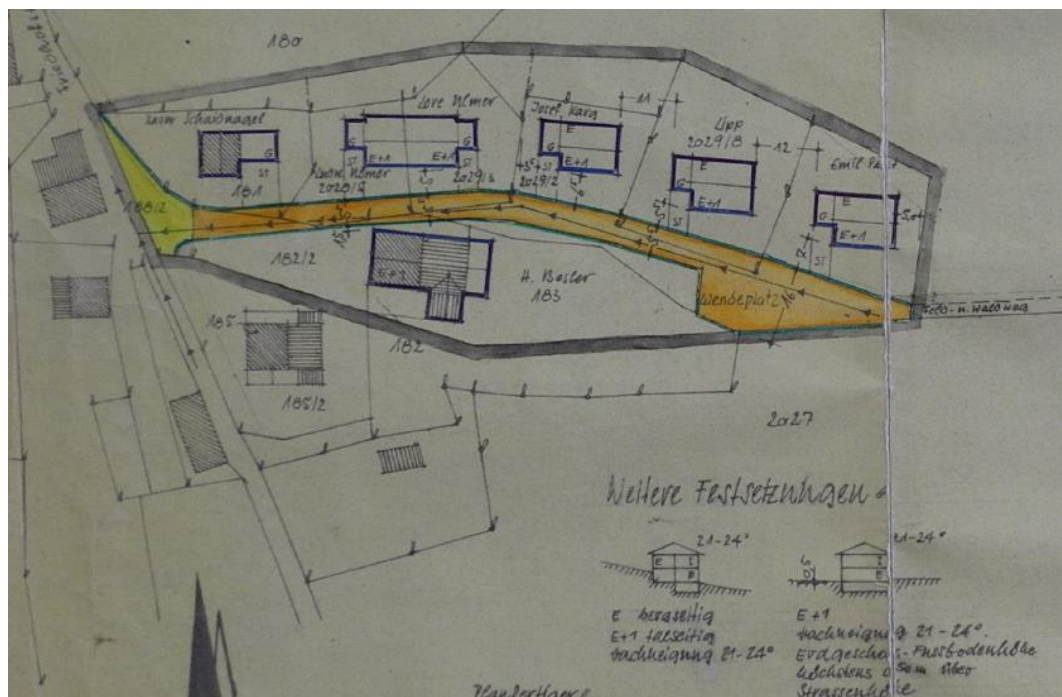
- 6.2.2.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Mangoldsweg" stammt aus dem Jahr 1964. Die hierin beinhalteten Festsetzungen sind einerseits im Bestand nicht immer vollumfänglich eingehalten, andererseits sind sie teilweise nicht mehr zeitgemäß und entsprechen daher nicht den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße, verdichtete Bauweise. Insbesondere im Hinblick auf die Gebietsabgrenzung in Bezug auf die umgesetzten Grundstücksgrenzen, die festgesetzten Baugrenzen, Gebäudehöhen (Geschossigkeit) und die Grundflächenzahl ist eine grundlegende Überarbeitung des ursprünglichen Festsetzungskonzeptes erforderlich, um eine flächensparende Bauweise und eine ortstypische und auf den Bestand hin angepasste Bauweise zu ermöglichen. Dabei muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass sich die Entwicklung zukünftig

neu hinzutretender Bebauung harmonisch in das bestehende Landschaftsbild einfügt, um den Anforderungen des Gebiets gerecht zu werden.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

- 6.2.2.2 Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) vor, wobei die gewerbliche Nutzung, welche auch die Vermietung als Ferienwohnung betrifft, auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit eingeschränkt wird, um für diese geplanten Nutzungen eine Prüfung durch die Gemeinde zu ermöglichen und den Schwerpunkt ggf. auf eine dauerhafte Wohnnutzung zu legen. Vorhandene gewerbliche Nutzungen in Form von Ferienwohnungen genießen Bestandsschutz, diese Nutzung soll jedoch zum Schutz der Wohnbedürfnisse und vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes nicht stärker ausgebaut werden. Verdrängungsprozesse von Dauerwohnraum durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen und deren negative Folgen für die Wirtschaft der Gemeinde Burgberg i. Allgäu, die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und das soziale Leben sind in den überwiegenden Teilen der bebauten Gebiete der Gemeinde Burgberg i. Allgäu vorzufinden. Ferienwohnen wird wiederum vom Zweitwohnen verdrängt, sodass teilweise ebenfalls negative Entwicklungen bei touristischen Infrastrukturen beobachtet werden können. Im Zuge der vorliegenden Änderung besteht daher auch das Ziel, die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern.

- 6.2.2.3 Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Mangoldsweg"



6.2.3 Übergeordnete Planungen

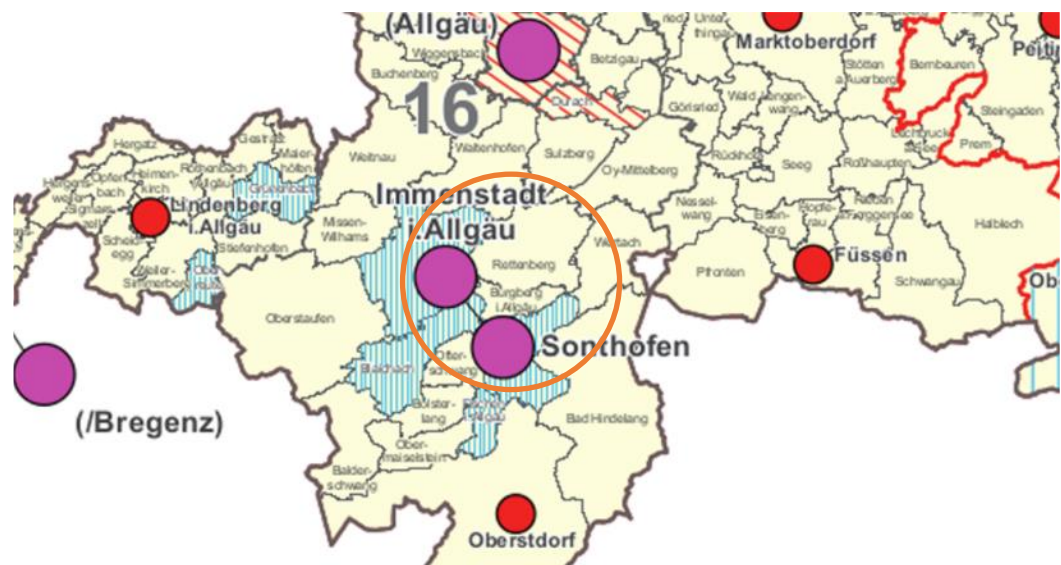
6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als allgemeiner ländlicher Raum.
"Strukturkarte"
- 3.1 Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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



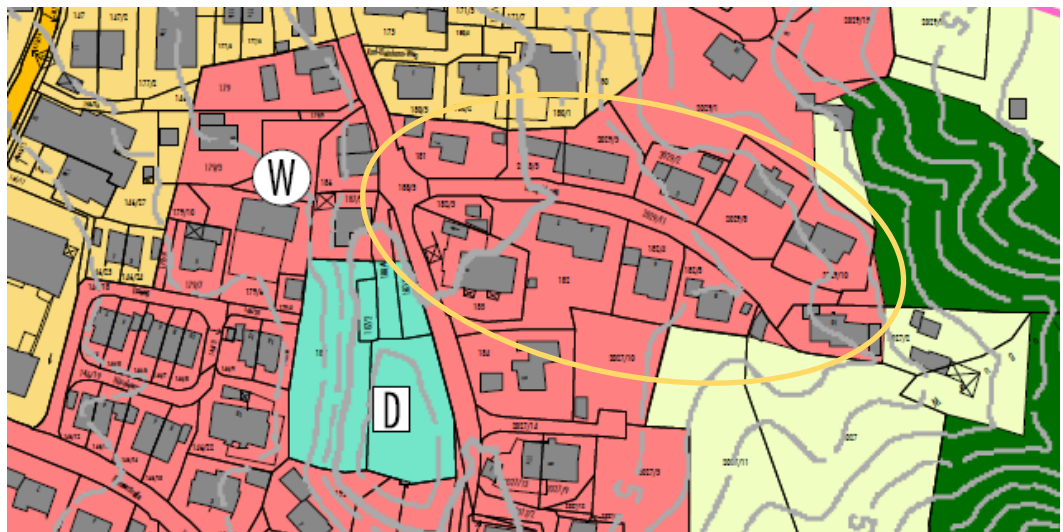
6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als allgemeiner
A III 3 ländlicher Raum
- B I 3.4.1 Risiken durch Starkregenereignisse und alpine Naturgefahren sollen u.a. durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

6.2.3.4 Zu B I 3.4.1: Nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren besteht in weiten Teilen des Plangebietes eine mögliche Gefährdung durch Hangabbrüche, eine Eintretenswahrscheinlichkeit wird jedoch als gering eingestuft. Um das Restrisiko weiter zu minimieren, müssen die privaten Grundstücke im Plangebiet selbst durch geeignete Baumaßnahmen gesichert werden. Im Bebauungsplan

ist ein "Gefahrenhinweis Hanganbrüche" hierzu enthalten. Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat in Bezug auf die Planung zum südlich gelegenen Baugebiet "1. Teilaufhebung, 1. Änderung und 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "An der Heimenhofenstraße", welches ebenfalls in diesen Bereichen liegt, ausgeführt, dass grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung vorliegt.

- 6.2.3.5 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.
- 6.2.3.6 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu erhebt bereits eine Zweitwohnungssteuer, um dem Entstehen von Zweitwohnungen entgegenzuwirken.
- 6.2.3.7 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 06.07.2017). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt. Lediglich im äußersten östlichen Bereich sind geringfügig Flächen für die Landwirtschaft beinhaltet, die im neu aufzustellenden Bebauungsplan als private Grünflächen und Wohnbauflächen festgesetzt sind. Der Umfang dieser Flächen unterliegt jedoch einer Parzellenunschärfe, so dass von einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen werden kann.
- 6.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Wohnbaufläche":



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

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche, den bestehenden Verhältnissen vor Ort Rechnung tragende Entwicklung im

Plangebiet zu ermöglichen, welche auch zeitgemäße zukünftige Bauvorhaben berücksichtigt und ermöglicht.

6.2.4.2 Bereiche des HQ₁₀₀- und HQ_{extrem} (siehe angefügter Luftbildausschnitt mit blau markierten Hochwasserbereichen) des zentral verlaufenden "Mangoldsbach" bewegen sich ausschließlich innerhalb des Bachbettausbaus sowie des Geschiebefängers. Gefahren für das Baugebiet bestehen somit nicht.

6.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll eine zeitgemäße, flächensparende und verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die den aktuellen Anforderungen an moderne Wohnformen gerecht wird. Ein flexibles Planungsinstrument wird entwickelt, das den Bedürfnissen der Gemeinde entspricht und eine hohe Lebensqualität für die Bewohner sichert.

Die bestehende Bebauung des Planungsgebiets bleibt erhalten, sodass die ortstypische Bauweise respektiert und das Landschaftsbild berücksichtigt wird. Ziel ist es, eine ausgewogene Entwicklung zu erreichen, die sowohl ästhetischen als auch funktionalen Anforderungen gerecht wird.

6.2.4.4 Die Systematik der Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

6.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" 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 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.

6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.7 Der Bereich wurde vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der neu aufgestellte und geänderte Bebauungsplan stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar und ersetzt den bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollständig.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Für den Bereich der Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" ist nunmehr ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein

reines Wohngebiet (WR), wie auch bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

6.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke soll Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation als Sackgasse mit Wendebereich, der Topografie und Zufahrten zu v.a. der südlich des "Mangolsbach" gelegenen Grundstücke nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen.
- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben lässt eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Hierdurch kann mitunter der übermäßigen Entstehung von u.a. Ferienwohnungen entgegen gewirkt werden. Durch die Möglichkeit der Prüfung durch die Gemeinde, wird es dieser ermöglicht, den Schwerpunkt ggf. auf eine dauerhafte Wohnnutzung zu legen. Vorhandene gewerbliche Nutzungen in Form von Ferienwohnungen genießen Bestandsschutz, diese Nutzung soll jedoch zum Schutz der Wohnbedürfnisse und vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes nicht stärker ausgebaut werden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Ausgeschlossen werden soll auch die Nutzung als Nebenwohnsitz. Dies wird durch die Festsetzung erreicht, dass Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Burgberg i. Allgäu haben, zulässig sind. Dies ist sachlich begründet, weil nach wie vor ein Wohnraumdefizit insbesondere im Hinblick auf bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum und dabei besonders im Bereich der Mietwohnungen besteht; die Baugebietsausweisungen der letzten Jahre bisher noch nicht in ausreichendem Umfang zu einer Behebung dieser Problematik geführt haben und anhaltend der Trend zur Verdrängung des ohnehin zu knapp bemessenen Wohnraums durch die Einrichtung auch von Zweitwohnungen besteht.

6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte

Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Er orientiert sich an der bestehenden Bebauung und lässt zudem Erweiterungen in geringem Maße zu. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort wäre städtebaulich nicht angepasst.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen (Tief-)Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert und bleibt sogar unterschritten. Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
- Die ebenfalls wie bei rechtsverbindlichen Satzung enthaltene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, nunmehr auch in Kombination mit den Gebäudehöhen, ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Dabei wurde das Maß von maximal II Vollgeschossen beibehalten.
- Die im Zuge der Neuaufstellung neu hinzutretende, gleichzeitige Festsetzung von Wand- und Gesamthöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen, wie sie aus der alleinigen Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen entstehen kann, zukünftig aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tieferen Grundrissgestaltung und steilerer Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit flacherer Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelege-

nen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Auch in Bezug auf die bestehende Geländesituation vor Ort, ist die Festsetzung von Höhen über NHN und parallel zur maximalen Anzahl an Vollgeschossen sinnvoll. Gerade im Hangbereich können die Gebäude mit teilweise belichteten Untergeschossen und ausgebauten Dachgeschossen errichtet werden, so dass die Zahl der Vollgeschosse keine eindeutige bzw. abschließende Höhenregelung trifft. Dies veranschaulicht insbesondere derzeit im Bestand "Mangoldsweg 5" und "Mangoldsweg 7", wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse unterschiedlich umgesetzt wurde.

- 6.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Sie beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf ein zur Straße bezogen seitliches Maß von max. 50 m. Diese Bauweise findet sich auch bereits im Bestand wieder.
- 6.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind nunmehr so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Die rechtsverbindliche Planung sah bislang einzelne, nicht grundstücksübergreifende Baugrenzen vor. Dadurch entsteht zukünftig für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbrückbaren Grundstücksfläche (z.B. Stellplätze) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Gleichzeitig wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen auf die Hangsituation vor Ort geachtet; die Baugrenzen daher vorwiegend in den flacheren Hangbereichen situiert und die steileren Hangbereiche im Osten und Nordosten ausgelassen. Die ausnahmsweise Überschreitung um 1,00 m dient für Dachüberstände, Eingangsüberdachungen sowie andere untergeordnete Bauteile und berücksichtigt Abweichungen im Bestand.
- 6.2.5.6 Es wird ausdrücklich bei der Baugrenze darauf hingewiesen, dass die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2027/2 und 2029/10 Gebäudeanteile innerhalb des Waldabstandes von 20 m besitzen. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) legt Gebäudeabstände zu Waldrändern nicht explizit fest. Gleichwohl ergeben sich aus Art. 3 Abs. 1 BayBO bzw. aus Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO gewisse Abstandsflächen hinsichtlich einer sicheren Bebauung in Waldnähe. Eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ist i.d.R. dann gegeben, wenn Leben oder Gesundheit von Menschen z.B. durch Baumwurf gefährdet werden können. Neben der Gesundheit von Menschen sind auch Eigentum, Besitz und Vermögen vom Begriff der öffentlichen Sicherheit erfasst, hierbei besteht aufgrund der fehlenden Gefahr für die Gesundheit aber ein gewisser Toleranzbereich. Die konkrete Anforderung an den Sicherheitsabstand ist dabei stets im Einzelfall anhand der örtlichen Gegebenheiten zu entscheiden.

Auch die Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers ist gesetzlich nicht konkret geregelt. Vielmehr ergibt sich diese aus § 823 BGB und wird durch die laufende Rechtsprechung ausgefüllt. Im Zusammenhang mit dem Wald ist es

dabei relevant, ob die Bebauung an den bestehenden Wald heranrückt oder ob Wald in Nähe zu Bauvorhaben (neu) entsteht.

Wenn Wald in Nähe der Bebauung entsteht, kann dem Bauherren erst einmal aus Gründen der Verhältnismäßigkeit keine zusätzliche Auflage erteilt werden. Hier hat der Waldbesitzer im Rahmen der Vorgaben des § 823 BGB dafür Sorge zu tragen, dass der Wald keine Gefährdung für die Gebäude oder für Leib und Leben der Bewohner darstellt und dass keine Gefährdung aus dem Wald für diese Schutzgüter entsteht.

Sofern jedoch die Bebauung an den Wald heranrückt, ist Aufgabe der Fachbehörden und der planenden Gemeinde, auf die, im Falle der Realisierung des Vorhabens entstehende, gesteigerte Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers hinzuweisen, bzw. den Hinweis zu geben, dass eine Gefährdung durch den Wald besteht oder zukünftig entstehen kann.

Im vorliegenden Fall wurde die Bestandbebauung gemäß Aussagen der Eigentümer umgesetzt, bevor der Wald seine derzeitigen Höhen erreicht hat.

Bäume und Baumteile können im Zuge von Aufschaukeln oder bei starken Böen auch entgegen der Hauptsturmrichtung aus dem Wald fallen oder brechen. Neben Personenschäden können dabei auch Sachschäden in nicht unerheblichem Maße entstehen. Aus fachlicher Sicht ist es daher nicht primär ausschlaggebend, in welcher Himmelsrichtung die Bebauung zum Wald angeordnet ist. Vielmehr sollte ein entsprechender Sicherheitsabstand (in alle Richtungen) eingehalten werden, um unverhältnismäßige Nachteile für den Waldbesitzer zu vermeiden. Ob er die gefährdenden Bäume beseitigt oder nicht, bleibt letztlich ihm überlassen.

Im vorliegenden Fall wird seitens der Fachbehörde jedoch auch darauf verwiesen, dass der bestehende Waldrand temporäre Sturmschutzwaldfunktionen für die, in Hauptsturmrichtung nachgelagerten Waldbestände erfüllt und derzeit nicht ohne Weiteres kahlgeschlagen werden darf (Art. 10 Abs. 2 i.V.m. Art. 14 Abs. 3 BayWaldG). Sollte der Waldbesitzer eine Maßnahme zur Reduktion der Gefährdung planen, so wäre eine einzelstammweise Nutzung zur Etablierung eines dauerhaft gestuften Waldrandes in entsprechender Tiefe eine Möglichkeit, die Problematik aufzulösen. Dies bedarf erfahrungsgemäß jedoch eines gewissen zeitlichen Horizontes von einigen Jahren.

Im vorliegenden Fall besteht im Grenzbereich zum Wald bereits eine gewisse Bebauung an, welche nach Aussagen der Eigentümer bereits vor Erreichen der derzeitigen Wuchshöhen des Waldes bestand. Für die Bestandsgebäude trägt daher der Waldbesitzer die Verpflichtung, dass keine Schäden aus dem Wald entstehen.

Es wird ausdrücklich seitens der Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2027/2 und 2029/10 Gebäudeanteile innerhalb des Waldabstandes von 20m besitzen. Im vorliegenden Fall wurde die Bestandbebauung gemäß Aussagen der Eigentümer umgesetzt, bevor der Wald seine derzeitigen Höhen erreicht hat, weshalb von einer bedingten Baugrenze abgesehen wird, um dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung zu tragen. Es sollte jedoch unter Beachtung der o.a. Erläuterungen zur Sicherheit von Wohngebäuden und Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von

Menschen dienen, durch jeden Bauherren geprüft werden, bauliche Maßnahmen (z.B. eine verstärkte statische Ausbildung insbesondere des Dachkörpers) oder Maßnahmen am Waldbestand (z.B. gestufter Waldrand) umzusetzen, um die Gefahr für Personen auf ein vertretbares Maß zu mindern. Ein entsprechender Hinweis ist daher unter dem Punkt "Baugrenze" aufgenommen.

- 6.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 im Bereich der Gebäude des Mangoldswegs 2, 4, 6 und 8 erfolgt aufgrund des vorliegenden Höhenversatzes zwischen "Mangoldsweg" und "Mangoldsbach" und dient der Gewährleistung einer sicheren und funktionalen Anbindung der Grundstücke an die angrenzende Erschließungsstraße, wie dies auch bereits im Bestand jeweils über das westlich angrenzende Nachbargrundstück erfolgt. Dies umfasst insbesondere die Ermöglichung der Nutzung von Wegen für Fußgänger, die Zufahrt für Fahrzeuge sowie die Verlegung und Wartung von Versorgungsleitungen.

Gleichzeitig dient das Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 der Gemeinde zur Wartung und Unterhaltung des nördlich angrenzenden "Mangoldsbaches".

- 6.2.6.2 Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 2 im Bereich der privaten Grünfläche erfolgt zur Sicherung der Zugänglichkeit, Wartung und Unterhaltung des bestehenden Geschiebefängers sowie der weiteren Gewässerunterhaltung des "Mangoldbachs" durch die Gemeinde.
- 6.2.6.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.4 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Heimenhofenstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Ortsmitte" im zentralen Bereich sowie die Haltestelle "Sonthofenerstraße" im südlichen Bereich des Ortskernes mit der Linie 81 gegeben.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar.
- 6.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu verfügt sowohl über ein Mischwassersystem also auch über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes zugeführt.
- 6.2.9.3 Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden. Nicht sickertfähiges Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.
- 6.2.9.4 Das Plangebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.5 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.

6.2.10 Geologie

- 6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.10.2 Aufgrund bestehender Georisiken, alpiner Gefahren, Gefahren durch wild abfließendes Hangwasser und durch Wasser angrenzender Wildbäche sind entsprechende Hinweise in den Textteil der Satzung aufgenommen, die beachtet werden sollten.

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 Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" 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 aufgrund der Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" 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.

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 im Allgäu am östlichen Siedlungsrand des Hauptortes. Nördlich, westlich und südwestlich des Plangebiets befindet sich bestehende Wohnbebauung. Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die "Heimenhofenstraße" an. Das Plangebiet wird durch den "Mangoldsweg" mit Wendehammer erschlossen. Im Süden befindet sich ein Weg, der an eine Grünlandfläche (Weide) anschließt. Im Osten schließt der Geltungsbereich an einen Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG bzw. des § 2 BWaldG an.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In den Gärten der Wohnhäuser wachsen verschiedene Gehölze. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die intensiv genutzten Gärten und bestehende Straßenbegleitgrünflächen nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm sind. Auch in Bezug auf die Fauna sind aufgrund der von der Wohnnutzung ausgehenden Störungen (Freizeitlärm, Haustiere) keine geschützten Tierarten zu erwarten. In den Gärten sind darüber hinaus teilweise nicht heimische oder standortgerechte Pflanzen anzutreffen.

Die dichten Wohnstrukturen und die fehlenden naturschutzfachlich wertvollen Elemente im Umfeld lassen eine Biotopverbundsfunktion der Fläche ausschließen.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 93 m weiter nördlich "Wiesen und Weiden obh Burgberg" (Nr. A8427-0110-001). Weitere Teilflächen des Biotops befinden sich zudem ca. 200 m östlich des Plangebiets. Ca. 280 m südlich findet sich zudem das Biotop "Wald auf Fels und Schluchtwald zw. Burgberg und Winkel" (Nr. A8427-0109-002). Alle umgebenden Biotope sind höher gelegen als das Plangebiet. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den Allgäuer Alpen und befindet sich in der Amden-Formation. Der Untergrund ist hauptsächlich durch glaziale Sedimente geprägt. Aus dem vorherrschenden Mergel, Kalkstein, Lehm, Sand und Kies haben sich überwiegend Braunerden gebildet. Zudem kommen im westlichen Teil des Plangebiets auch Hangablagerungen (pleistozän bis holozän) vor. Diese bestehen hauptsächlich aus Hanglehm, -sand oder -schutt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Böden um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe (L II b 2 im westlichen und L III b 2 im östlichen Geltungsbereich). Aufgrund der überwiegenden Bebauung mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Straßen ist jedoch davon auszugehen, dass von dem ursprünglichen Bodenprofil wenig erhalten ist und die Böden in der Vergangenheit überwiegend bereits beeinträchtigt oder umgelagert wurden (Verdichtung durch Baumaschinen, Eintrag von Bauschutt, gärtnerische Nutzung, ehemalige Bebauung). Daher können die in den unversiegelten Bereichen vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasser-haushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur noch eingeschränkt erfüllen. Über die noch bestehende Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch das Plangebiet verläuft von Osten in Richtung Westen der "Mangoldsbach" (Kennzahl 472025) als Gewässer III. Ordnung mit Sonderstatus Wildbach. Der Geltungsbereich liegt im Gefährdungsbereich des "Mangoldsbach". Der "Mangoldsbach" ist als ausgebauter Wildbach eingestuft. Am oberstromigen Ausbauende des "Mangoldsbach" östlich im Geltungsbereich befindet sich ein Geschieberückhaltebecken. Bereiche des HQ₁₀₀- und HQ_{Extrem} des zentral verlaufenden "Mangoldsbach" bewegen sich ausschließlich innerhalb des Bachbettausbaus sowie im Bereich des Geschiebefängers. Gefahren für das Baugebiet bestehen somit nicht. Gemäß aktueller Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs besteht durch die bestehenden Schutzbauwerke ein ausreichender Schutz vor Hochwasser. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass infolge der Wildbachnähe dennoch ein Restrisiko vor Überschwemmung bestehen bleibt. Allein durch einen abgeschwemmten kleinen Baum oder großen Ast kann es an Überfahrten oder am Rohreinlass zu einer Verklauung kommen und als Folge würde der "Mangoldsbach" ausufern und die tieferliegenden An-

wesen gefährden. Das Gewässer ist im gesamten abfließendem Bereich verdohlt. Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kanalisation zugeleitet und in der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller nach dem Stand der Technik gereinigt. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken versickert oder über das gemeindliche Kanalsystem abgeleitet.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um überwiegend kleinteilige Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser). Während sich in den Gärten sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann, tragen die versiegelten und bebauten Bereiche zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung bei. Die Gehölze dienen der Frischluftbildung. Da umliegend überwiegend die freie Landschaft anschließt, kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Von dem Anwohnerverkehr, der angrenzenden Straße und den Kleinf Feuerungsanlagen gehen in geringem Umfang Schadstoffemissionen aus. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum jedoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Einflussbereich der Vilser Gebirge innerhalb des Naturraums "Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen". Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, liegen keine für das Landschaftsbild relevanten Strukturen vor. Das Baugebiet liegt östlich des Hauptortes Burgberg im Allgäu. Es ist von Westen her gut einsehbar, da das Gelände im Plangebiet in Richtung Osten hin ansteigt. Die bestehende Bebauung ist überwiegend kleinteilig und viele der Gärten sind durch Gehölze zum Ortsrand hin eingegrünt. Das Plangebiet ist aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.
- 7.2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Im Osten schließt der Geltungsbereich an einen Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG bzw. des § 2 BWaldG an. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende "Heimenhofenstraße" ist Teil des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu. Zudem befindet sich ca. 120 m westlich des Geltungsbereichs als Teil des Fernradweges "Bodensee-Königssee-Radweg" die "Sonthofener Straße". Das Gebiet wird daher im weiteren Umfeld sowohl zur Naherholung als auch von Touristen genutzt. Der innerhalb des Geltungsbereichs verlaufende "Mangoldsweg" wird nicht als Wanderweg geführt.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Planung wird eine modernere Bauweise und in gewissem Umfang eine Nachverdichtung ermöglicht. Durch die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Gärten vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze auf betroffenen Grundstücken werden möglicherweise dafür gefällt. Da es sich im Bestand um eine, aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit

deutlichen Störeinflüssen handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o. g. Biotopen besteht und weil wegen der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich neuer Baukörper bzw. Zufahrtsflächen auf bisher unversiegelten Flächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die zusätzlich versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt sehr klein, da es sich lediglich um eine geringe Grundflächenzahl von 0,35 handelt.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Das bestehende Entwässerungskonzept des Baugebietes bleibt unverändert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin der gemeindlichen Kanalisation zugeleitet und in der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller nach dem Stand der Technik gereinigt. Der natürliche Ablauf des wild abfließenden Hangwassers darf nicht zum Nachteil für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden. Im Falle von Starkregenereignissen und folgenden extremen Abflussereignissen des "Mangoldsbachs" könnte es zu einer Gefährdung der Baukörper im Plangebiet kommen. Daher ist im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ein Geschiebefänger mit Rückhalteraum samt der erforderlichen baulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem hier verlaufenden "Mangoldsbach" sowie weiterer Wildbäche/Zuflüsse festgesetzt. Bei Neubauten sollte auf eine entsprechende Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung geachtet werden.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die mögliche Rodung einzelner bestehender Gehölze entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zusätzlich zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die Luftaustauschbahnen bleiben in ihrem Umfang erhalten.

- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die ermöglichte Nachverdichtung wirkt sich nicht auf das Landschaftsbild aus. Die zusätzlich getroffenen und bestehenden Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die möglicherweise neu hinzukommende Bebauung gut in die dörfliche Struktur einfügt.
- 7.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Im Bereich des 20 m-Waldabstandes zum Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG bzw. des § 2 BWaldG ist die Umsetzung von Wohngebäuden und Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, nur dann zulässig, wenn durch eine verstärkte statische Ausbildung des Gebäudes, insbesondere des Dachkörpers, die Gefahr für Personen auf ein vertretbares Maß vermindert werden kann.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 7.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.6 Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.
- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u. a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um

die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.9 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z. B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- 7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich wie auch in der rechtsverbindlichen Satzung weiterhin auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen.

Für untergeordnete Gebäudeanbauten, Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.

- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht ebenfalls den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt den Bestand sowie zeitgemäße Bauformen. Wenngleich das Spektrum im Vergleich zur rechtsverbindlichen Satzung nunmehr weiter gefasst ist, wird durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 8.1.1.3 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen. Im Gegensatz zur bislang rechtsverbindlichen Planung ist nunmehr jedoch ein Mindest- und kein Maximalüberstand mehr festgesetzt.

- 8.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden bzw. angrenzenden Siedlung. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 8.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen und werden in der Höhe beschränkt.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

- 8.2.1.1 Die Vorschrift zur Umsetzung von Stellplätzen als Tiefgarage bzw. als in den Hang integrierte Garagen bzw. Carports bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erfolgt aus städtebaulichen und landschaftsoptischen Gründen. Auf Grund der teilweisen Hanglage der Grundstücke sowie der bereits bestehenden Tiefgarage im Bereich des Grundstückes "Heimenhofenstr. 9" wird die Umsetzung als machbar und sinnvoll erachtet. Für die Grundstücke wird damit auch die oberirdische Versiegelung durch Garagen sowie Stellplätze vermindert und einer zu hohen optischen Versiegelung entgegen gewirkt. Gerade in den nordöstlich bis östlichen Hanggrundstücken wird zudem die landschaftsoptische Situation verbessert, da entweder kein zusätzlicher Eingriff in die Hangstrukturen zur Umsetzung von Garagen erfolgt oder durch die Integration in den Hang, die natürliche, durch begrünte Hänge gegebene Ansicht der Grundstücke erhalten bleibt. Bei Gebäuden mit weniger als 5 Wohnungen ist die Regelung von Tiefgaragen nicht verhältnismäßig, so dass sie hier keine Anwendung findet. Es sollte jedoch seitens der Bauherren darauf geachtet werden, dass auch hier die Umsetzung von frei stehenden Garagen minimiert wird, sofern diese nicht in den Hauptbaukörper integriert sind.

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 (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits entwickelt, und 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: 1,18 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,94	79,6%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,13	11,1%
Private Grünfläche	0,11	9,3 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Burgberg i. Allgäu

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 (AKW), Sonthofen

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

9.2.2.6 Durch die Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen

Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 28.07.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.09.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.07.2025) 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 22.09.2025 enthalten):

- Streichung der Festsetzung "Bedingte Baugrenze"
- Aufnahme eines Hinweises zum Waldabstand in der Festsetzung zur "Baugrenze"
- Streichung der Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 22.09.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.09.2025 wie folgt Berücksichtigung.

- Anpassung der Baugrenze im nördlichen Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 182 zur Verbesserung der Erschließungssituation für das angrenzende Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht 1
- Erweiterung des Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht 1 um die Gemeinde Burgberg zur Wartung und Unterhaltung des "Mangoldsbach"
- Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Sicht von der "Heimenhofenstraße" den "Mangoldsweg" hinauf.



Ansicht von der höher gelegenen Stelle des "Mangoldswegs" entlang der Straße.



Sicht auf den Geschiebefänger im höher gelegenen östlichen Bereich des Plangebiets.



11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

11.3 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.

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

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

Burgberg i. Allgäu, den

.....
(André Eckardt, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Burgberg i. Allgäu, den

.....

(André Eckardt, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Neuaufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes "Mangoldsweg" 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/Entwurf aufgestellt am: 02.06.2025

Plan/Entwurf geändert am: 28.07.2025

Plan/Entwurf geändert am: 22.09.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung

U. Dintzer

Landschaftsplanung

S. Edelman

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. U. Dintzer)

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