

Gemeinde Burgberg i. Allgäu
Bebauungsplan "Ortwang Nord"

Entwurf
Fassung 20.04.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	16
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	19
6	Hinweise und Zeichenerklärung	20
7	Satzung	31
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	42
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	74
11	Begründung – Sonstiges	76
12	Begründung – Bilddokumentation	78
13	Verfahrensvermerke	79

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); 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 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- 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 Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

MD

Dorfgebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. sonstige Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 5. Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 5. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 6. sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 6. Ferienwohnungen als sonstige Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 8. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(2) 9. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Wohngebäude und sonstige 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; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. 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

Darüber hinaus darf die maximal zulässige Grundfläche neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 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) in der jeweils gültigen Fassung 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 Sonnenergie (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.

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



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.9

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, sofern diese baulichen Anlagen einen senkrechten Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) einhalten.

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

2.10

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden berechnet sich aus der Grundstücksfläche geteilt durch 110 m². Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.11



Verkehrsflächen

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

2.12



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

- 2.13 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** In den privaten Grundstücken ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), 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)
- 2.15 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)

2.16 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)

2.17 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)

2.18 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, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19 

Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu Gunsten der östlichen Hinterlieger des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1602 (Haus-Nr. 5) in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen bzw. -kanälen (Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel, Schmutz-/Regenwasserkanäle) sowie Zuwegungen.

Eine Überbauung sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig.

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

2.20 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
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahron	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
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger 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)

2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" der Gemeinde Burgberg i.Allgäu.

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

2.22



Bereich des einfachen Bebauungsplanes; in dem gekennzeichneten Bereich sind lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen (Gebietscharakter). Dadurch sind die Anforderungen des § 30

Abs.1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

(§ 9 Abs.7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

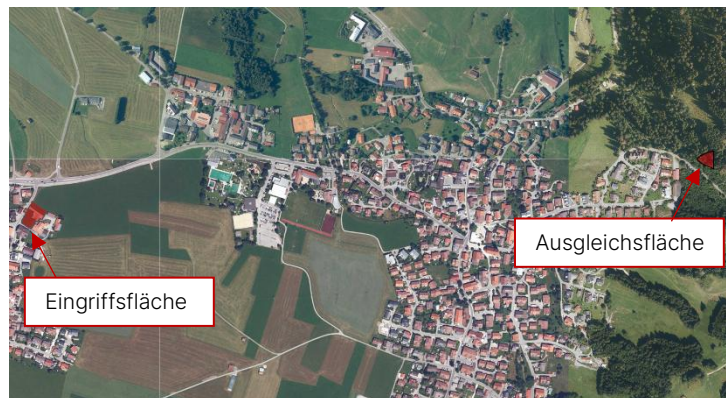
Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 917/2 (Teilfläche) der Gemarkung Burgberg im Allgäu. Der Planung werden von der Maßnahme 3.732 Wertpunkte zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Verortung der Ausgleichsfläche



Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Wertpunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit Fassung des Satzungsbeschlusses festgesetzt.

3.2 Ausgleichskonzept

Bedingt durch einen Käferbefall musste der Waldbestand entlang des Wustbachs im Jahr 2025 entfernt werden. Der Wald in diesem Bereich bestand im Wesentlichen aus einem strukturreichen Nadelholzforst, nördlich des Wustbachs mit einer alten Ausprägung (N 723) und südlich des Wustbachs in einer jungen Ausprägung (N 721). Auf der Fläche soll durch eine Neupflanzung ein standortgerechter Laubmischwald (L 63) entstehen. Aufgrund der langen Entwicklungszeit (≥ 80 Jahre) und der Bewertung des Kriteriums "Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit" von 5 Wert-

punkten des Biotoptyps (timelag) wurde bei der Bilanzierung ein Abschlag von 3 Wertpunkten berücksichtigt, weshalb der Prognosezustand des Biotoptyps mit 9 statt 12 Wertpunkten bewertet wurde.

Planskizze



Abgrenzung der Ausgleichsfläche-/maßnahme



L 63 Sonstiger standortgerechter Laub(misch)-wald, alte Ausprägung



F 14 Mäßig veränderte Fließgewässer (Wustbach) – keine Veränderung gegenüber des Ausgangszustandes

Herstellung:

- Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbaumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu pflanzen. Vorrangig sind folgende Arten zu verwenden:
 - Berg-Ahorn* (Acer pseudoplatanus)
 - Stiel-Eiche* (Quercus robur)
 - Flatter-Ulme (Ulmus laevis)
 - Vogel-Kirsche*(Prunus avium)
 - Winter-Linde *(Tilia cordata)
 - An den Rändern kann punktuell Wildapfel (Malus sylvestris) gepflanzt werden.
 - Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

- Auf Pflanzungen der Gewöhnlichen Esche (*Fraxinus excelsior*) und der Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) ist aufgrund des Eschentriebsterbens und des Ulmensterbens zu verzichten.
- Die Reihenabstände sollten 2 m und die Gehölzabstände innerhalb einer Reihe 1,5 m betragen.
- Die Bäume sind in den ersten Jahren vor Verbiss zu schützen.
- Zusätzlich sollte gleich zu Beginn der Aufforstung Totholz eingebracht werden, da es einen wichtigen Lebensraum für verschiedene Tierarten und ein wertvolles Element für die Biodiversität darstellt. Hierbei ist zwingend auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu achten.
- Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie die Einbringung von Humus oder Oberboden ist zu verzichten.

Pflege:

- Der neu geschaffene Waldbestand kann schonend forstlich durch Plenterbewirtschaftung oder Schirmschlag zur Auflichtung genutzt werden. Dabei ist der neu entstehende Wald als standortheimischer Laubmischbestand zu erhalten.
- Mindestens 20 % des Bestandes sind dabei dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und als liegendes und stehendes Totholz im Wald zu belassen. So kann sich mittel- bis langfristig ein totholzreicher und ökologisch hochwertiger Laubmischbestand einstellen.
- Sollten aufgrund gesetzlich einzuhaltender Anforderungen (bspw. Verkehrssicherungspflicht) oder aus ökologischen Gründen (Erhöhung der Artenvielfalt und der Biotopqualität) dennoch erhöhte Gehölzentnahmen und Pflegeeingriffe notwendig werden, ist dies möglichst schonend durchzuführen, auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und zwingend mit Vertretern der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.
- Ggf. erforderliche Anpassungen des Pflegekonzeptes (bspw. aufgrund von Änderungen der klimatischen oder ökologischen Bedingungen) sind zwingend mit Vertretern der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.
- Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie die Einbringung von Humus oder Oberboden ist zu verzichten.

4

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 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)

4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 15 - 32 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

4.3 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (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 1,00 m.

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

4.4 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 Schuppen-
deckung wie z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Beton-
dachsteine etc.) zulässig.

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

(Tief-)Garagen und Carports sind, sofern sie nicht
vom Hauptbaukörper überbaut sind, mit einer Sub-
stratschicht von mindestens 50 cm zu überdecken
und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft si-
cherzustellen. 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 Ge-
winnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber
hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen
(Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich
bzw. erforderlich sind.

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

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

4.5 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune so-
wie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Die o. a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten
auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dach-
aufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptge-
bäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnen-
energie dienen, sind die Farben zulässig, die für ent-
sprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovol-
taikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Ab-
dichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere
Farben zulässig.

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

4.6 Ausführung von Stell- plätzen in den priva- ten Grundstücken

Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen sind die
umzusetzenden Stellplätze als Tiefgaragen umzu-
setzen.

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

4.7 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern in dem Baugebiet

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

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

4.8 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)

4.9 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)

5

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



HQ_{Extrem} (Linie des Extrem-Hochwasserereignisses) u.a. der "Ostrach" und der "Winkler Starzlach". Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen.

Bei einem Extremhochwasser ist die überplante Fläche in Gänze betroffen. Daher ist eine hochwasserangepasste Bauweise dringend empfohlen.


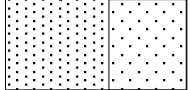
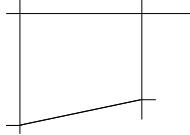
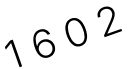



Im Hinblick auf die Fließgeschwindigkeiten in den Überschwemmungsflächen wird hier ein Freibordmaß von 20 cm über der HQ_{extrem}-WSP-Kote als ausreichend erachtet.

Die Kote des HQ_{extrem} (ohne Deichlegesenario) + 20 cm wird als Mindesthöhe des EG-Fertigfußboden empfohlen.

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

Keller und Tiefgarage sollten wasserdicht und auftriebssicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

(innerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

- 6.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbe-
reiches** des weiter nördlich verlaufenden Bebauungs-
planes "Gewerbegebiet Burgberg-West" der Ge-
meinde Burgberg i.Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts-
oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der
Planzeichnung)
- 6.5  **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der
Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeich-
nung, siehe Planzeichnung)
- 6.6  **bestehender Fahrbahnrand** der OA 29 mit **Fußweg**
und **Anbauverbotszone** (außerhalb des Geltungsbe-
reiches, beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe
Planzeichnung)
- 6.7  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Nie-
derspannungs-Erdkabel der Allgäuer Kraftwerke
GmbH; die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in
den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden
(siehe Planzeichnung)
- 6.8 **Anlagen zur Gewin-
nung von Sonnen-
energie auf Flachdä-
chern bei Nebenanla-
gen** Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung), z.B.
bei Nebenanlagen sollten möglichst parallel montiert
werden. Oder gegenüber der Dachkante (Attika) so
weit abgerückt sein, dass sie bei einem Betrachtungs-
winkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

Eine Aufständering 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 (Aufständering). 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.

- | | | |
|-------------|--|--|
| 6.9 | Gemeindliche Abstandsflächensatzung | Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" gilt die gemeindliche Abstandsflächensatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung. |
| 6.10 | Gemeindliche Stellplatzsatzung | Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung. |
| 6.11 | Gemeindliche Satzung über die Dachgestaltung | Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" gilt die gemeindliche Satzung über die Dachgestaltung in ihrer jeweils aktuellen Fassung. |
| 6.12 | Gemeindliche Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung | Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" gilt die gemeindliche Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung in ihrer jeweils aktuellen Fassung. |
| 6.13 | 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. |

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 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.

6.18 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.

6.19 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 Privat-

grundstück 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.

6.20 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, Ersatzbau-

stoffverordnung (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.

6.21 Oberflächengewässer/Wildbach/Überschwemmungsgebiet

Der Planungsbereich liegt in einem Talraum, welcher über Jahrhunderte von Hochwasserereignissen aus der Iller, Ostrach, Winkler Starzlach, Brunnenbach, Berghofener Bach, Wustbach, etc. beeinflusst wurde.

Aufgrund der an diesen Gewässern hergestellten Hochwasserschutzmaßnahmen liegt der Planungsbereich aber nun teilweise außerhalb der rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete einhundertjähriger Hochwasserereignisse (HQ100) in den oben genannten Gewässern. Eine Bebauung ist somit im Sinne des § 78 WHG zulässig.

Bei darüber hinaus gehenden noch wesentlich selteneren Hochwasserereignissen (HQ extrem) oder beim Versagen von Hochwasserschutzanlagen ist aber nicht auszuschließen, dass dieser Talraum und so auch der Planungsbereich von Überschwemmungen

durch die Gewässer betroffen sein könnten. Es wird daher empfohlen, diesen Umstand konstruktiv durch hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen. Ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen am rechten Ufer der Ostrach würde einen Wasserspiegel im Planungsbereich von 727,65 m ü. NHN, also Wassertiefen von max. 115 cm, verursachen. Ohne Versagensszenarien liegen die Wassertiefen im Planungsbereich bei einem HQ_{Extrem} Ereignis bei max. 20 cm über Geländeoberkante.

Zudem ist zu beachten, dass es insbesondere im Verlauf von Hochwasserereignissen im Umfeld der Gewässer zu stark schwankenden Grundwasserständen im Untergrund kommen kann und der Grundwasserstand daher zeitweise hoch ansteigen kann.

6.22 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass hohe Grundwasserstände anstehen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

6.23 Überflutungsschutz/ Wild abfließendes Wasser/Sturzflut

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Es wird daher empfohlen, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Bauausführung zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Planer und Bauherren werden darauf hingewiesen werden, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen sollten dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge sollten geeignet geplant und ausgeführt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht sein.

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

6.24 Photovoltaik-/Solarpflicht

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 Solar- bzw. Photovoltaikanlagen getroffen.

6.25 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBl 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, da keine Drehleiter in der Hilfsfrist vor Ort ist.

6.26 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.

6.27 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der landwirtschaftlichen Hofstelle(n) ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Diese sind von der Bauherrschaft entschädigungslos zu dulden.

6.28 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 06/2025.

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).

6.29 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 Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Burgberg i.Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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 25.07.2025 (GVBl. S. 254), 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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i.Allgäu den Bebauungsplan "Ortwang Nord" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.04.2026.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem westlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses einfachen Bebauungsplanes richtet sich nach der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Ortwang Nord" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.04.2026.

Dem Bebauungsplan "Ortwang Nord" wird die Begründung vom 20.04.2026 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

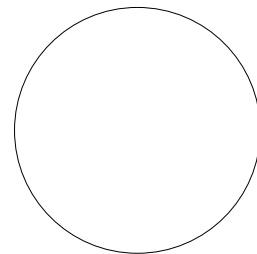
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Ortwang Nord" 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, Erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteiles "Ortwang" der Gemeinde Burgberg i.Allgäu, östlich der Straße "Unterortwang" und südlich der Kreisstraße OA 29 "Blaichacher Straße".

8.1.2.2 Im Westen grenzt der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes an die Straße "Unterortwang", von der eine Teilfläche in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Jenseits der Straße "Unterortwang" besteht Bebauung mit gemischter Nutzung, die teilweise in den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Südlich des Plangebietes befindet sich eine als Ferienhof genutzte landwirtschaftliche Hofstelle, im Osten grenzt ebenfalls eine Hofstelle an den Geltungsbereich, welche jedoch nicht mehr aktiv genutzt wird. Die Flächen nördlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland).

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1602 (Teilfläche), 1604, 1607, 1607/4 (Teilfläche), 1607/5 (Teilfläche), 1607/8, 1607/9, 1609, 1611, 1652 (Teilfläche), 1727/2 (Teilfläche), 1728/27 und 1728/6.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberstdorfer Illertal geprägt, den Allgäuer Alpen und den Blickbezügen zum nahe gelegenen "Grünten".

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches des qualifizierten Bebauungsplanes befinden sich keine bestehenden Gebäude. Er wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Im nördlichen Bereich besteht eine asphaltierte Zufahrt, im östlichen Bereich eine unbefestigte Fläche, bei der der Oberboden abgeschoben wurde und die als Stellplatz genutzt wird. Das abgeschobene Material lagert in einer Miete ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung des Ortsteils. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Für das Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes liegt ein konkretes Vorhaben zur Umsetzung zweier Wohnhäuser vor. Da sich die Fläche aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich des Ortsteiles (erweiterte Baulücke, umgebende Bestandsbebauung auf drei Seiten) und der bestehenden Erschließung (Straße "Unterortwang") für eine Entwicklung als Wohnbaufläche anbietet, unterstützt die Gemeinde Burgberg i.Allgäu das Vorhaben. Derzeit wäre das Bauvorhaben im betreffenden Bereich nicht zulässig, da insbesondere der nördliche Teil des Plangebietes nicht mehr dem Innenbereich zuzurechnen ist. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

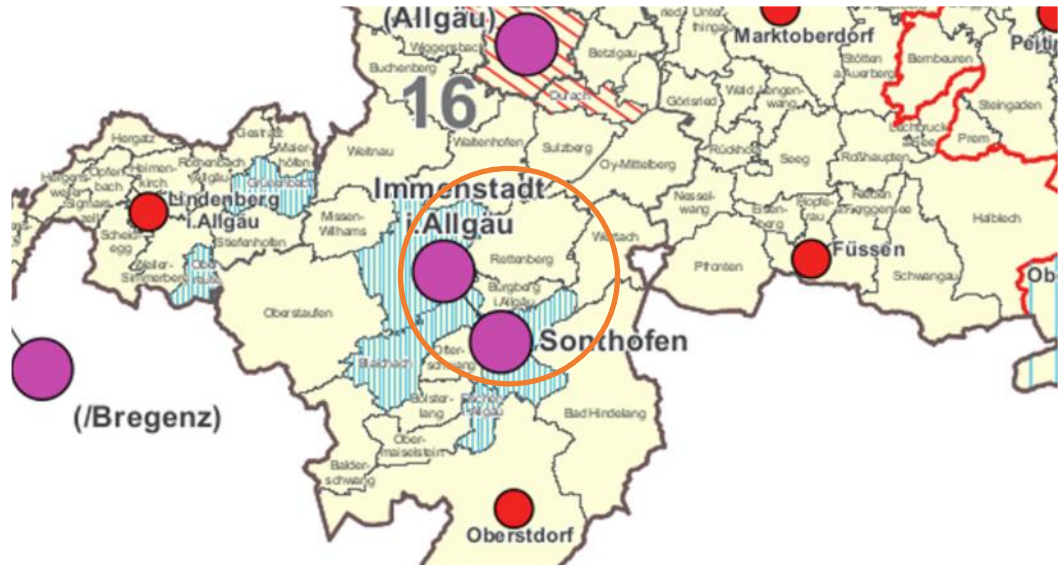
8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 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 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Burgberg i.Allgäu als allgemeiner ländlicher Raum.
- 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.

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



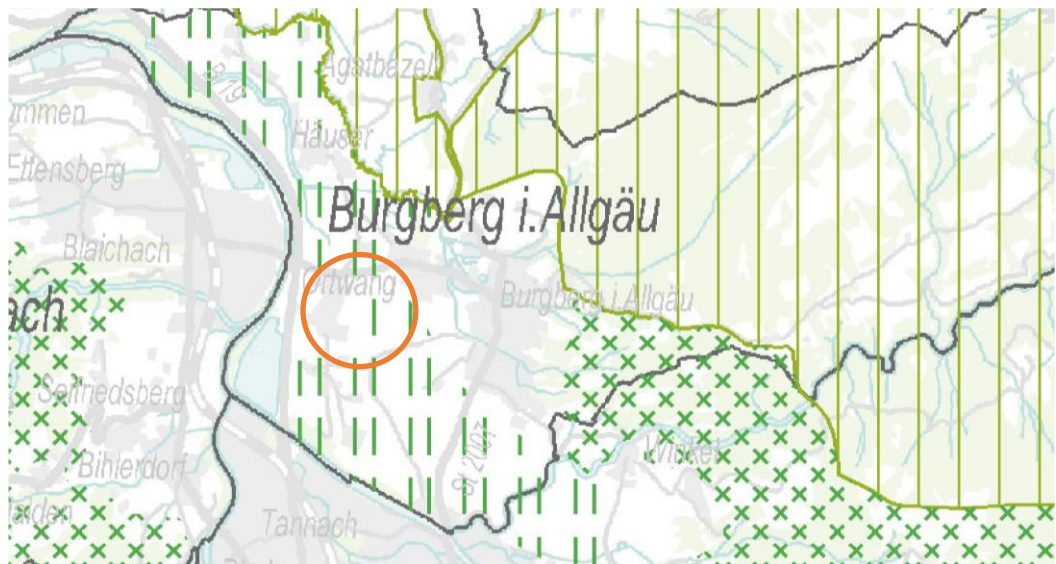
8.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als allgemeiner ländlicher Raum
A III 3
- BI 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. Neubauf Flächen 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.

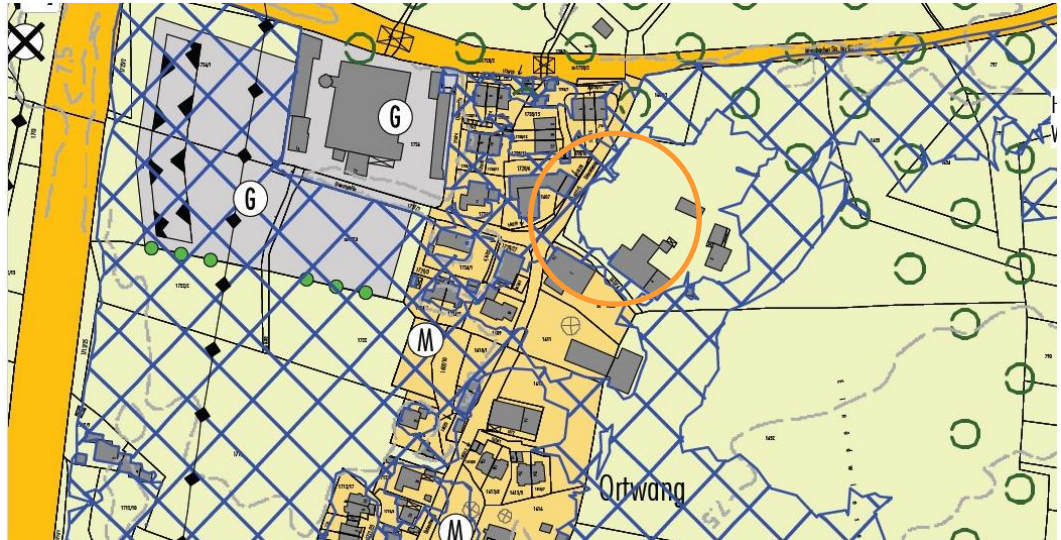
8.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Regionaler Grünzug (II II II)



- 8.2.3.5 Der Regionale Grünzug verläuft in einem Abstand nördlich, östlich und südlich des Plangebietes.
- 8.2.3.6 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.7 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu erhebt bereits eine Zweitwohnungssteuer, um dem Entstehen von Zweitwohnungen entgegenzuwirken.
- 8.2.3.8 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 06.07.2017). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes

nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 8.2.3.9 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft:



- 8.2.3.10 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden zur Deckung des Wohnraumbedarfs der örtlichen Bevölkerung zu schaffen.

- 8.2.4.2 Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich des Ortsteiles mit auf drei Seiten umgebender Bestandsbebauung sehr gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Darüber hinaus ist das Grundstück durch die Straße "Unterortwang" bereits erschlossen, so dass keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Da für die Fläche zudem ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, wurden keine weiteren Standorte im Gemeindegebiet geprüft.

- 8.2.4.3 Der Planungsbereich liegt vollständig im Bereich der Hochwassergefahren durch die "Ostrach" bei HQ_{extrem} -Ereignissen. Es liegt darüber hinaus in einem vor HQ_{100} -Ereignissen geschützten Gebiet. Eine Bebauung ist daher unter Beachtung der Hochwasserverträglichkeit möglich.

- 8.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll eine Bauweise ermöglicht werden, die die ortstypische Bauweise respektiert und das Landschaftsbild berücksichtigt.

Ziel ist es, eine ausgewogene Entwicklung zu erreichen, die sowohl ästhetischen als auch funktionalen Anforderungen gerecht wird.

- 8.2.4.5 Die Systematik für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

Abweichend hiervon sind die genannten Anforderungen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes nicht erfüllt. Hier handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Bei der Entscheidung, einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, einerseits die in diesem Bereich zulässigen aktiven Landwirtschaften zu schützen und andererseits deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu stark einzuschränken. Zudem sollten auch die an den qualifizierten Bebauungsplan angrenzenden gewerblichen Nutzung aufgenommen werden.

- 8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der Bebauungsplan "Ortwang Nord" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dies entspricht den bestehenden dörflichen Strukturen des Ortsteils.

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

- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen als sonstige Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind nicht geeignet, im umgebenden dörflichen Umfeld aufgenommen zu werden. Auch die Erschließungssituation ist hierfür nicht geeignet. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen erfolgt, da die geplanten Baukörper explizit zur Deckung des Wohnraumbedarfs vor Ort dienen sollen. Eine Nutzung durch Fremdenverkehr würde diesem Ziel widersprechen.
- Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll Fehlentwicklungen vermeiden, ebenso der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Der Bereich ist auf Grund seiner Größe und Erschließungssituation nicht geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sollten die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke weitestgehend auf den Hauptort konzentriert werden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfährt darüber hinaus die in § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angeführte Nutzung, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2. Diese Nutzung ist 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.

8.2.5.3 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 0,30 ist hierbei bewusst niedrig gewählt. 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, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze sowie Zufahrten um weitere 50% zu überschreiten und unterirdischen Anlagen (wie z.B. Tiefgaragen) zudem eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,80 zu gewähren, 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, Schotterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Das Maß von maximal II Vollgeschossen entspricht hierbei der Umgebungsbebauung sowie den seitens der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Zielen zur Umsetzung von Vollgeschossen.
- Die 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 nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

8.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind nunmehr so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) leicht hinausgehen. Gleichzeitig sollte die Umsetzung zweier Baukörper vorgesehen sein, um eine städtebaulich angepasste Integration der hinzutretenden Baukörper in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten. Daher wurde von der Festsetzung einer durchgehenden Baugrenze abgesehen und stattdessen zwei einzelne Baufelder festgesetzt. Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbrückbaren Grundstücksfläche (z.B. Stellplätze) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Ein entsprechender Abstand zu den westlich und südlich angrenzenden Verkehrsflächen ist zu wahren.

8.2.5.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, der peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Ortsteil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

Die anteilige Zulässigkeit nach Grundstücksfläche geteilt durch 110 m² ermöglicht dabei ein unabhängig von der umsetzbaren Bauweise (Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus) festgelegtes Maß an Wohnungen. Bei der Wahl des Teilers

wurde auf ein angemessenes und an die Umgebung angepasstes Maß geachtet. So sollten ca. 9 Wohnungen je Gebäude umsetzbar sein. Die südlich und westlich angrenzenden Gebäude sind ebenfalls sehr groß und mit einer höheren Zahl an Wohnungen umgesetzt.

- 8.2.5.6 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.

8.2.6 Infrastruktur

- 8.2.6.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Norden des Plangebietes sichert die Erschließung des östlich gelegenen Gebäudes "Unterortwang 5".
- 8.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Straße "Unterortwang" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 8.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Ortwang" nördlich des Plangebietes an der Kreisstraße OA 29 "Blaichacher Straße" mit der Linie 20 Richtung Sonthofen und Gunzesried gegeben.

8.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar. Für die Immissionssituation maßgebend sind die B19 ca. 300m westlich und die Kreisstraße OA 29 ca. 60m nördlich des Plangebietes. Gemäß der Rückmeldung und den Berechnungen des Landratsamtes, Fachbereich Umwelt, Natur und Klimaschutz, technischer Umweltschutz, ergeben sich unter Berücksichtigung nach den Verkehrszahlen der bayerischen Straßenbauverwaltung aus dem Jahr 2024 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2035 keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".
- 8.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

9

Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

9.1 Besonderheiten zum Umweltbericht

9.1.1 Der nachfolgende Umweltbericht bezieht sich ausschließlich auf den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" (Flst.-Nr. 1602, Gemarkung Burgberg im Allgäu), da für diesen Bereich eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Bei dem südlichen Bereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses einfachen Bebauungsplanes richtet sich nach der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB für den südlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

9.2 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Dorfgebiet nördlich des Ortsteiles Ortwang ausgewiesen.

9.2.1.2 Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Ortwang", westlich des Hauptortes der Gemeinde Burgberg i.Allgäu. Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um Intensivgrünland und bestehende Verkehrsflächen (Hofzufahrt und Straße "Unterortwang"). Östlich, südlich und westlich grenzt Bestandsbebauung der Ortschaft Ortwang an.

9.2.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung des Ortsteils. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Für das Plangebiet liegt ein konkretes Vorhaben zur Umsetzung zweier Wohnhäuser vor. Da sich die Fläche aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich des Ortsteiles (erweiterte Baulücke, umgebende Bestandsbebauung auf drei Seiten) und der bestehenden Erschließung (Straße "Unterortwang") für eine Entwicklung als Wohnbaufläche anbietet, unterstützt die Gemeinde Burgberg i.Allgäu das Vorhaben.

9.2.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Dorfgebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 **und einer Überschrei-**

tungsmöglichkeit bis zu 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Sowie die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhen von etwa 10 m und Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird als Dachform das Satteldach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne zulässig.

- 9.2.1.5 Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" (Flst.-Nr. 1602, Gemarkung Burgberg im Allgäu) ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 9.2.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2.050 m², davon sind 2.000 m² Dorfgebiet und 50 m² Verkehrsfläche.
- 9.2.1.7 Der erforderliche baurechtliche Ausgleich von 3.723 Wertpunkten erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" auf einer externen Fläche der Gemarkung Burgberg im Allgäu (Fl.-Nr. 917/2, Teilfläche).

9.2.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 9.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) und des Regionalplanes der Region Allgäu maßgeblich. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Zone A des Alpenlandes. Die vorliegende Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu (siehe Ziffer 8.2.3 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).
- 9.2.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 06.07.2017):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Zudem ragt der südliche Bereich des Plangebietes in die "Überflutungsberechnung Ortwang". Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 9.2.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,7 Km, beginnt das FFH-Gebiet "Felmer Moos, Großmoos und Gallmoos" (Nr. 8427-371). Hierbei handelt es sich um eine große, alpenrandnahe Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, darüber hinaus Vorkommen der Großen Moosjungfer in Torfstichen und Nieder- und Übergangsmoorresten. Aufgrund der räumlichen Distanz sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der beiden oben genannten FFH-Gebieten nicht zu erwarten.

Weitere Verträglichkeitsprüfungen gem. § 34 Abs.1 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.

9.2.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Plangebietes kommen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft vor.
- Westlich des Plangebietes in ca. 340 m Entfernung liegt das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Iller-Auwälder in der Gemeinde Burgberg" (Nr. A8427-0073) am östlichen Ufer der "Iller"; am gegenüberliegenden Ufer der "Iller" in ca. 390 m Entfernung liegt eine Teilfläche des Biotops "Iller-Auwälder in der Gemeinde Blaichach" (Teil-Nr. A8427-0070-003). Nördlich in ca. 330 m Entfernung liegt das Biotop "Staudenfluren und Feuchtgebüsch Schanzbach/Brunnenbach (Burgberg bis Autobahn)" (Nr. 8427-1152).
- Nördlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung befindet sich der Naturpark "Nagelfluhkette" (NP 00018).
- In etwa 670 m nördlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rauhenzeller Moos" (ID: LSG-00408.01). Im Nordwesten befindet sich nach etwa 940 m das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID: LSG-00249.01).
- Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [9.3.1]" und "Prognose [9.3.2] bei Durchführung der Planung").
- Der Planbereich wird als wassersensibler Bereich eingestuft. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.2.2.5 Biotopverbund:

- Das Plangebiet befindet sich in keiner überregionalen Biotopverbundachse. Auswirkungen auf den regionalen Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung und der umliegenden Bestandsbebauung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

9.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine nördlich des Ortsteiles Ortwang bei Burgberg im Allgäu gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche (Grünland). Auch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv genutzt. Gehölze kommen im Plangebiet keine vor. Östlich, südlich und westlich grenzt das Plangebiet an Bestandsbebauung der Ortschaft Ortwang an. Westlich entlang und teilweise innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Straße "Unterortwang". Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine vollversiegelte Hofzufahrt, die zu der westlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle führt.
- Das Plangebiet ist durch die im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich seiner Funktion im Biotopverbund stark vorbelastet (umliegende Siedlungsstruktur, intensiv landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsstraßen "Unterortwang" im Westen und Kreisstraße OA 29 "Blaichacher Straße" weiter nördlich). Insbesondere fehlen lineare Strukturen und Verbindungen in die offene, unbebaute Landschaft, die für den Biotopverbund von hoher Bedeutung sind (Feldhecken, gewässerbegleitenden Gehölze etc.).
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o.g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.3.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als

Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Das Plangebiet gehört zur geologischen Einheit "Ältere Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 1)". Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel" angegeben. Hieraus haben sich fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung wird die Fläche als **Lib1** klassifiziert. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 5 als sehr hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 5 sehr hoch bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten un bebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 63 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht. Da im Gemeindegebiet überwiegend Böden mit hohen Grünlandzahlen vorkommen, kann davon ausgegangen werden, dass es sich im regionalen Vergleich um Böden mit einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) handelt.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 63 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
 - Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "sehr hoch".
- Die Böden sind vollständig unversiegelt und können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- Den Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.

- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche von 0,17 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte. Die Flächen sind jedoch aufgrund der umgebenden (Wohn-)bebauung nur noch eingeschränkt bewirtschaftbar.
- Im Änderungsgebiet sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.3.1.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 285 m verläuft die "Iller". Es handelt sich um ein Gewässer I. Ordnung.
- Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet (WSG).
- Es handelt sich innerhalb des Plangebietes um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden (Grünland), wodurch eine vollständige Versickerung von auftreffendem Niederschlagswasser auf der gesamten Fläche uneingeschränkt möglich ist.
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer über den Abwasserverband Obere Iller sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung über gemeindliche Leitungen.
- Über den genauen Bodenaufbau und die Ausbildung filternder Deckschichten liegen keine Informationen vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Informationen vor. Es ist jedoch hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt vollständig im Bereich der Hochwassergefahren durch die Ostrach bei HQ_{Extrem}-Ereignissen. Es liegt nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen der HQ₁₀₀-Ereignisse, jedoch innerhalb

des hochwassergeschützten Gebietes der HQ₁₀₀-Ereignisse. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Wassersensiblen Bereich, welcher auch ein Hinweis auf mögliche hohe Grundwasserstände sein kann.

- Das Gelände ist weitgehend eben. Dennoch kann es aufgrund des umliegenden Reliefs bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.3.1.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen und hier innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland". Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1872 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von 727 m ü. NN liegt, fällt ein Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 5 °C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Frischluftproduzierende Gehölzbestände weist das Plangebiet keine auf. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des weitgehend ebenen Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Das Plangebiet ist vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher keine thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der nördlich verlaufenden Kreisstraße OA 29 ("Blaichacher Straße") können sich Schadstoffe in der Luft anreichern. Zudem kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.3.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Burgberg i.Allgäu liegt im Naturraum "Nördliche Kalkalpen" genauer im "Oberstdorfer Becken". Das Landschaftsbild in der Gemeinde zeichnet sich überwiegend durch eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung sowie einigen Waldflächen

aus. Im Osten fließt außerdem die Iller, ein Gewässer 1. Ordnung. Das Gemeindegebiet ist zudem geprägt durch viele kleine Ortschaften und Weiler.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am Siedlungsrand von Ortwang. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine ökologisch hochwertigen und kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente.
- Im Osten, Süden und Westen schließt das nahezu ebene Plangebiet an die bereits bestehende Bebauung (Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen) an.
- Es bestehen Blickbeziehungen im Osten auf den Grünten und teilweise auf die im Westen liegenden Voralpen (Hörnergruppe) und die in südöstlicher Richtung liegenden Allgäuer Hochalpen. Das Plangebiet ist von den landwirtschaftlichen Flächen im Norden einsehbar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.3.1.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur. Unmittelbar westlich entlang der Straße "Unterortwang" verläuft ein Wanderweg des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu (Freizeitwege-ID 12716). Nördlich des Plangebietes entlang der Kreisstraße OA 29 ("Blaichacher Straße") verläuft ein Radweg des Wegenetzes des Landkreises Oberallgäu (Freizeitwege-ID 14128). Dieser ist zugleich auch ein örtlicher Wanderweg des DSV nordic aktiv Zentrum Burgberg (Siegesdorfer Petrusquelle-Trail) (Freizeitwege-ID 18061). Hierfür weist das Plangebiet aufgrund der Lage und der umliegenden Bestandsbebauung der Ortschaft Ortwang eine eher untergeordnete Rolle für die Kulissenwirkung der un bebauten Landschaft des Landkreises Oberallgäu auf.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der nördlich des Plangebiets verlaufenden Kreisstraße OA 29 ("Blaichacher Straße") reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Zudem kann es durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

- 9.3.1.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):
- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
 - Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 9.3.1.8 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):
- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
 - Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.135-1.149 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.550-1.599 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage der Hangneigung in Richtung Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
 - Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
- 9.3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):
- Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

9.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.3.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.3.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.3.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und in östlicher, südlicher und westlicher Richtung bereits von Bebauung umgeben ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Garten, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken sind pro 500 m² angefangene private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen müssen, werden Schottergärten vermieden und eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Zum

Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Dorfgebietsnutzung	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

9.3.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die mögliche Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen führt zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden.
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,17 ha betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Die 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.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 können inkl. der zulässigen Überschreitung bis zu etwa 0,17 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Da es sich um ein Dorfgebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,3 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen und bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Sollten bei Umsetzung von Baumaßnahmen auf Merkmale gestoßen werden, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern hinweisen, sind die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) einzuhalten.
- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Ggf. unrechtmäßig aufgebrachtes Material ist von einem geeigneten Fachbüro zu untersuchen und entsprechend der Belastung ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet

werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	-
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, Freilegen des Oberbodens	-
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Dorfgebietsnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	-

9.3.3.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Gleiches gilt für bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung.
- Das anfallende Schmutzwasser wird über den Abwasserverband Obere Iller der Kläranlage zugeführt. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer über den Abwasserverband Obere Iller. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.
- Die Bebauung führt trotz der Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund der geplanten Entwässerung die

Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) bzw. Rigolen in den Untergrund versickert. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten.

- Aufgrund des eher geringen Grundwasserflurabstandes und der Lage im inneren des HQ_{Extrem}-Bereiches kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäudefundamente oder -unterkellerungen in das Grundwasser eindringen und folglich während der Bauarbeiten bereichsweise Grundwasser freigelegt oder zeitweise abgesenkt wird. Zudem kann es auch abseits von oberirdischen Gewässern zu vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) kommen. Aufgrund des umliegenden Reliefs kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für den Vorhabenträger aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. 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. Die zuvor aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Neuversiegelung des Bodens, sorgen für eine möglichst hohe Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und vermeiden Verunreinigungen des Grundwassers. Das Entwässerungskonzept sieht vor, Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem

Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) bzw. Rigolen in den Untergrund zu versickern. Nicht sickerkfähiges Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u. U. freilegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser,	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Dorfgebietsnutzung	Schadstoffeinträge	–

9.3.3.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Durch die Bebauung des Grünlands wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Hierdurch lässt sich aufgrund der Lage des Plangebietes in der freien Landschaft jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung ableiten.
- Frischluftproduzierende Bäume sind im Plangebiet keine vorhanden. Durch die festgesetzten Neupflanzungen (mind. ein Laubbaum pro 500 m² angefangene private Grundstücksfläche) kommt es mittel- bis langfristig zu einer Zunahme der Frischluftproduktion und zu einer Verbesserung der luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung der Gehölze.
- Durch die Versiegelung wird jedoch die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den in der weiträumigeren Umgebung vorkommenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen. Dennoch kann es von den angrenzenden und im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in gewisser Weise vorhanden. Insbesondere Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z. B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) stellen aufgrund der Lage innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches ein gewisses Risiko dar. Daher ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten, die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe ist entsprechend hoch auszuführen. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Pflanzungen sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken sind pro 500 m² angefangene private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen müssen, werden Schottergärten vermieden und eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig. Die zuvor aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Neuversiegelung

des Bodens und damit auch die Wärmeabstrahlung, sorgen für eine Reduktion der nachteiligen Auswirkungen auf das Kleinklima und tragen zu einer Erhöhung kleinklimatisch positiver Auswirkungen bei.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft	–
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr	Verkehrsabgase	–

9.3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild nur eine geringfügige Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen der bestehenden Bebauung nur marginal eingeschränkt werden.
- Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzendeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z. B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

- Die Begrenzung der Gebäudehöhe stellt sicher, dass die Erlebbarkeit der Landschaft und des Umfeldes für die umgebende Bebauung erhalten bleiben (z. B. Ausblick). Die Festlegung der Baugrenze verhindert außerdem, dass die Wohnbebauung bis maximal an den Ortsrand ausgedehnt wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung	–
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

9.3.3.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die Überbauung des Intensivgrünlands geht dieses als Ertragsflächen für die regionale Landwirtschaft verloren. Aufgrund der überplanten Flächengröße und der im Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen lässt sich keine existenzielle Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe ableiten.
- Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der unmittelbar westlich entlang des Geltungsbereichs verlaufende Wanderweg des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu (Freizeitwege-ID 12716) bleibt vom Vorhaben unberührt. Zwar geht die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich der Kullissenwirkung verloren. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des Rad- und Wanderweges lässt sich hieraus nicht ableiten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den in der weiträumigeren Umgebung vorkommenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen. Dennoch kann es von den angrenzenden und im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die bei den übrigen Schutzgütern aufgezählten, festgesetzten gründerischen Maßnahmen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Sie werden daher an dieser Stelle nicht nochmals aufgeführt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Angebot neuer Arbeitsplätze	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Dorfgebietsnutzung	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

9.3.3.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

9.3.3.8 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb

des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Dorfgebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.3.3.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe e BauGB und Nr.2b Buchstabe dd Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.3.3.10 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

9.3.3.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

9.3.3.12 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind gut. 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.

- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

- 9.3.3.13 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 9.3.3.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

9.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 9.3.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits der Punkt 1.1 (Art der baulichen Nutzung) ist hiervon betroffen. Geplant ist ein Dorfgebiet. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 9.3.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:

- 9.3.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland ohne Baumbestand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

9.3.4.4 Schutzgut Boden:

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

9.3.4.5 Schutzgut Wasser:

Es handelt sich um Flächen mit intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

9.3.4.6 Schutzgut Klima und Luft:

Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

9.3.4.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche im Übergang zur ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft ohne Eingrünung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

9.3.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.3.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o. g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

9.3.4.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 **zuzüglich der zulässigen Überschreitung (GRZ 0,8)** als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

9.3.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland (Dorfgebiet) – GRZ 0,3 + zulässige Überschreitung	1.723	3	0,8	4.136
Verkehrsflächen (Dorfgebiet) – GRZ 0,3 + zulässige Überschreitung	276	0	0,8	0
Verkehrsflächen (Verkehrsflächen)	50	0	1	0
Summe	2.050			4.136

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wir-	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

kungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft

Summe (max. 20 %)

10 %

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)

3.723

9.3.4.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o. g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. **917/2 (Teilfläche)** der Gemarkung Burgberg im Allgäu.

9.3.4.13 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

Ausgangszustand:

– Bedingt durch einen Käferbefall musste der Waldbestand entlang des Wustbachs im Jahr 2025 entfernt werden. Der Wald in diesem Bereich bestand im Wesentlichen aus einem strukturreichen Nadelholzforst, nördlich des Wustbachs mit einer alten Ausprägung (N 723) und südlich des Wustbachs in einer jungen Ausprägung (N 721).



Zielzustand:

- Auf der Fläche soll durch eine Neupflanzung ein standortgerechter Laubmischwald (L63) entstehen. Aufgrund der langen Entwicklungszeit (≥ 80 Jahre) und der Bewertung des Kriteriums "Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit" von 5 Wertpunkten des Biotoptyps (timelag) wurde bei der Bilanzierung ein Abschlag von 3 Wertpunkten berücksichtigt, weshalb der Prognosezustand des Biotoptyps mit 9 statt 12 Wertpunkten bewertet wurde.



Herstellung:

- Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbaumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu pflanzen. Vorrangig sind folgende Arten zu verwenden:
 - Berg-Ahorn* (*Acer pseudoplatanus*)
 - Stiel-Eiche* (*Quercus robur*)
 - Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)
 - Vogel-Kirsche* (*Prunus avium*)
 - Winter-Linde* (*Tilia cordata*)
 - An den Rändern kann punktuell Wildapfel (*Malus sylvestris*) gepflanzt werden.
 - Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

- Auf Pflanzungen der Gewöhnlichen Esche (*Fraxinus excelsior*) und der Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) ist aufgrund des Eschentriebsterbens und des Ulmensterbens zu verzichten.
- Die Reihenabstände sollten 2 m und die Gehölzabstände innerhalb einer Reihe 1,5 m betragen.
- Die Bäume sind in den ersten Jahren vor Verbiss zu schützen.
- Zusätzlich sollte gleich zu Beginn der Aufforstung Totholz eingebracht werden, da es einen wichtigen Lebensraum für verschiedene Tierarten und ein wertvolles Element für die Biodiversität darstellt. Hierbei ist zwingend auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu achten.
- Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie die Einbringung von Humus oder Oberboden ist zu verzichten.

Pflege:

- Der neu geschaffene Waldbestand kann schonend forstlich durch Plenterbewirtschaftung oder Schirmschlag zur Auflichtung genutzt werden. Dabei ist der neu entstehende Wald als standortheimischer Laubmischbestand zu erhalten.
- Mindestens 20 % des Bestandes sind dabei dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und als liegendes und stehendes Totholz im Wald zu belassen. So kann sich mittel- bis langfristig ein totholzreicher und ökologisch hochwertiger Laubmischbestand einstellen.
- Sollten aufgrund gesetzlich einzuhaltender Anforderungen (bspw. Verkehrssicherungspflicht) oder aus ökologischen Gründen (Erhöhung der Artenvielfalt und der Biotopqualität) dennoch erhöhte Gehölzentnahmen und Pflegeeingriffe notwendig werden, ist dies möglichst schonend durchzuführen, auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und zwingend mit Vertretern der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.
- Ggf. erforderliche Anpassungen des Pflegekonzeptes (bspw. aufgrund von Änderungen der klimatischen oder ökologischen Bedingungen) sind zwingend mit Vertretern der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.
- Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie die Einbringung von Humus oder Oberboden ist zu verzichten.

9.3.4.14 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfanges des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit} - \text{Ausgangszustand}}{\text{Aufwertung (*Abschlag timelag)}}$$

9.3.4.15 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
N721	Strukturreicher Nadelforst, junge Ausprägung	5	L63	Sonstiger standortgerechter Laub(misch)wald, alte Ausprägung	9*	808	4	-	3.232
N723	Strukturreicher Nadelforst, alte Ausprägung	8	L63	Sonstiger standortgerechter Laub(misch)wald, alte Ausprägung	9*	555	1	-	555
F14	Mäßig veränderte Fließgewässer (Wustbach)	11	F14	Mäßig veränderte Fließgewässer (Wustbach) – keine Veränderung gegenüber des Ausgangszustandes	11	61	-	-	-

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)

3.787

*Abschlag für Entwicklungszeit 3 WP (timelag)

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)

3.723

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)

3.787

Differenz (=Ausgleichsüberschuss)

64

9.3.4.16 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

9.3.4.17 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ebenfalls ausgeglichen.

9.3.4.18 **Ergebnis:** Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 917/2 (Teilfläche) der Gemarkung Burgberg im Allgäu ausgeglichen. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.3.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene Straße "Unterortwang", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

9.3.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.3.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

9.4 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 9.4.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 9.4.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

9.4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

9.4.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

9.4.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.4.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Dorfgebiet nördlich des Ortsteiles Ortwang ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,2 ha.

9.4.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Ortwang", westlich des Hauptortes der Gemeinde Burgberg i.Allgäu. Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um Intensivgrünland und bestehende Verkehrsflächen (Hofzufahrt und Straße "Unterortwang"). Östlich, südlich und westlich grenzt Bestandsbebauung der Ortschaft Ortwang an.

9.4.3.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Dorfgebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Sowie die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhen von etwa 10 m und Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird als Dachform das Satteldach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne zulässig.

9.4.3.4 Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope. Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

9.4.3.5 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die hinzutretende Versiegelung. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu vermindern sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

9.4.3.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.723 Wertpunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 917/2 (Teilfläche) der Gemarkung Burgberg im Allgäu kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwalds (L 63). Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahme oder Nutzung sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.4.3.7 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.4.3.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

9.4.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.4.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

9.4.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Luftbilder (Google, Gemeinde)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg im Allgäu
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von

Schwaben (zur Lage in Zone A des Alpenplanes und Verkehrsvorhaben), des Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben (ohne Betroffenheit der Belange der Ländlichen Entwicklung), des Regionalen Planungsverbandes (zur Lage in Zone A des Alpenplanes und mit Verweis auf die höheren Landesplanungsbehörden), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zur Wasserversorgung, zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, zu Oberflächengewässer/Wildbach/Überschwemmungsgebiet und zu wildabfließendem Wasser/Sturzfluten) des Abwasserverbandes Obere Iller (ohne Einwände mit Informationen zur Entwässerung, zur Ortsentwässerungssatzung der Gemeinde Burgberg und zum Umgang mit nicht behandlungsbedürftigem Regenwasser)

- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu (zu Pflanzungen und Eschentriebsterben, Nicht-Umsetzbarkeit der angedachten Kompensationsflächen für den Ausgleich, zu alternativen Kompensationsfläche und zur Eintragung im Ökoflächenkataster), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (mit Zustimmung zur Ausgleichsfläche), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten und Bodenschutz, zu Oberflächengewässer/Wildbach/Überschwemmungsgebiet und zu wildabfließendem Wasser/Sturzfluten), des Abwasserverbandes Obere Iller (mit Verweis auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 04.08.2025)

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

10.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich 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.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht ebenfalls den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt den Bestand sowie zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamthöhen wird ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

10.1.1.3 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

10.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichenden gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau 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.

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

10.1.2.1 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. Gleichzeitig wird darauf geachtet, dass Einfriedungen auch für die Nutzung zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig sind.

10.1.2.2 Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen. Der festgesetzte Mindestabstand von gegen Einsicht abschirmenden Einhausungen

zu den Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Er gilt jedoch zum Beispiel nicht für abschirmende Pflanzungen, Sichtschutzzäune, Einfriedungen etc. sofern hierzu nicht an anderer Stelle im Text gesonderte Mindestabstände getroffen werden. Andere rechtliche Regelungen zur Einhaltung von Sichtfeldern sind unabhängig hiervon zu beachten.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

10.2.1.1 Die Vorschrift zur Umsetzung von Stellplätzen als Tiefgarage bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erfolgt aus städtebaulichen und landschaftsoptischen Gründen. Für die Grundstücke wird damit die oberirdische Versiegelung durch Garagen sowie Stellplätze vermindert und einer zu hohen optischen Versiegelung entgegengewirkt. 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.

Bei der Umsetzung der Vorschrift können bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen neben Besucher- oder Anlieferstellplätzen auch oberirdische Stellplätze anteilig für bis zu 40% der insgesamt geplanten Wohnungen zugelassen werden, da die Vorschrift darauf abzielt, den Großteil der oberirdischen Versiegelung mit (Garagen-)Stellplätzen und deren Auswirkung auf das Ortsbild zu minimieren. Der Wert wird nach mathematischen Regeln auf- oder abgerundet.

10.2.1.2 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, und die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 9.598 m² (0,96 ha)
– davon qualifizierter Bebauungsplan: 2.043,8 m²

11.2.1.2 Flächenanteile für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als MD	0,20	95,2%
Öffentliche Verkehrsflächen	>0,01	4,8%

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Burgberg i.Allgäu

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke (AKW), Sonthofen

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

11.2.2.6 Durch den Bebauungsplan "Ortwang Nord" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 20.04.2026 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.04.2026 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.04.2026) 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 20.04.2026 enthalten):

- Überarbeitung der differenzierten Überschreitungsmöglichkeit, Anhebung der Überschreitungsmöglichkeit für unterirdische bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,80
- Erhöhung der zulässigen Wand- und Gesamthöhen um 0,90 m in Hinblick auf die Höhenkote des HQ-extrem zzgl. 20 cm Freibord
- Anpassung der Baugrenzen zwischen 1,00-3,00 m
- Anpassung der Pflanzliste unter Ziffer 2.20 "Pflanzungen in den privaten Grundstücken"
- Änderung der externen Ausgleichsfläche unter Kapitel 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"
- Anpassung der Linie des Extrem-Hochwasserereignisses sowie der Inhalte der nachrichtlichen Übernahme hierzu
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen



Blick von Nordosten auf das Plangebiet; rechts die Straße "Unterortwang"; im linken Hintergrund die bestehenden Hofstellen



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet; im zentralen Hintergrund die bestehenden Hofstellen



Blick von Südwesten auf das Plangebiet

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

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

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

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 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.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Burgberg i.Allgäu, den

(André Eckardt, Erster Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Ortwang Nord" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Ortwang Nord" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Plan/Entwurf aufgestellt am: 25.08.2025

Plan/Entwurf geändert am: 20.04.2026

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

Stadtplanung und Projektleitung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	S. Edelmann

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.