

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.04.2025 insgesamt 28 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 29.04.2025 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Änderungen des Entwurfes aufgrund vertiefter Planung/gemäß Vorschlägen der Verwaltung:

	vertiefte Planung/ Vorschläge Verwaltung			
--	--	--	--	--

Von 10 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Landratsamt Oberallgäu Fristverlängerung 09.05.2025	Bauamt-Bauleitplanung	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
2.	Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15	87439 Kempten
3.	Abwasserverband Obere Iller		Hans-Böckler-Straße 80b	87527 Sonthofen
4.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		Betastr. 6 - 8	85774 Unterföhring
5.	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12	86381 Krumbach
6.	Allgäuer Überlandwerk GmbH	Abteilung Netze und Anlagen	Illerstraße 18	87435 Kempten
7.	Kreishandwerkerschaft Oberallgäu		Martin-Luther-Straße 3	87527 Sonthofen
8.	Erdgas Schwaben GmbH	Betriebsstelle Kempten	Dieselstraße 23	87437 Kempten
9.	Staatliches Bauamt Kempten	Bereich Straßenbau	Rottachstraße 13	87439 Kempten
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL Süd, PTI 23	Gablinger Straße 2	86368 Gersthofen

6 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde	Fronhof 10	86152 Augsburg
2.	Regionaler Planungsverband Allgäu	Geschäftsführung	Kaiser-Max-Str. 1	87600 Kaufbeuren

3.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		Marienplatz 12	87509 Immenstadt
4.	Gemeinde Rettenberg		Bichelweg 2	87549 Rettenberg
5.	Gemeinde Blaichach		Kirchplatz 3	87544 Blaichach
6.	Stadt Sonthofen		Rathausplatz 1	87527 Sonthofen

12 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

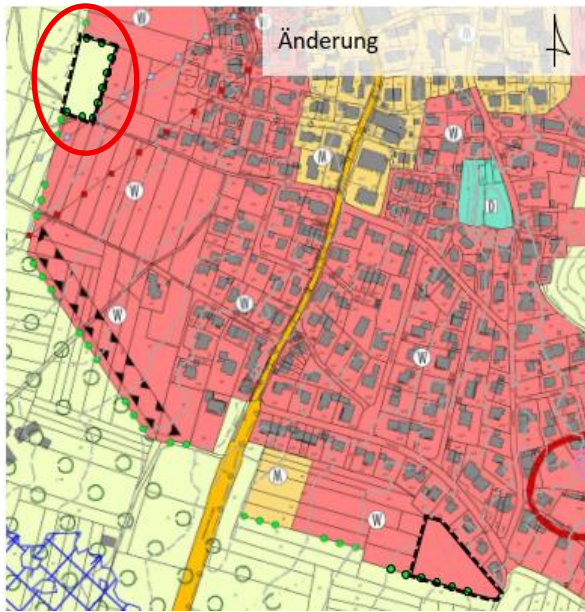
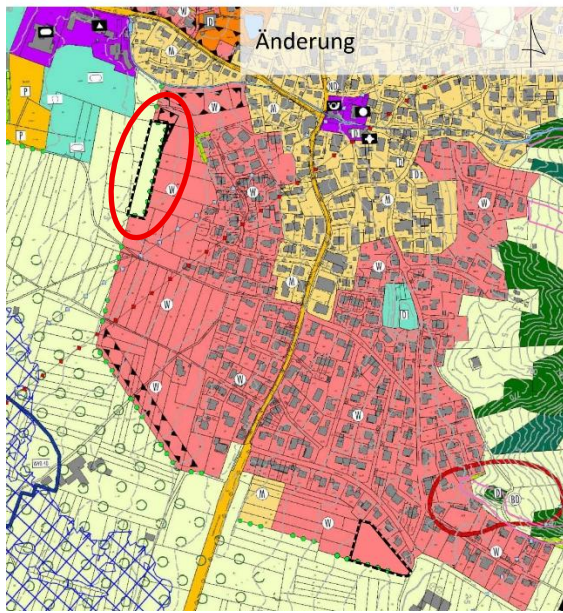
1.	Allgäuer Kraftwerke GmbH		Am Alten Bahnhof 10	87527 Sonthofen
2.	Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Kempten	Ignaz-Kiechle-Straße 22	87437 Kempten
3.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Kempten/Oberallgäu	Seestraße 10	87509 Immenstadt
4.	Kreisheimatpflegerin	Frau Ingrid Müller	Am Rain 23	87452 Altusried
5.	Landratsamt Oberallgäu	Abfallrecht - Immissionsschutz	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
6.	Landratsamt Oberallgäu	Kreistiefbauverwaltung	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
7.	Landratsamt Oberallgäu	Untere Naturschutzbehörde	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
8.	Landratsamt Oberallgäu	Kreisbrandrat Herr M. Seger	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
9.	Stadt Immenstadt i. Allgäu		Marienplatz 3-4	87509 Immenstadt
10.	Unser Hessenreuther Wald	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V	Schlossstraße 104	92681 Erbdorf
11.	Zweckverband Fernwasserversorgung	Oberes Allgäu	Oberortwang 5	87545 Burgberg
12.	Zweckverband für Abfallwirtschaft		Dieselstraße 9	87437 Kempten

Von 22 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Bürgerstellungnahme 1 und 10
2.	Bürgerstellungnahme 2
3.	Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
4.	Bürgerstellungnahme 4
5.	Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
6.	Bürgerstellungnahme 6 und 23
7.	Bürgerstellungnahme 7 und 19

8.	Bürgerstellungnahme 8
9.	Bürgerstellungnahme 11
10.	Bürgerstellungnahme 12
11.	Bürgerstellungnahme 14
12.	Bürgerstellungnahme 15
13.	Bürgerstellungnahme 16
14.	Bürgerstellungnahme 17
15.	Bürgerstellungnahme 18
16.	Bürgerstellungnahme 20
17.	Bürgerstellungnahme 22
18.	Bürgerstellungnahme 23
19.	Bürgerstellungnahme 24
20.	Bürgerstellungnahme 26
21.	Bürgerstellungnahme 27
22.	Bürgerstellungnahme 28

Änderungen des Entwurfes aufgrund vertiefter Planung/gemäß Vorschlägen der Verwaltung:

vertiefte Planung/ Vorschläge Verwaltung	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
1. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanungsänderung enthielt als Kompensationsfläche im Westen eine relativ quadratische Fläche (s. nachfolgende Abbildung). Der Zuschnitt wurde zwischenzeitlich nochmals überprüft: Seitens der Gemeindeverwaltung besteht der Wunsch den Zuschnitt schmaler und dafür auf eine größere Länge zu erstrecken. ist im Hinblick auf einen geordneten Ortsrand.  Abb.: ausgelegter Vorentwurf, Fassung vom 02.04.2025	zu 1.: Im Hinblick auf eine geordnete Entwicklung des Ortsrandes in diesem Bereich erscheint eine Ausdehnung bei gleichzeitiger Verschmälerung der Kompensationsfläche besser geeignet als der bisherige quadratische „Ausschnitt“. Die Wohnbaufläche in Planung im Westen, welche im Zuge der Flächenkompensation in Zukunft als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, wird dementsprechend geändert (s. nachfolgende Abbildung). Der Umfang der Kompensationsfläche bleibt im Vergleich zu bisher gleich.  Abb.: angepasster Entwurf, Fassung vom 03.08.2026

vertiefte Planung/ Vorschläge Verwaltung	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt: • Den Zuschnitt der Kompensationsfläche im Westen anzupassen (Plan+Text)

1. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt-Bauleitplanung, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 09.05.2025)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Stellungnahme Immissionsschutz Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu plant die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes „Südlich der Edelweißstraße“. Hierbei soll im Süden von Burgberg eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an, im Westen und Süden landwirtschaftliche Nutzfläche. Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte: tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40 / 45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen Für die Immissionssituation maßgebend sind ein Fahrsilo und ein landwirtschaftlicher Betrieb südöstlich des Plangebiets und die Staatsstraße St2007 westlich des Plangebiets. Unsererseits durchgeführte Berechnungen ergaben, dass ausgehend von der Staatsstraße St2007 im Plangebiet mit keinen Überschreitungen der	Es wird begrüßt, dass gemäß der Einschätzung der Immissionsschutzbehörde keine Bedenken hinsichtlich der Planung bestehen. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**1. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt-Bauleitplanung, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen
(Stellungnahme vom 09.05.2025)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen ist.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wird durch die Festlegung der Baugrenzen sichergestellt, dass durch die Abstände zum Fahrsilo und dem landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes „Südlich der Edelweißstraße“ keine Bedenken.

2. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten
(Stellungnahme vom 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Zu oben genannter Planung (Fassung vom 02.04.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise: Altlasten und Bodenschutz Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV). Wasserversorgung Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.	Es wird begrüßt, dass keine grundsätzlichen Einwände seitens des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) bestehen. Der Vorschlag zur Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts betrifft die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Kenntnisnahme

2. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten
(Stellungnahme vom 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser <u>Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden. <u>Niederschlagswasser</u> Niederschlagswasser ist prinzipiell flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigo- len über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die technischen An- forderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 gere- gelt. Falls das Niederschlagswasser nicht überall versickert werden kann, ist es über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. vorbehandelt und/oder durch Rückhaltung gedrosselt, in den nächsten geeigneten Vorfluter abzu- leiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA- Richtlinien A 102-2 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) gere- gelt.	Die Hinweise zum Umgang mit Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen, betreffen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht.

2. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 29.04.2025)

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind. Eventuell ist hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Bei der Erschließungsplanung ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung (z.B. Versickern mit Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassage oder Filteranlagen) und/oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit der technischen Richtlinie TRENGW (Grundwasser) möglich.	

2. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten
(Stellungnahme vom 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Einleitungen in Oberflächengewässer von Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² werden in der technischen Richtlinie TREN OG (Oberflächengewässer) geregelt. Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet Uns sind im Planungsbereich keine Oberflächengewässer bzw. keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt. Dies bedeutet nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte. Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.	Die Hinweise zu Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebieten werden zur Kenntnis genommen, betreffen in erster Linie jedoch das Bauleitplanverfahren und nicht die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde ist den Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes sowie aus der Öffentlichkeit nachgegangen und hat im Zuge der Hochwasserschutzplanung eine Fließweganalyse von Hang- und Oberflächenwasser für den unbebauten Zustand erstellt (s. hierzu Abwägungs- und Beschlussvorschläge zur vertieften Planung/ Vorschläge Verwaltung).

2. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 29.04.2025)

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Wild abfließendes Wasser/ Sturzfluten

Auch abseits von Gewässern sind Gebäude durch Wasser, Starkregen, Sturzfluten und hohe

Grundwasserstände gefährdet. Überflutungen von Straßen oder Sturzfluten können bei lokalen Unwettern auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine Vorwarnzeiten möglich.

Der vorgesehene Geltungsbereich liegt unterhalb eines Hangbereiches. Daher muss bei der Erschließungsplanung und Bauvorhaben insbesondere auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag geachtet werden.

Wir empfehlen, das Risiko urbaner Sturzfluten und deren Auswirkungen unter der Berücksichtigung von Geländeneigung und Gebäudeanordnungen zu prüfen und Maßnahmen in die Planung mit aufzunehmen.

Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Planer und Bauherren sollten unabhängig von der Gewässernähe oder bisherigen Grundwasserständen darauf hingewiesen werden, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausge-

Abwägungsvorschlag

Laut der Untersuchung fließt bereits im IST-Zustand, also ohne die geplante Bebauung, Wasser bei einem Starkregenereignis (100-jährlich mit einer Dauerstufe von 1h) von Osten nach Südwesten quer durch die Bebauung und anschließend nach Westen ab. Auch im Bereich des geplanten Baugebietes wären Flächen im Bereich der neuen Häuser potentiell gefährdet (s. nachfolgende Abbildung links).

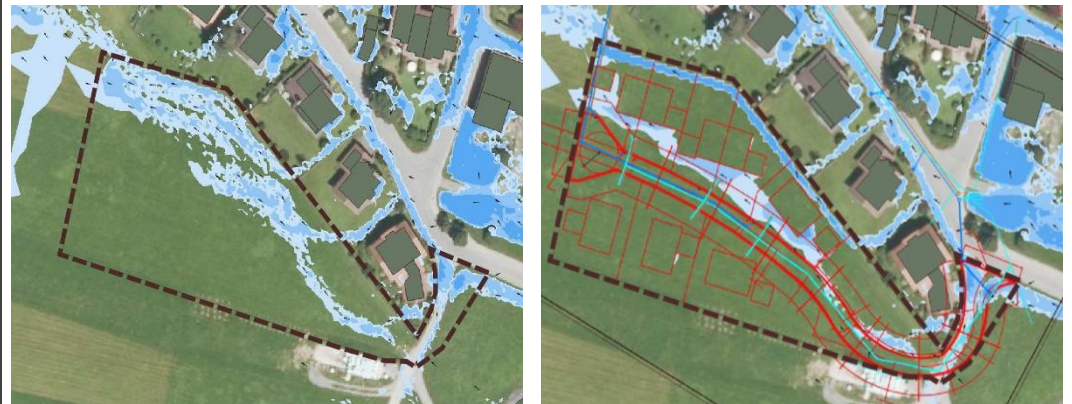


Abb.: Fließweganalyse im Plangebiet im IST-Zustand (links) sowie im SOLL-Zustand mit geplanter Bebauung und Entwässerungsmulde (rechts, Quelle: Kokai, 12/2025)

Um die Hochwassersituation der bestehenden Häuser nicht zu verschlechtern, ist geplant, eine Mulde entlang der nördlichen Grenze auszubilden, über welche das Oberflächenwasser im Starkregenfall nach Westen in die freien Felder abgeleitet wird. Um die Wirksamkeit dieser Maßnahme zu überprüfen, erfolgte eine Betrachtung des SOLL-Zustandes, ebenfalls bei einem 100-jährlich mit einer Dauerstufe von 1h (s. Abbildung rechts).

2. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 29.04.2025)

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
führt 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. Wir verweisen auch auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes. Auf die Thematik wird im Text des Bebauungsplanes unter der Nr. 4.4 Sonstige Hinweise unter dem Stichwort „Hangwasser“ bereits sinngemäß richtig eingegangen. Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.	Es zeigt sich, dass durch das Bauvorhaben keine Änderung der Fließwege im Bereich der Bestandsbebauung zu erwarten ist. Die dargestellte Mulde (ca. 30 cm tief) wurde mit einer Breite von 70 – 90 cm modelliert und kann das Wasser aus der Bebauung nach Westen abführen. Im Bebauungsplan wird hierfür ein 1,5m breites Leitungsrecht für den Starkregenschutz festgesetzt. So kann die Fläche erhöht und ein Großteil des anfallenden Wassers in der Mulde versickert werden und so eine Abflusskonzentration auf dem unbebauten Grundstück im Westen, wie in der Abbildung noch dargestellt, vermeiden werden. Ferner werden im Bebauungsplan die ROK-Höhen so festgesetzt, dass die geplanten Gebäude 30 cm höher als Straßenniveau liegen. Dadurch kann das Wasser auf der Straße fließen und es entsteht keine Gefährdung für die neue Bebauung. Zudem erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis an die Planer und Bauherren, im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu prüfen und darauf zu achten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, die Erkenntnisse aus der Fließweganalyse in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

3. Abwasserverband Obere Iller, Hans-Böckler-Straße 80b, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 25.04.2025)

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Der Abwasserverband Obere Iller nimmt wie folgt Stellung. Von Seiten des Abwasserverbandes Obere Iller bestehen keine Einwände. Entwässert wird über die Ortskanalisation der Gemeinde Burgberg zum AOI-Sammler. Es entstehen keine Beeinträchtigungen am Anschlusssammler. Zu beachten ist die aktuell gültige Ortsentwässerungssatzung der zuständigen Gemeinde. Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser von Straße-, Hof-, und Dachflächen sollte auf dem Grundstück gezielt versickert werden oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, hierbei sind die gesetzlichen Regeln zu beachten. Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser ist anzustreben. Bei Einleitung von Behandlungsbedürftigem Regenwasser sollte der Abfluss auf eine natürliche Abflussspende reduziert werden. Das Einleiten von Drainagewasser ist untersagt.	Es wird begrüßt, dass seitens des Abwasserverbandes keine Einwände bestehen. Die Hinweise auf die Ortsentwässerungssatzung sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser betreffen nicht die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastr. 6 - 8, 85774 Unterföhring (Stellungnahme vom 29.04.2025)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme S01426889 Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Es wird begrüßt, dass seitens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Stellungnahme S01426888 Änderungsbereich Wohnfläche Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Es wird begrüßt, dass seitens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

5. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Straße 12, 86381 Krumbach
(Stellungnahme vom 05.05.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Das Planungsgebiet ist an keinem laufenden Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt. In diesem Bereich sind keine Maßnahmen oder Verfahren der Ländlichen Entwicklung geplant oder betroffen. Damit sind die Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung zu vertreten hat, nicht berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange des Amtes für landwirtschaftliche Entwicklung betroffen sind. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**6. Allgäuer Überlandwerk GmbH, Abteilung Netze und Anlagen, Illerstraße 18, 87435 Kempten
(Stellungnahme vom 16.04.2025)**

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die AllgäuNetz GmbH ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag. Dieses Gebiet liegt nicht im Versorgungsbereich unseres Unternehmens. Bitte wenden Sie sich deswegen an die Allgäuer Kraftwerke GmbH, Am Alten Bahnhof 10, 87527 Sonthofen.	Der Hinweis zur Zuständigkeit der Allgäuer Kraftwerke GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Allgäuer Kraftwerke GmbH wurden ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben, haben sich jedoch nicht geäußert. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

7. Kreishandwerkerschaft Oberallgäu, Martin-Luther-Straße 3, 87527 Sonthofen
(Stellungnahme vom 17.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Oberallgäu zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.

Abwägungsvorschlag

Es wird begrüßt, dass seitens der Handwerkskammer für Schwaben sowie der Kreishandwerkerschaften Oberallgäu keine Bedenken bestehen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

8. Erdgas Schwaben GmbH, Betriebsstelle Kempten Dieselstraße 23, 87437 Kempten
(Stellungnahme vom 22.04.2025)

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Bitte beachten Sie, dass wir für Ihr Anliegen nicht der korrekte Ansprechpartner sind. Für die Verlegung von Gasanschlüssen wenden Sie sich bitte direkt an den Netzbetreiber schwaben netz unter:

netzanschluss@schwaben-netz.de

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis auf die Zuständigkeit der Schwaben Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die genannte E-Mail-Adresse wurde ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben – es kam jedoch keine Stellungnahme.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**9. Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, Rottachstraße 13, 87439 Kempten
(Stellungnahme vom 09.05.2025)**

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Das Gebiet wird über gemeindliche Straßen (Edelweißstraße) mittelbar an das übergeordnete Straßennetz, hier die Staatsstraße 2007, angeschlossen. Eine Änderung der verkehrlichen Erschließung ist nicht vorgesehen. An der Einmündung in die St 2007 ist eine bedeutende Mehrfrequentierung nicht zu erwarten. Insofern bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände gegen die geplante Maßnahme. Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind vom Baulastträger, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Staatsstraße.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das staatliche Bauamt von keiner bedeutenden Mehrfrequentierung ausgeht und insofern keine Bedenken gegen die Planung vorbringt. Der Hinweis bezüglich der Kostenträgerschaft von eventuellen Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Jedoch sind ohnehin keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich bzw. geplant (s. Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 09.05.2025).
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen **(Stellungnahme vom 14.05.2025)**

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Auf der Flur-Nr. 298/1, jenseits der vorgesehenen Gebäude, verläuft ein Kupferkabel südseitig.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise auf bestehende Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung ist hiervon nicht berührt – diese sind im Zuge der nachgelagerten Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen
(Stellungnahme vom 14.05.2025)

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Planbereichs bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.	

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. Bürgerstellungnahme 1 und 10 (Stellungnahme vom 15.04.2025 und 27.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Erkundigte sich nach den ausliegenden / veröffentlichten Planunterlagen. Ihr wurde anhand der Internetseite der Gemeinde die Information gegeben. Ggf. wird sich Frau ■■■ mit den Nachbarn abstimmen und um einen weiteren persönlichen Termin bitten.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Stellungnahme vom 27.04.2025 Wir möchten auf diesem Weg zum Bauprojekt "Südlich der Edelweißstraße" Stellung nehmen. Bei der vorgestellten Planung wird seitens der Gemeinde betont, dass durch dieses Projekt dringend benötigter Wohnraum für einheimische Bürger geschaffen wird und 40% der Fläche für sozialgerechte Bodennutzung herangezogen werden. Bei einer geplanten Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern sowie 2 Doppelhäusern erschließt sich uns der sozialgerechte Aspekt jedoch nicht. Einfamilienhäuser in dieser Wohnlage können sich nur Besserverdienende (oder bereits Immobilienbesitzer) leisten und die Doppelhaushälften auf den der Gemeinde zugedachten Flächen werden nach Aussage von Herrn Wegscheider meistbietend verkauft. Das steht im Widerspruch zu SOBON. Es erweckt den Eindruck, dass die Gemeinde das Bauprojekt nutzt, um ihre hohen Schulden zu verringern. Solange die Flächen nicht der Gemeinde gehören, kann auch noch nicht mit SOBON ge-	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Zur sozialgerechten Bodennutzung: Gemäß der vom Gemeinderat am 17. April 2023 beschlossene Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) werden 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert. Dabei ist wie in der Stellungnahme geschrieben richtig, dass beabsichtigt ist, diese 40% weiterzuverkaufen, da die Gemeinde diese aufgrund Ihrer Lage nicht als ideal für sozialverträgliche Preise betrachtet. Mit dem Erlös hieraus ist vorgesehen, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum zu gegenfinanzieren. Über konkrete Maßnahmen, welche aktuell noch nicht feststehen, entscheidet der Gemeinderat. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde durchaus dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung (siehe hierzu Punkt 12 in der Kurzfassung, abrufbar unter: https://gemeinde-burgberg.de/wp-content/uploads/2023/04/Kurzfassung-Richtlinien-zur-sozialgerechten-Bodennutzung-17.04.2023.pdf). Der offensichtlich beim Stellungnehmenden erweckte Eindruck, dass

1. Bürgerstellungnahme 1 und 10
(Stellungnahme vom 15.04.2025 und 27.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
plant werden. Das Bauprojekt liegt rein im Interesse des Grundbesitzers [REDACTED] und die Zustimmung der Gemeinde zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Bebauung wurde womöglich durch den "sozialgerechten Anstrich" 1 erreicht. Soll das Bauprojekt möglichst schnell und ohne Veränderungen durchgezogen werden? Warum wurden die Gemeinderatssitzungen zu diesem Thema so knapp vorher angekündigt? Warum wurde der kurze Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in die Osterzeit gelegt, wenn sich viele im Urlaub befinden und keine Gesprächstermine möglich sind?	die Gemeinde durch den Verkauf ihre Schulden verringern würde, trifft somit nicht zu. In der Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird dieser Sachverhalt jedoch nochmals klargestellt. Auch wird der Vorwurf, dass durch das Bauleitplanverfahren nur private Interessen des Eigentümers verfolgt würden, zurückgewiesen: Die Gemeinde verfügt über die Planungshoheit und kann einzig und allein Bauland ausweisen, sobald und soweit sie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als erforderlich ansieht. Im konkreten Fall besteht das städtebauliche Ziel darin, den südlichen Ortsrand maßvoll weiterzuentwickeln, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnraum. Dass die Gemeinde hier nicht private Interessen verfolgt, zeigt sich allein dadurch, dass bereits 2021 erste städtebauliche Überlegungen zur Überplanung des gesamten Bereiches, einschließlich der im Westen angrenzenden Fläche bis hin zur „Sonthofener Straße“, angestellt wurden. Diese Fläche ist im Übrigen seit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 bereits als Mischgebiets- bzw. Wohnbaufläche dargestellt, was ebenso davon zeugt, dass seitdem die Absicht bestand, den Ortsrand weiterzuentwickeln. Die östliche Fläche des gegenständlichen Plangebiets konnte damals nicht als Wohngebietsfläche dargestellt werden, um nicht in Konflikt mit der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten zu treten bzw. entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Durch geänderte Rahmenbedingungen, maßgeblich der zeitnahen Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle (dem Pächter wurde bereits gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant), kann nun zunächst der Bereich des gegenständlichen Plangebietes umgesetzt werden. Hierzu wurde 2023 ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, welcher die Fortführung des Westteils mitdenkt (dessen Umsetzung aktuell noch nicht möglich ist) und

1. Bürgerstellungnahme 1 und 10 (Stellungnahme vom 15.04.2025 und 27.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	somit auch nochmals die Absicht der Gemeinde unterstreicht, den gesamten Ortsrand zu entwickeln und dies unabhängig von den jeweiligen damit Interessen der privaten Eigentümer. Zum Einwand der knappen zeitlichen Fristen: Die Bekanntmachung zur Gemeinderatssitzung am 07.04.2025 erfolgte form- und fristgerecht. Hinsichtlich der Beteiligung in den Osterferien (vom 16.04. bis zum 29.04.2025) erfolgte die Bekanntmachung am 15.04. Dabei steckte die Absicht der Gemeinde dahinter, diese aufgrund des hohen Interesses der Bürgerschaft in der Sitzung und aufgrund zahlreicher Nachfragen, ab wann die Beteiligung beginnen würde, so früh wie möglich starten zu lassen. Trotz der Ferien war es dabei möglich, sich persönlich in der Gemeindeverwaltung über die Unterlagen zu informieren und von Mitarbeitern darüber informieren zu lassen. Im Übrigen erfolgte dies in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des § 3 Abs. 1 BauGB. Ferner wird auf die noch ausstehende sogenannte förmliche Beteiligung hingewiesen, in welcher die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, sich ein zweites Mal über die Planung zu informieren und gfs. eine Stellungnahme abzugeben. Erst im Anschluss hierzu kann der Gemeinderat frühestens den Bebauungsplan als Satzung beschließen – der Vorwurf, das Bauleitplanverfahren möglichst schnell an der Bevölkerung vorbei durchzuführen, wird somit zurückgewiesen.

1. Bürgerstellungnahme 1 und 10 (Stellungnahme vom 15.04.2025 und 27.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Ein weiteres großes Problem für die Anwohner der Edelweißstraße ergibt sich aus der geplanten Zufahrt zum Baugebiet. Nach dem ursprünglichen Flächennutzungsplan sollte diese über das Grundstück der Gemeinde zwischen den Hausnummern 14 und 16 erfolgen. Die nun geplante Zufahrt über den hinteren Teil der Edelweißstraße bedeutet mehr Verkehr und Lärm für die Anwohner, sowohl während der Bauphase durch verstärkten Lasterverkehr als auch durch mögliche Erweiterungen der Wohnbebauung. Da eine zukünftige Bebauung des gesamten südlichen Ortsrandes wahrscheinlich ist, wäre es sinnvoller, von vornherein eine eigene Zufahrtsstraße zu bauen. Auch hier drängt sich wieder der Verdacht auf, dass im Sinne des raschen Baubeginns die von [REDACTED] angebotene Lösung der Zufahrt gerne akzeptiert wurde.	Die Einwände hinsichtlich der Zufahrt betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, die Anpassung der Ausführungen zur SOBON in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung. Hinsichtlich der weiteren Einwände beschließt der Gemeinderat, an den Planungen wie bisher festzuhalten.

2. Bürgerstellungnahme 2 (Stellungnahme vom 21.04.2025 identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Als Bürger Burgbergs und Anwohner der Edelweißstraße möchte ich wie folgt Stellung zum o.g. Betreff nehmen. Ich finde es nicht in Ordnung das die Gemeinde so ein Projekt ohne die Einbeziehung der Öffentlichkeit bzw. der Bürger Burgbergs plant und durchziehen will. Es standen keine Informationen darüber im Gemeindeblättle. Sie können nicht davon ausgehen, dass alle Burgberger sich Ihre APP oder Webseite ständig anschauen. Bei der Gemeinderatssitzung waren auch nur die direkt betroffenen Bürger der Edelweißstraße anwesend. Es handelt sich ja um an größeres Gebiet/Projekt mit vielen Häusern, was den Dorfcharakter und die Annäherung an Sonthofen sehr verändern wird. So was sollte eine breite Zustimmung in der Öffentlichkeit finden und nicht im Gemeinderat durchgewunken werden.	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es wird bedauert, dass beim Stellungnehmenden der Eindruck entstand, die Gemeinde würde das Bauleitplanverfahren ohne Einbeziehung der Öffentlichkeit durchführen. Die Bekanntmachungen wurden – wie bei anderen Bauleitplanverfahren auch – über das digital erscheinende Amtsblatt des Landratsamtes (sowie der Internetseite der Gemeinde) veröffentlicht. Jedoch kann nachvollzogen werden, dass der Stellungnehmende eine rein digitale Veröffentlichung als unzureichend betrachtet, weshalb die sog. förmliche Beteiligung, welche als nächster Planungsschritt anschließt, zusätzlich zur digitalen Veröffentlichung im Amtsblatt und der Internetseite des Landratsamtes auch über die Anschlagtafel der Gemeinde bekannt gemacht wird. Hinsichtlich der Gemeinderatssitzung wird darauf verwiesen, dass diese öffentlich erfolgte und der gesamten Einwohnerschaft freistand, dieser beizuwohnen. Im Übrigen wird auf den gesetzlich vorgegebenen Verfahrensablauf verwiesen, der eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB vorsieht, wodurch eine umfassende Beteiligung sichergestellt ist.

2. Bürgerstellungnahme 2
(Stellungnahme vom 21.04.2025
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Was ist mit den Kosten? Die Erschließung des Gebietes ist nicht um die Ecke. Da sind weite Wege zu bewältigen! Wer zahlt das und wo nimmt die Gemeinde die finanziellen Mittel her. Die Gemeinde ist ja jetzt schon durch andere kostenintensivere Projekte gebunden und die Schulden werden immer mehr. Oder stehen hier einfach nur Interessen Einzelner im Vordergrund? Was ist mit der Umwelt? Versiegelung von Grünflächen! Dort war mal ein Wasserschutzgebiet und jetzt soll es einfach zugebaut werden. Was ist mit Hochwasser! Die Wiesen stehen bei viel Regen jetzt schon unter Wasser, später mal die Häuser?	Die Einwände hinsichtlich der Erschließungskosten betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Der Vorwurf, dass durch das Bauleitplanverfahren nur private Interessen des Eigentümers verfolgt würden, wird zurückgewiesen: Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, den südlichen Ortsrand maßvoll weiterzuentwickeln, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnraum. Aus diesem Grund wurde das Bauleitplanverfahren angestoßen. Es trifft zu, dass durch das geplante Baugebiet Flächen in Anspruch genommen und versiegelt werden, welche bisher Grünland waren. Im Bebauungsplanverfahren wird dieser Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben (Bay-KompV) in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Ferner erfolgt im Zuge der Flächennutzungsplanänderung die Herausnahme einer bisher als Wohnbaufläche dargestellten Fläche im Westen von Burgberg, so dass sichergestellt ist, dass diese Fläche auch in Zukunft nicht versiegelt wird, sondern weiterhin wie bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden kann. Hinsichtlich des angesprochenen Wasserschutzgebietes (WSG) wird darauf verwiesen, dass sich die Umgrenzung des Wasserschutzgebietes WSG 2210842700091 (Bereich Ortswang), welches vermutlich gemeint ist, aufgrund entsprechender fachlicher Erkennt-

2. Bürgerstellungnahme 2 (Stellungnahme vom 21.04.2025 identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

nisse 2017 überarbeitet wurde und das gegenständliche Plangebiet seitdem außerhalb des WSG liegt (s. nachfolgende Abbildung).

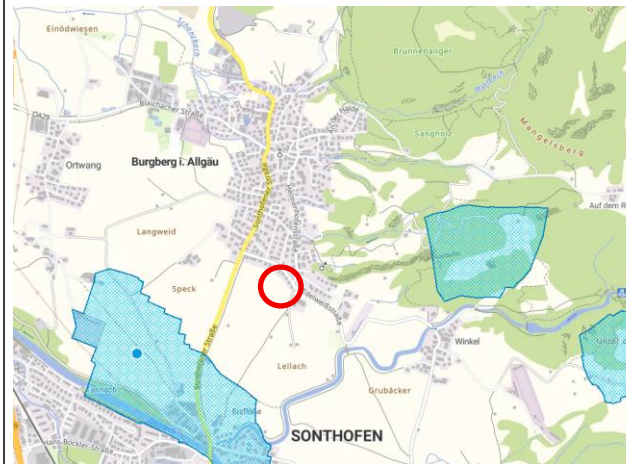


Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas mit den aktuellen Wasserschutzgebieten um Burgberg i. Allgäu (Plangebiet rot)

Das Plangebiet liegt darüber hinaus weder in amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten noch in Hochwassergefahrenflächen bei einem HQ100 oder HQextrem. Deswegen kann eine Hochwassergefahr durch Oberflächengewässer ausgeschlossen werden.

Jedoch hat die Gemeinde aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und zahlreichen Hinweisen aus der Öffentlichkeit eine Fließweganalyse von Hang- und Oberflächenwasser für den unbebauten Zustand erstellt. Laut der Untersuchung sammelt sich

2. Bürgerstellungnahme 2
(Stellungnahme vom 21.04.2025
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Was ist mit der Landwirtschaft? Fällt der alte Zeller Hof? Warum darf aus Emmissionsgründen der Flächennutzungsplan jetzt geändert werden?

Stichwort: Abstand zum Bauernhof?

Stichwort Verkehr! Wo ist ein Verkehrskonzept zu diesem Projekt? Es soll alles durch die Edelweißstraße laufen und der Weg zum Bäuernhof soll verbreitert werden um ins Baugebiet und später ins Wohngebiet zu kommen.

Der Verkehr in der Edelweißstraße wird immer mehr, vom Bauverkehr ganz zu schweigen. Die Edelweißstraße ist jetzt schon überall geflickt, wird sie nach dem Projekt komplett saniert?

Oberflächenwasser im Bereich der neuen Häuser. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung entsprechender Maßnahmen (s. hierzu Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung der Flächennutzungsplanänderung).

Die in der Stellungnahme angesprochene landwirtschaftliche Hofstelle im Südosten des Plangebietes wird zeitnah aufgegeben – dem Pächter wurde bereits gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant. Diese geänderte Rahmenbedingung ermöglicht die Überplanung der gegenständlichen Fläche und somit auch die Änderung des Flächennutzungsplanes. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 konnte der gegenständliche Bereich noch nicht als Wohngebietsfläche dargestellt werden, um nicht in Konflikt mit der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten zu treten bzw. entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Zum Verkehr: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

2. Bürgerstellungnahme 2 (Stellungnahme vom 21.04.2025 identisch BP)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Bei all den Fragen, die sich da stellen ist für mich die entscheidende, wollen die Burgberger Bürger so ein Baugebiet, das die Anbindung an Sonthofen und den Ortcharakter toll verändert, haben? Ich möchte Sie Bitten in der Gemeinde und im Gemeinderat über solche Fragen noch mal nachzudenken und die Öffentlichkeit teilhaben zu lassen!	Wie bereits an anderer Stelle geschrieben, erfolgt noch die sogenannte förmliche Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB, in welcher die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, sich ein zweites Mal über die Planung zu informieren und gfs. eine Stellungnahme abzugeben. Frühestens im Anschluss hierzu kann der Gemeinderat als dafür zuständiges Gremium über den Satzungsbeschluss entscheiden. Der derzeitige Ortsrand wird gebildet aus Einfamilienhäusern. Die neue Baufläche führt diese Typologie weiter und erhält an der Südseite eine Ortsrandeingrünung. Insofern ist nicht von einer Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt trotz der Einwände, an den Planungen wie bisher festzuhalten.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25**(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)****identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme vom 22.04.2025 Frau ■■■ vermisst eine Darstellung der Sichtachsen. Daneben wird die Höhenentwicklung angesprochen. Es wird befürchtet, dass die Gebäude um einen Meter über das derzeitige Gelände erstellt werden. Im Hinblick auf Baugrenzen wird ein weiteres Heranrücken der Bebauung befürchtet. Auch das Thema der Regenentwässerung an der südlichen Grundstücksgrenze des Anwesens Edelweißstraße 24 wäre zu berücksichtigen. Was sind nicht versiegelte Flächen (Rasengittersteine / versicherungsfähiges Pflaster?).	Die Fragen und Bedenken aus der protokollierten Einsichtnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Fragen und Einwände (Sichtachsen, Höhenentwicklung, Heranrücken der Bebauung, Regenentwässerung, versiegelte Flächen) betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt trotz der Nachfragen und Bedenken, an den Planungen wie bisher festzuhalten.
Stellungnahme vom 27.04.2025 Hiermit möchte ich mich zur oben genannten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burgberg im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung äußern, um meine Rechtsposition zu wahren.	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

**3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Ich schicke allerdings voraus, dass ich den gesamten Planungsprozess zum derzeitigen Zeitpunkt für rechtlich haltlos halte, Folgende Gründe bringen mich zu dieser Aussage: Die Gemeinde hat sich im Jahr 2023 die Satzung zur sozialgerechneten Bodennutzung (SOBON) gegeben. Diese finden im Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans bisher noch keine Beachtung, sind aber wesentlich für die hier vorliegende Maßnahme und dem Anstoß des baurechtlichen Verfahrens. Hier sehe ich einen eklatanten Verstoß gegen Verfahrensrecht. Laut Burgbergs SOBON Regeln müssen 40 % der Flächen vor der Einleitung des Verfahrens Eigentum der Gemeinde geworden sein. Laut mündlicher Aussage (Bauamt 22.4.2025) ist dies nicht der Fall. Ebenso möglich ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags. Da sich die Aussagen der Gemeinde Burgberg, die über die für dieses Vorhaben geltenden Maßgaben nach SOBON getroffen werden, aber mündlich und schriftlich (Zitate Zeitungsartikel „Allgäuer Anzeigebblatt“ vom 24.4.2025) eklatant unterscheiden, muss davon auszugehen sein, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einmal ein Entwurf eines rechtssicheren städtebaulichen Vertrags vorliegt. Ich erläutere dies gerne: Laut Aussage der Gemeinde (mündlich Bauamt 22.4.2025), geht die Gemeinde davon aus, den Planungsgewinn im Rahmen von SOBON durch den Verkauf von zwei Doppelhäusern (4 WE) an	Zur sozialgerechten Bodennutzung: Gemäß der vom Gemeinderat am 17. April 2023 beschlossene Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) werden 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert. Dabei ist beabsichtigt, diese 40% weiterzuverkaufen, da die Gemeinde diese aufgrund Ihrer Lage nicht als ideal für sozialverträgliche Preise betrachtet. Mit dem Erlös hieraus ist vorgesehen, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum zu gegenfinanzieren. Über die konkreten Maßnahmen, welche aktuell noch nicht feststehen, entscheidet der Gemeinderat. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde durchaus dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung (siehe hierzu Punkt 12 in der Kurzfassung, abrufbar unter: https://gemeinde-burgberg.de/wp-content/uploads/2023/04/Kurzfassung-Richtlinien-zur-sozialgerechten-Bodennutzung-17.04.2023.pdf). In der Begründung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung wurde dieser Sachverhalt zwischenzeitlich nochmals klargestellt. Wie in der Stellungnahme geschrieben, wird dies in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt. Dieser wurde entsprechend der SOBON-Vorgaben zwischenzeitlich von beiden Parteien abgeschlossen. Da er personenbezogene Daten und sonstige schutzwürdige Inhalte enthält, erfolgt keine Veröffentlichung.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Meistbietende abschöpfen zu können. Dies widerspricht in höchstem Maß den Grundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung, Laut Darstellung im „Allgäuer Anzeigblatt“ werden lediglich „erschlossenes Bauland im Einheimischenmodell“ verkauft. Dies würde bedeuten, dass die Gemeinde nach einem mehr oder weniger strengen Punkteverfahren an Einheimische verkauft, die gewisse Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Zielgruppe wird sich allerdings das Bauland und den Bau eines Doppelhauses an Ort und Stelle nicht leisten können und die Gemeinde Burgberg wird aus einer solchen Planung keine Gewinne, die offensichtlich angestrebt sind, erzielen können.

Es ist davon auszugehen, dass hier noch kein rechtlich haltbarer Konsens über eine Nutzungsplanänderung im Rahmen von SOBON vorliegt und der Prozess an jetziger Stelle zum Erliegen kommen muss. Zitat SOBON: „Der Abschluss der städtebaulichen Grundvereinbarung ist Voraussetzung für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens sowie auch für die Einleitung eines notwendigen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans oder für sonstige Satzungsverfahren.“

Weiterhin führe ich folgende Einwände aus:

1. Der Flächennutzungsplan ist ein Planungsinstrument, das sich die Gemeinde gegeben hat, um Planungssicherheit über Jahrzehnte zu garantieren und wird üblicherweise ca. alle 30 Jahre neu gefasst. Er wurde zuletzt

Abwägungsvorschlag

Zur Frage des Veräußerungsweges zum Beispiel in Form eines europarechtskonformen Einheimischenmodells kann ein Bebauungsplan keine Aussage treffen. Die Entscheidung darüber trifft der Gemeinderat gesondert.

Zu 1: Auf S. 8 im Textteil des ausgelegten Vorentwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes findet sich bereits die in der Stellungnahme vermisste Begründung: Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung 2017 erfolgte eine Prognose des Bedarfs an Wohnbauflächen. Dem ermittelten Bedarf an 225 Wohneinheiten bzw. 10,3 ha Flächenbedarf bis ins angenommene Zieljahr 2030 standen damals nur 0,88ha Flächenreserven

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
erst im Jahr 2017 aufgestellt. In diesem Flächennutzungsplan wurden sehr viele Flächen, die derzeit noch als Grünland genutzt werden, als mögliche Bebauungsgebiete ausgewiesen. Diese Bebauungsgebiete sind noch nicht realisiert. Daher sehe ich den Bedarf, eine weitere Fläche umzuwidmen und eine andere Fläche aus dem Bebauungsgebiet auszunehmen, nicht. Ich bitte hier um eine ausführliche Begründung der Notwendigkeit.	im Innenbereich entgegen. Trotz regelmäßiger Anläufe seitens der Gemeinde konnte hiervon nur ein eher geringer Anteil an Baulücken aktiviert werden. Nach Abzug dieser 0,88ha Flächenreserven sowie die 3,15 ha an unbebauten Wohnbauflächen aus dem alten Flächennutzungsplan, blieb ein absoluter Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 von 6,28 ha. Um diesen Flächenbedarf zu decken, wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 entsprechende Wohnbauflächen in Planung dargestellt. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln. Im Übrigen konnte die Fläche des gegenständlichen Plangebiets bei der FNP-Fortschreibung 2017 deshalb nicht als Wohngebietsfläche dargestellt werden, um nicht in Konflikt mit der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten zu treten bzw. entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Durch geänderte Rahmenbedingungen, maßgeblich der zeitnahen Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle (dem Pächter wurde be-

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25 (Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2. Wie oben beschrieben, wird die Grundvoraussetzung, die zur Planung führt, nämlich ein Bauverfahren im Außenbereich im Rahmen von SOBON, nicht aufgegriffen. Daher ist das Planungsverfahren an dieser Stelle anzuzweifeln. Ich erwarte klare Aussagen zu Ziel und Zweck der Planung, die allgemein nachvollziehbar sind. SOBON bedeutet die Schaffung von sozial-gerechtem Wohnraum oder anderer sozialgerechter Maßnahmen an Ort und Stelle, keine Verschiebung oder gar Refinanzierung von bereits getätigten Maßnahmen. 3. Das direkt angrenzende Bebauungsgebiet wurde bereits als Bebauungsgebiet W5 ins Planungsverzeichnis (Stand Mai 2024) aufgenommen. Pläne sind bereits seit 2021 vorhanden und wurden auch 2025 in der öffentlichen Gemeinderatsitzung wieder diskutiert. Wieso wird hier keine Bebauung angestrebt, welche stichhaltigen Gründe gibt es, nun an benachbarter Stelle ein weiteres Bebauungsgebiet zu schaffen, ohne dass das vorhandene Baurecht ausgenutzt wird?	reits gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant), kann nun zunächst der Bereich des gegenständlichen Plangebietes umgesetzt werden. Zu 2: Siehe hierzu die Ausführungen zur SOBON oben. Zu 3 und 4: Ein „Planungsverzeichnis“, wie in der Stellungnahme geschrieben, ist in der Gemeinde nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sich in der Stellungnahme auf die FNP-Fortschreibung von 2017 bezogen wird, in welcher die im Westen des gegenständlichen Plangebietes gelegene Fläche als W₅ bezeichnet wurde. Auch in dem in der Stellungnahme zitierten ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Mai 2024) wird die Fläche demgemäß auf Seite 41 als W₅ bezeichnet. Dabei drückt die Darstellung im Flächennutzungsplan nur die mittelfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde aus. Aufgrund der derzeitigen Grundstücksverhältnisse ist eine Bebauung dieser Fläche momentan leider nicht möglich, Baurecht für diese Fläche besteht entgegen der Aussage des Stellungnehmenden nicht. Jedoch ist die Gemeinde bestrebt, diese Fläche

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25 (Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Dies widerspricht dem Prinzip der Planungssicherheit im Rahmen des gültigen Flächennutzungsplans und deutet auf eine wissentliche Ignorierung des vorhandenen städtebaulichen Gesamtkonzepts ISEK hin. 4. Um dies weiter auszuführen: Laut Aussage des Bauamtsleiters vom 22.4.2025 ist die Gemeinde im Besitz der Flächen des sog. „Durchstichs“, zur Edelweißstraße, also der wesentlichen Fläche, die seit den 1960er Jahren zur Erschließung eines weiteren Baufelds W5 markiert ist. Über diesen Durchstich wird auch der Kanal des jetzt in Planung befindlichen Baufelds geführt. Eine Erschließung nach der nun hier vorliegenden Planung ist, wie ersichtlich für eine Gemeinde nicht vertretbar teuer und umständlich und die Finanzierung des Projekts muss an dieser Stelle mehr als in Frage gestellt werden. 5. Die jetzt umzuwidmende Fläche liegt zudem in unmittelbarer Nähe eines landwirtschaftlichen Anwesens bzw. genau neben einem Fahrsilo. Warum wird diese Fläche, die im Jahr 2017 aus immissionsrechtlichen Gründen bewusst nicht als Bebauungsgebiet ausgewiesen wurde, nun anders bewertet? Hierzu muss es für die Allgemeinheit stichhaltige rechtssichere Gründe geben, bevor hier Grünland in Bauland umgewidmet wird. Mit welcher Begründung kann jetzt Grünland umgewidmet werden, das noch	zur Schaffung des neuen Ortsrandes zu entwickeln, wovon bereits die Weiterführungsmöglichkeit der Erschließungsstraße des gegenständlichen Bebauungsplanes zeugt. Zur Finanzierung: Die Erschließungs-, Herstellungs- und Planungskosten werden anteilig – gemessen an der Grundstücksverteilung im Verhältnis 60 zu 40 – über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt. Zu 5: wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt, konnte bzw. wurde die Fläche des gegenständlichen Plangebiets bei der FNP-Fortschreibung 2017 nicht als Wohngebietsfläche dargestellt werden, um nicht in Konflikt mit der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten zu treten bzw. dieser entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Durch geänderte Rahmenbedingungen, maßgeblich der zeitnahen Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle (dem Pächter wurde bereits gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant), kann nun zunächst der Bereich des gegenständlichen Plangebietes umgesetzt werden. Das Fahrsilo wurde mit dem notwendigen Ab-

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25 (Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

dazu eine völlig unzureichende Zufahrts-, Erschließungs- und Entsorgungssituation aufweist?

stand bei der Planung berücksichtigt und stellt so auch gemäß Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde keinen planerischen Konflikt dar.

6. Die Kosten für die Änderung eines Flächennutzungsplans sowie sämtlicher dafür notwendiger Studien und Berichte trägt die Gemeinde. Bitte erklären Sie ausführlich, welches Planungsziel die Gemeindehier verfolgt. Das Gebiet liegt am äußeren Ortsrand und schon höhere Planungsziele wie die allgemeine „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie der Bedarf laut ISEK spricht gegen eine solche Planung.

Zu 6: Die mit der Planung und Erschließung zusammenhängenden Kosten – und dazu zählen entgegen der Behauptung in der Stellungnahme auch die Kosten der FNP-Änderung – werden über den bereits erwähnten städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt.

Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, den südlichen Ortsrand maßvoll weiterzuentwickeln, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnraum. Dieser hohe Wohnraumbedarf wurde bereits im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung 2017 ermittelt (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 1). Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken diesen Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln.

7. Zum Bedarf schreiben Sie, die Gemeinde Burgberg, im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), das im Mai 2024 in der Endfassung erschienen ist, einen ablesbaren Trend zur Zunahme der Altersgruppen ab 50 Jahre. (S.33). Im Fazit auf Seite 44 der Studie ist zu lesen:

Zu 7.: Maßgeblich für das Bauleitplanverfahren sind die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von 2017 dargestellten Wohnbauflächen. Diese wurden, wie bereits geschildert, infolge der zum damaligen Zeitpunkt durchgeführten Wohnraumbedarfsanalyse ausgewiesen, welche von den hierfür zuständigen Landesplanungsbehörden (Regie-

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
„Ausgehend von den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wird die Bedeutung der Zielgruppe Familien hinsichtlich größerer Wohneinheiten „an der Peripherie“ weiter abnehmen, während der Bedarf für kleinere und zentraler gelegene Wohneinheiten insbesondere für Senioren tendenziell zunimmt.“ Im Vorentwurf der Planungsunterlagen fehlt die Begründung, warum nun entgegen den Planungszielen agiert wird und eine Neuansiedelung mit extremem Flächenverbrauch am Ortsrand angestrebt wird. 8. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt aber tatsächlich mit dem Ziel, einen Bebauungsplan für den Bau von 4 Einfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern zu schaffen. Ich sehe hier eine absolut verfehlte Planung im sensiblen Ortsrandbereich. Im Sinne der Vermeidung von Flächenfraß	rung von Schwaben, Regionaler Planungsverband) auch anerkannt wurden. Die Wohnraumbedarfsanalyse erfolgte gemäß der empfohlenen Methoden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Flächenmanagement-Datenbank 3.2 Hilfe und Anwendungshinweise 2015). Eine Berücksichtigung einzelner Altersgruppen erfolgte dabei im Einklang dieser Anwendungshinweise nicht. Somit ist der Bedarf an Wohnraum nachgewiesenermaßen vorhanden. Im Übrigen ist keineswegs, auch wenn die Prognose zutrifft, dass die Zielgruppe der Familien hinsichtlich größerer Wohneinheiten „an der Peripherie“ weiter abnehmen und der Bedarf für kleinere und zentraler gelegene Wohneinheiten insbesondere für Senioren tendenziell zunehmen wird, mit einer Stagnation oder gar einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnbauland insgesamt zu rechnen. Um dem Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln. Zu 8: Die Einschätzung einer verfehlten Planung wird nicht geteilt. Was stimmt, ist, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft handelt, mit welcher sensibel umgegangen werden muss. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst, weshalb im Bebauungsplan Wert auf eine flächensparende Bauweise mit kleinen

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
ist eine solche Planung heutzutage nicht mehr verantwortbar und ich sehe keinen begründeten städtebaulichen Bedarf oder Mehrwert für die Gemeinde. 9. Wer ist der Vorhabenträger dieser Änderung des Flächennutzungsplans? Bestehen öffentlich nachvollziehbare Gründe oder wird lediglich einem privaten Investor geholfen, aus Grünland Bauland zu machen, dass dann mehrmals gewinnmaximiert veräußert werden kann? Dies alles vor dem Hintergrund, dass im Gemeindebereich bereits mehr als ausreichend Bauland zur Verfügung steht, das noch nicht realisiert wurde. Das aktuell hier zu beobachtende Vorgehen erweckt den Anschein, dass die Gemeinde auf Wunsch einzelner Eigentümer vorschnell einen Flächennutzungsplan ändern möchte, ohne auf die gesamtgemeindlichen Belange einzugehen.	Grundstückszuschnitten und einer maßvoll verdichteter Bauweise (Doppelhaushälften) gelegt wurde. Zu 9: Die Gemeinde entwickelt das Baugebiet gemeinsam mit dem Eigentümer der Fläche. Einen Vorhabenträger im eigentlichen Sinne gibt es nicht, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Gemäß der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) werden 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert, welche beabsichtigt mit den Grundstückserlösen hierdurch den Bau von sozialem Wohnraum bzw. Einrichtungen an anderer Stelle zu gegenfinanzieren. Der Vorwurf, dass durch das Bauleitplanverfahren nur private Interessen des Eigentümers verfolgt würden, wird zurückgewiesen: Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, den südlichen Ortsrand maßvoll weiterzuentwickeln, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnraum. Die Aussage, dass im Gemeindebereich mehr als ausreichend Bauland zur Verfügung stünde, das noch nicht realisiert wurde, kann dabei nicht nachvollzogen werden: Von den, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen, welchen den 2017 berechneten Bedarf widerspiegeln, konnte noch keine umgesetzt werden. Ferner wird auf die Neubaumaßnahmen der letzten Jahre verwiesen, durch welche auch im Innenbereich Flächen aktiviert werden (s. Auflistung im Anhang). Um den nachgewiesenermaßen hohen Bedarf zu decken, ist aber auch die Ausweisung neuer Gebiete erforderlich.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
10. Dieser Eindruck wird verstärkt durch das hier angewendete Parallelverfahren. Die Schaffung von Baurecht erfolgt laut BauGB üblicherweise zweistufigen Verfahren. Bitte begründen Sie ausführlich das Parallelverfahren der Änderung des FNP's mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplans vor dem Hintergrund von mehr als genug vorhandenem ausgewiesenen Baugebiet, siehe oben. Aus welchem Grund besteht hier Dringlichkeit? Zwar ist dieses Vorgehen rechtlich zulässig, jedoch wird dadurch eine politische oder planerische Abwägung über mögliche Alternativen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung faktisch umgangen. Dies vermittelt den Eindruck, dass die Entscheidung über die bauliche Entwicklung bereits im Vorfeld festgelegt wurde - ohne ergebnisoffene Prüfung anderer Optionen, etwa der Reaktivierung bestehender Innenbereichsreserven. 11. Untermauert wird dies durch die viel zu kurzfristig angelegte Beteiligung der Öffentlichkeit auf ein fragwürdig absolutes Mindestmaß. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Eingabemöglichkeit und Auslegung der Planungsunterlagen auf den zeitlichen Rahmen 16.4.-	Zu 10: Offensichtlich besteht hier ein Missverständnis: Das Bauleitplanverfahren zur gegenständlichen Planung erfolgt, konform mit den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben, im sogenannten Regelverfahren und besteht demnach aus zwei Verfahrensschritten: Der erste Verfahrensschritt hierzu, die frühzeitige Beteiligung, wurde bereits durchgeführt. Die sog. förmliche Beteiligung, der zweite Verfahrensschritt, erfolgt sobald der Gemeinderat über die Abwägung der Stellungnahmen entschieden und den Entwurf gebilligt hat. Frühestens im Anschluss an die förmliche Beteiligung kann der Gemeinderat die Satzung beschließen, so dass der Bebauungsplan rechtverbindlich wird (mit der Bekanntmachung). Parallel zu dem Bebauungsplan erfolgt die Flächennutzungsplan-Änderung. Dass diese Änderung parallel zum Bebauungsplan durchgeführt wird, ist absolut gesetzeskonform (im § 8 Abs. 3 BauGB geregelt) und gängige Praxis bei vergleichbaren Bauleitplanverfahren. Bezüglich der Planungsalternativen wird auf den langen Entscheidungsprozess, welcher 2017 zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen führte, verwiesen. Da von diesen Flächen bisher noch keine umgesetzt werden konnte, hat sich der Gemeinderat entschlossen, einen Teilbereich einer dieser Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand im Zuge der Flächenkompensation herauszunehmen. Zu 11: Aufgrund des hohen Interesses der Bürgerschaft in der Sitzung und aufgrund zahlreicher Nachfragen, ab wann die Beteiligung beginnen würde, erfolgte nach der Gemeinderatssitzung am 07.04.2025 in der Absicht eine zeitnahe Bekanntmachung (am 15.04.2025) zur Beteiligung vom 16.04. bis zum 29.04.2025. Trotz der Ferien war es da-

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
29.04.2025 festgelegt. Dieser Zeitraum liegt komplett in den bayerischen Osterferien mit zwei gesetzlichen Feiertagen, so dass die Eingabemöglichkeit vor Ort im Bauamt zu den üblichen Öffnungszeiten acht Werktagen beträgt (davon vier Tage nur vormittags geöffnet). Zusätzlich schließt die Gemeinde einen Großteil der örtlichen Bevölkerung, nachweislich mehrheitlich ältere Menschen, von der Beteiligung an diesem Verfahren aus. Seit mindestens Frühjahr 2024 werden weder Gemeinderatssitzungen mit Tagesordnung noch Fristsachen im örtlichen gedruckten und vierzehntägig verteilten Gemeindeblatt mehr veröffentlicht. Die Bekanntmachung erfolgte am Sonntag, 13.4.2025 lediglich digital. Ein Aushang der Bekanntmachung im Schaukasten am Rathaus erfolgte nachweislich nicht. 12. Nach mündlicher Aussage des Bauamtsleiters (22.4.2025) plant die Gemeinde, zunächst das nun angestrebte Vorhaben zu verwirklichen und im Anschluss das benachbarte Baugebiet WS5 weiter zu erschließen. Der Kanal sei dann bereits vorhanden, so werden also praktisch die Baufelder in W5 mit erschlossen. Somit ist die Weiterentwicklung von W5 also immer noch in Diskussion. Dies widerspricht der Aussage, die während der öf-	bei möglich, sich persönlich in der Gemeindeverwaltung über die Unterlagen zu informieren und von Mitarbeitern darüber informieren zu lassen. Ferner wird auf die noch ausstehende sogenannte förmliche Beteiligung hingewiesen, in welcher die Öffentlichkeit hat, sich ein zweites Mal über die Planung zu informieren und gfs. eine Stellungnahme abzugeben. Erst im Anschluss hierzu kann der Gemeinderat frühestens den Bebauungsplan als Satzung beschließen – der Vorwurf, dass Bauleitplanverfahren möglichst schnell an der Bevölkerung vorbei durchzuführen, wird somit zurückgewiesen. Zur Art der Bekanntmachung: Die Bekanntmachungen wurden – wie bei anderen Bauleitplanverfahren auch – über das digital erscheinende Amtsblatt des Landratsamtes (sowie der Internetseite der Gemeinde) veröffentlicht. Jedoch kann nachvollzogen werden, dass der Stellungnehmende eine rein digitale Veröffentlichung als unzureichend betrachtet, weshalb die sog. förmliche Beteiligung, welche als nächster Planungsschritt anschließt, zusätzlich zur digitalen Veröffentlichung im Amtsblatt und der Internetseite des Landratsamtes auch über die Anschlagtafel der Gemeinde bekannt gemacht wird. Zu 12: Es wird davon ausgegangen, dass sich in der Stellungnahme auf die FNP-Fortschreibung von 2017 bezogen wird, in welcher die im Westen des gegenständlichen Plangebietes gelegene Fläche als W₅ bezeichnet wurde. Wie in der Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfes bereits dargelegt, ist es nach wie vor die Entwicklungsabsicht der Gemeinde die genannte Fläche fortzuführen und so den südlichen Ortsrand bis hin zur Staatsstraße/Sonthofener Straße fortzuführen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Bebauung dieser Fläche momentan leider nicht möglich. Nichtsdestotrotz ist die Ge-

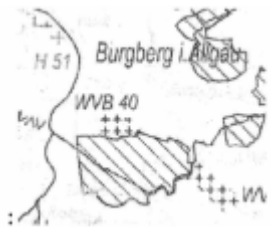
3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25 (Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
fentlichen Gemeinderatssitzung vom 07.04.2025 getroffen wurde, dass hier „zur Zeit keine Möglichkeiten bestünden, zu entwickeln“. Das benachbarte Planungsgebiet muss in der gesamthaften Beurteilung des jetzt entworfenen Vorhabens selbstverständlich berücksichtigt werden. 13. Dazu wird im nun aber den nun vorliegenden Umweltberichts zum Änderungsantrag des FNP unter 3.10 angeführt, dass die Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten sind. Das benachbarte geplante Wohngebiet W5 wird hier aber wesentlich nicht mit einbezogen bzw. vom Planungsbüro ignoriert. Bitte begründen Sie dies. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Planung keine Erwähnung im Umweltbericht findet. Bezüglich mehrerer Schutzgüter (mindestens Fläche, Wasser, Mensch, Tier, Landschaft) hat die Planung von W5 und dem derzeitigen Projekt durchaus erhebliche kumulative Auswirkungen. Die beiden Planungen betreffen den gesamten südlichen Ortsrand des Hauptortes Burgberg. Die Auswirkungen sind massiv, eine Nichtbeachtung der Planungen von W5 ist meines Erachtens nach völlig unzureichend und der gesamte Umweltbericht sowie das jetzt vorliegende Vorhaben muss insgesamt gesamtplanerisch und gesamtgemeindlich anders beurteilt werden.	meinde bestrebt, diese Fläche zur Schaffung des neuen Ortsrandes zu entwickeln, wovon bereits die Weiterführungsmöglichkeit der Erschließungsstraße des gegenständlichen Bebauungsplanes zeugt. Dieser Sachverhalt wurde auf der genannten Gemeinderatssitzung am 07.04.2025 auch so erläutert. Zu 13: Da zum aktuellen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden kann, dass es zeitnah zur Umsetzung der Wohnbaufläche W₅ kommen wird, werden die Kriterien für kumulierende Vorhaben nach § 10 des UVPG nicht erfüllt.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25 (Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

14. Das Gebiet liegt im ehemaligen Wasserschutzgebiet und wird im Regionalplan angrenzend an den „regionalen Grünzug“ dargestellt.



Diese Karte findet sich noch immer online im Regionalplan Allgäu, Karte_RP..16_Natur_Neufvaersbuiindglic, 2006neu.car

Auch wenn das Wasserschutzgebiet seitens der Planungsbehörden zurückgenommen wurde, hat sich ja an diesem wassersensiblen Bereich nichts geändert.

Im Gegenteil: Aufgrund des Klimawandels nehmen Starkregenereignisse und damit verbundene Überschwemmungen besonders im nördlichen Alpenraum stark zu. Durch die Lage Burgbergs am Fuße des Grüntens, der eine wettertechnische Barriere darstellt, an dem sich Regenwolken sammeln und es häufig regnet, ist jede neue Flächenversiegelung in diesem Bereich hochsensibel. Gerade das Grünland, das nun zusätzlich als Bebauungsgebiet ausgewiesen werden soll, erfüllt für die gesamte Gemeinde eine wichtige Schwammfunktion und ist bei Starkregen oftmals länger ge-

Abwägungsvorschlag

Zu 14: Regionaler Grünzug: Da das Plangebiet außerhalb des regionalen Grünzugs liegt, steht die Planung nicht dem im Regionalplan der Region Allgäu hierfür beschriebenen Ziel „Die regional bedeutsamen Grünzüge im Illertal nördlich Sonthofen sowie nördlich und nordöstlich von Kempten (Allgäu) sollen erhalten werden.“ entgegen.

Wasser: Wie in der Stellungnahme richtig geschrieben, befindet sich das gegenständlich Plangebiet seit 2017 außerhalb des Wasserschutzgebietes WSG 2210842700091 (Bereich Ortwang). Auf die Lage des Plangebietes – wie ein Großteil des Gemeindegebiets – im sog. wassersensiblen Bereich wird bereits im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. „Wassersensibel“ weist dabei auf potentielle Wassergefahren hin. Es handelt sich also nicht um einen Bereich, der hinsichtlich des (Trink)Wasserschutzes, zu berücksichtigen ist, sondern vielmehr um Flächen, wo unter Umständen durch Wasser bedingte Schäden entstehen könnten. Da das Plangebiet weit von größeren Gewässern entfernt und außerhalb von festgesetzten Hochwassergebieten bzw. Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem liegt, kann eine Gefährdung hierdurch ausgeschlossen werden. Auf Grund möglicher Gefahren durch Starkregenereignisse erfolgte im Bebauungsplan-Vorentwurf bereits ein Hinweis an die Planer und Bauherren zum Selbstschutz und darauf, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden darf. Jedoch hat die Gemeinde aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und zahlreichen Hinweisen aus der Öffentlichkeit eine Fließweganalyse von Hang- und Oberflächenwasser für den unbebauten Zustand erstellt. Laut der Untersuchung sammelt sich Oberflächenwasser im Bereich der neuen Häuser. Da mit den neuen Gebäuden die Fließwege verändert und das Wasser ggf. rückgestaut wird, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung entsprechender

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
flutet, insbesondere in den Senken. Dieser Tatsache wird im vorläufigen Umweltbericht zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Die Hochwasserrisiken, dargestellt unter 3.13, steigen für die Gemeinde mit jeder zusätzlichen Flächenversiegelung. Es ist daher nicht nachzuvollziehen, warum am südlichen Ortsrand weiter Bauland geschaffen werden soll. 15. Die Ausgleichsfläche, die am westlichen Ortsrand umgewidmet werden soll, ist im Vorentwurf falsch dargestellt. Dies wurde mündlich von Bürgermeister Eckardt im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 7.4.2025 vorgetragen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens bitte ich um rechtssichere Anpassung der Pläne. Der Ausgleich, wie derzeit geplant, erfolgt durch Rücknahme einer möglichen Wohnbaufläche (Rückwidmung). Dies ist eine Kompensation auf rein formaler Ebene. Ökologisch gesehen ist sie kein echter Flächenausgleich, da die Ausgleichsfläche bereits jetzt als Grünland genutzt wird. Daher fordere ich einen echten Ausgleich, z.B. in Nutzung der Ausgleichsfläche als Blühwiese. Als Gedankenanstoß möchte ich hier anführen, ob es wohl einen Deal gibt: Wer ist dieser Grundstückseigentümer, der Baurecht für eine Fläche am niedriger bewerteten westlichen Ortsrand besitzt und dieses wieder zurückgibt? Kann hier eine Rolle spielen, dass die Bodenrichtwerte, die	Maßnahmen (s. hierzu Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung der Flächennutzungsplanänderung). Im Umweltbericht wird in Kapitel 3.5.1 sowie in Kapitel 3.13 auf mögliche Überschwemmungen hingewiesen. Die Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Fließwegeanalyse im Falle von Starkregen sowie die darauf aufbauenden Änderungen im Bebauungsplan werden im Umweltbericht ergänzt. Zu 15: Hier besteht offensichtlich ein Missverständnis: Es ist zu unterscheiden zwischen Kompensationsfläche auf Flächennutzungsplan-Ebene und den naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen. Durch Letztere erfolgt der in der Stellungnahme angesprochene ökologische Ausgleich im Sinn des Naturschutzes. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird von Kompensationsfläche gesprochen, wenn eine Fläche, in diesem Fall, eine Wohnbaufläche, an einer Stelle aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird, um an anderer Stelle eine solche Darstellung als Wohnbaufläche einzufügen, wo bisher keine Wohnbaufläche war. Bodenrichtwerte spielen bei dieser Entscheidung dabei ebenso wenig eine Rolle wie andere eigentumsrechtliche Belange. Die Gemeinde entscheidet in Gesamtabwägung aller Belange in Sinne ihrer Planungshoheit, wie und wo die zukünftige städtebauliche Entwicklung stattfinden soll. Auf die zugrunde liegende Zielstellung, nämlich die Deckung des nachgewiesenermaßen vorhandenen Bedarfs sowie die maßvolle Weiterentwicklung des südlichen Ortsrandes, wurde bereits an anderen Stellen mehrfach verwiesen.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
nun zur Überplanung zur Diskussion stehen, die höchsten Burgbergs sein werden? 16. Die Einschätzungen des Umweltberichts zur Änderung des Flächennutzungsplans sind anzuzweifeln. Insbesondere dem Schutzgut Mensch ist höhere Bedeutung beizumessen. Das Planungsgebiet liegt am Verbindungsfeldweg Burgberg-Sonthofen, der sehr stark von Fußgängern und Fahrradfahrern genutzt wird. Er ist Teil des überörtlichen Wanderwegenetzes (Fußweg Sonthofen), das auch zur Starzlachklamm und zur Burgruine Burgberg führt und entlang des „Rundwegs Burgberg“ liegt. Zwei Sitzbänke, aufgestellt und gepflegt von der Gemeinde Burgberg, liegen einerseits direkt an der Wegkreuzung Edelweißstraße/Heimenhoferstraße, andererseits westlich des Bauernhofs am Feldweg Richtung Sonthofen, beide liegen unter 100 Meter weit entfernt vom Planungsgebiet. Sehr wohl weist dies auf die hohe Aufenthaltsqualität und den Freizeitwert des Feldwegs und des Grünlands hin. Offensichtlich wurde dies planerisch nicht berücksichtigt und bedarf einer Nachbewertung. 17. Weiterhin ist die Edelweißstraße, über den die ausschließliche Erschließung des Gebiets erfolgen soll, Teil des überörtlichen Radwegenetzes und liegt auf mehreren Fern-Radwegen (Stand April 2025: Bayernnetz	Der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, dass die Kompensationsfläche im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung im Hinblick auf eine geordnete Entwicklung des Ortsrandes angepasst wurde (s. Abwägungs- und Beschlussvorschläge zur Flächennutzungsplanänderung: vertieften Planung/ Vorschläge Verwaltung). Zu 16: Die Bestandsbewertung des Schutzguts Mensch und menschliche Gesundheit wird im Entwurf des Umweltberichts aufgrund der in der Nähe liegenden Verweilmöglichkeiten mit Blick auf das Plangebiet und der Bedeutung der Edelweißstraße und des für die Erschließung auszubauenden Verbindungswegs als lokaler bzw. überörtlicher Wanderweg auf „gering bis mittel“ angehoben. Zu 17 und 18: Die Einwände hinsichtlich der Zufahrt betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
für Radler, Alpsee Grünten Wasserrunde, Bodensee-Königssee-Radweg, Radrunde Allgäu). Diese Fahrradstrecken sind sehr stark frequentiert und werden intensiv von Rennradlern, aber auch von E-Bikern und radelnden Familien genutzt. Die Auswirkung durch die Anbindung und Einmündung des Gebiets an die Edelweißstraße sowie die Auswirkungen auf den starken Freizeitverkehr muss stärkere Beachtung finden und eine „hohe Bedeutung“ im Umweltbericht erhalten, Sicherheitstechnisch ist die Einmündung zur Edelweißstraße dann mit einem hohen Unfallrisiko für die Fahrradfahrer verbunden. Ich mache an dieser Stelle dringend darauf aufmerksam, dass dies berücksichtigt werden muss! 18. Auch für den PKW-Verkehr hat die Edelweißstraße eine hohe Bedeutung, da sie sich direkt auf dem Weg zum Naturdenkmal Starzlachklamm befindet und an Ausflugstagen ebenfalls von PKWS sehr stark frequentiert wird. Ich fordere Sie daher auf, dies bei der weiteren Planung im Einmündungsbereich ebenso zu beachten. 19. Laut Umweltbericht greift die Planung das Schutzgut Fläche stark an. Der gleichzeitige Entwurf des Bebauungsplans mit der Planung eines Wendenhammers deutet auf einen sehr hohen Flächenverbrauch hin. Ich bitte dies zu beachten, und entsprechenden Ausgleich zu schaffen. In der Rücknahme von bestehendem Grünland aus möglichem Bebauungsgebiet, das	Zu 19: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche wurden im Vorentwurf des Umweltberichts als mittel bis hoch eingeschätzt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Bebauungsplanverfahren, weshalb auf Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen wird.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
noch dazu noch nicht rechtssicher ist, sehe ich den Ausgleich nicht und fordere Nachbesserung. 20. Das Schutzgut Landschaft wird zu wenig beachtet. Nach 81 BNatSchG ist die freie Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage [...] vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen“. Dies widerspricht eindeutig dem derzeitigen Plan der Gemeinde, am südlichen Ortsrand von Burgberg mit hohem Erholungswert für Einheimische und Urlauber eine Fläche, die noch nicht als Baugebiet ausgewiesen ist, umzuwidmen. Ich fordere dazu auf, dem Schutzgut Landschaft eine hohe Bedeutung beizumessen. 21. Bei der Vorstellung der baubedingten Auswirkungen wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 7.4.2025 vom Planungsbüro LARS Consult erläutert, dass beim Bau die „Vogelbrutzeiten zu beachten sind“. Dies findet im Umweltbericht unter Punkt 3.7.2 keine Erwähnung und muss nachgebessert werden, da es sich um eine baubedingte Auswirkung handelt. Auf Seite 50 findet Erwähnung, dass die Baumaßnahmen vor der Vogelbrutzeit zu beginnen hat. Dies ist also lediglich als Verdrängung der brutwilligen Vögel zu betrachten und widerspricht dem Naturschutzgedanken.	Zu 20: Die Bewertung des Schutzguts Landschaft ist nach der Anlage 2.2 „Wesentliche wertbestimmende Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Landschaftsbild“ der Bayerische Kompensationsverordnung erfolgt. Dies entspricht der fachlichen Praxis. Zu 21: Im Umweltbericht wird in Kapitel 3.2.2 (baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt) sowie in Kapitel 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf die Bauzeitenregelung zum Schutz brütender Vögel hingewiesen. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat hinsichtlich dieser Maßnahme keine Bedenken geäußert. Der Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutvogelzeit entspricht der fachlichen Praxis, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25 (Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
22. Zu Punkt 4.2.1 sehe ich den Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der oben genannten Punkte als zu gering an und stelle die Wertermittlung in Frage. 23. Die Maßnahme zur Kompensation, wie beschrieben unter 4.3 des Umweltberichts, sind demnach nicht ausreichend. Den „restlichen Ausgleichsbedarf“ in einem bereits existierenden kommunalen Wald („Holzfäller-Spielplatz“) der Gemeinde Burgberg, ohne Ausweitung desselben, auszugleichen, halte ich für nicht ausreichend, da dies keinen Mehrwert für Mensch und Natur darstellt. Ich fordere dazu auf, den Ausgleichsbedarf an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde zu erörtern, die einen tatsächlichen Mehrwert für Mensch und Natur schafft. 24. Die Planungsalternativen, dargestellt unter Punkt 5 des Umweltberichts, halte ich für unzureichend begründet. Das neu auszuweisende Baugebiet wird weder vorhabenbezogen noch zweckgebunden geplant, so dass „Junge ortsansässige Familien“ kaum zum Zuge kommen werden. Die Gemeinde Burgberg hat im Verfahren, wie es sich derzeit darstellt, gar keine Handlungsmöglichkeit, die Zielgruppe entsprechend einzugrenzen. Aufgrund der in Aussicht stehenden Steigerung der Bodenrichtwerte (aktuell veröffentlicht 2021 EUR 420 qm, 2025 sicher gestiegen) scheidet ein Erwerb eines Grundstücks mit Einfamilienhaus oder einer Doppelhaus-	Zu 22: Die Ermittlung der Ausgleichserfordernis erfolgt im Bebauungsplanverfahren, weshalb auf Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen wird. . Zu 23: Siehe hierzu die Unterlagen des Bebauungsplan-Entwurfs. Die Flächennutzungsplanänderung bleibt hiervon unberührt. Zu 24: Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass sich sinnvolle Planungsalternativen, insbesondere solche die einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verursachen würden, derzeit nicht aufdrängen, da der gewählte Standort südlich der Edelweißstraße zum jetzigen Zeitpunkt die einzige Möglichkeit ist, ein neues Wohngebiet auszuweisen. Das gegenständliche Baugebiet hat in erster Linie junge Familien im Blick (ohne aber natürlich andere Zielgruppen auszuschließen). Die zu erwartenden Grundstückspreise spielen bei der Entscheidung der Gemeinde, das Wohngebiet und somit den südlichen Ortsrand zu entwickeln, um den insgesamt hohen

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

hälfte in dieser 1a-Lage für die Zielgruppe aus, da mit Kosten jenseits von EUR 800.000 zu rechnen ist. Hier würden also Häuser in Bestlage entstehen, die für durchschnittliche ortsansässige Familien sicherlich nicht erschwinglich sein werden. Dies konterkariert, wie oben erläutert, die Planungsziele der Gemeinde Burgberg in höchstem Maße. Dementsprechend halte ich die Begründung, an dieser Stelle Grünland in Bauland umzuwidmen, für nicht haltbar und betrachte das gesamte Projekt für Bodenspekulation, an dem sich die Gemeinde Burgberg beteiligt und ihre gestalterische Planungshoheit den Partikularinteressen eines oder mehrerer Grundstückseigentümer/Investoren unterwirft. Ich fordere die Gemeinde daher auf, die „sich nicht aufdrängenden“ Planungsalternativen zu prüfen.

25. Die Folgekosten, die die Gemeinde Burgberg mit der Ausweisung dieses Baugebiets haben wird, werden nicht beachtet und in die Diskussion miteinbezogen. Die Kosten enden nicht bei der Erschließung (deren Finanzierung und Realisierungsmöglichkeit ebenso ungeklärt ist wie das Konzept SOBON) sondern werden „für immer“ in die Kommune eingebracht und müssen refinanziert sein. Es muss der Gemeinde Burgberg klar sein, dass steigende Kosten für Infrastruktur auf sie zukommt, die über Jahre weitergetragen werden.

Angesichts der Haushaltslage der Gemeinde sehe ich abschließend keinen Grund, warum die Gemeinde Burgberg diese Planung verfolgt und bitte zusätzlich um eine ausführliche Stellungnahme zur Finanzierung des Pro-

Abwägungsvorschlag

Bedarf an Wohnraum zu decken, keine Rolle. Jedoch wird nicht verkannt, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage nicht unbedingt eignet, Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen zu schaffen. Deswegen ist von der Gemeinde beabsichtigt, die 40% der Fläche, welche gemäß der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert werden, weiterzuverkaufen und mit dem Erlös hieraus, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum gegenfinanzieren. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde durchaus dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung.

Zu 25: Die mit der Planung und Erschließung zusammenhängenden Kosten werden anteilig – gemessen an der Grundstücksverteilung im Verhältnis 60 zu 40 –, wie bereits an anderer Stelle geschrieben, in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt. Weitere Folgekosten (z. B. Unterhalt, Betrieb, soziale Infrastruktur) sind im Sinne der kommunalen Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge und können nicht unmittelbar einem einzelnen Grundstückseigentümer auferlegt werden.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25 (Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
jekts, um dem Bedürfnis der Bürger nach einem transparenten Planungsprozess nachzukommen. Rechtliche Schritte behalte ich mir vor.	Der Hinweis auf eventuell weitere rechtliche Schritte wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, die Ergänzung des Umweltberichtes. Hinsichtlich der weiteren Einwände beschließt der Gemeinderat, an den Planungen wie bisher festzuhalten.
Stellungnahme vom 30.04.2025 Hiermit möchte ich mich zum oben genannten Vorentwurf des Bebauungsplanes „Südlich der Edelweißstraße“ der Gemeinde Burgberg im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung äußern, um meine Rechtsposition zu wahren. Ich ergänze hiermit meine Eingaben vor Ort im Bauamt vom 22.4.2025: 1. Erschließungssituation 1.1 Der hier vorliegende Entwurf eines Bebauungsplanes mit einer Erschließungssituation über einen Feldweg entspricht nicht den Grundsätzen einer ressourcen- und flächensparenden Planung. Das Planungsgebiet soll über eine neu zu erschließende öffentliche Straße mit einem Wendehammer erreichbar werden, der 184m Durchmesser beträgt. Angesichts	Die Bedenken und Einwände werden zur Kenntnis genommen. Zu 1: Die Einwände hinsichtlich der Erschließungssituation betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
eines Bodenrichtwerts von mindestens EUR 450 qm ist dies für die Erschließung von insgesamt acht Wohneinheiten weder flächensparend noch finanziell vertretbar und das gesamtgemeindliche Interesse an einer solchen Planung muss als äußerst gering angesehen werden. Was treibt die Gemeinde, mit diesen Voraussetzungen einen Planungsprozess zu starten? 1.2 Um das Gebiet zu erschließen, wird die neue Straße an die Edelweißstraße angebunden. Wie soll hier die Einmündungssituation sinnvoll geregelt werden? 1.3 Der nun zu ertüchtigende Feldweg ist Teil des überörtlichen Wanderwegenetzes (Fußweg Sonthofen) und wird rege von Fußgängern und Radfahrern genutzt. Erst kürzlich wurden im Erschließungsbereich die Bänke zum Aufenthalt für Fußgänger und Radfahrer erneuert. Die Funktion, die der Weg an dieser Stelle für Fußgänger und Radfahrer hat, nämlich als sicherer Weg, noch dazu mit hoher Aufenthaltsqualität, darf nicht geschmälert werden. Wie ist dies angesichts der engen Zufahrt, die von dreiachsigen Versorgungsfahrzeugen genutzt werden soll, möglich? 1.4 Die Planung im Vorentwurf lässt darauf schließen, dass dreiachsige Fahrzeuge wie Müllabfuhr oder Feuerwehr/Krankenwagen die Anwesen nicht anfahren können. Dies bedeutet, dass am Wendehammer dann Mülltonnenhäuschen aufgestellt werden und die Bewohner ihren Müll	

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
dann zum Wendehammer bringen müssen? Oder liegen die Müllsäcke dann einfach so am Wendehammer, und Fußgänger, Wanderer, Fahrradfahrer werden von Sonthofen kommend dann von Müllsäcken am Rand des betonierten Wendehammers begrüßt? Dies entspricht sicher nicht einer vernünftigen Planung im Jahr 2025 und kann nicht im gesamtgemeindlichen Interesse einer Gemeinde im südlichen Oberallgäu sein, die auch vom Tourismus abhängig ist. 1.5 Weiterhin soll die kleine Straße, die zwischen den Baufeldern verläuft, eine Breite von 5,50 aufweisen. Ist hier ein Bürgersteig geplant? Die Straße soll laut mündlicher Auskunft (Bauamt 22.4.2025) weiter ins anschließend zu erschließende Baugebiet W5 fortgeführt werden. Diese Möglichkeit sehe ich bei der derzeitigen Planung aufgrund der geringen Breite des Weges nicht. 1.6 Zwei Stellplätze pro Wohneinheit und kaum Möglichkeit für parkende Besucher, hier stellt sich die Frage, wie das tatsächlich umgesetzt werden kann. Aufgrund des hohen Bodenrichtwerts im Baugebiet muss davon ausgegangen werden, dass die Bewohner selbst schon über mindestens zwei PKWs verfügen. 1.7 Zur Erschließung des Gebiets gehört selbstverständlich auch der Anschluss der Grundstücke an öffentliche Versorgungsnetze wie Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation. Das mögliche Baugebiet liegt	

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
fernab des zum jetzigen Zeitpunkt verlaufenden Versorgungsnetzes. Zur Ertüchtigung der Flächen für acht Wohneinheiten inklusive Hydranten wird ein sehr hoher finanzieller Aufwand nötig sein und alle Anlieger, die Öffentlichkeit und die Natur werden in der Bauphase unzumutbar belastet. Die Erschließung erfolgt über mehrere Hunderte Meter, Dies kommt im Vorentwurf des Umweltberichts nicht ausreichend zum Ausdruck, hier muss dringend nachgebessert werden. 1.8 Ist geklärt, ob die Wasserzuleitung sowie der bestehende Abwasserkanal weitere Wohneinheiten vertragen? Oder muss hier das gesamte Netz erweitert werden? Wie in meiner Stellungnahme zur Änderung des FNP ausgeführt, wird die Planung „unter der Hand“ ja im Zusammenhang mit dem bereits ausgewiesenen Planungsflächen W5 betrachtet. Reicht hier also das in der Edelweißstraße bestehende Netz für Ver- und Entsorgung dieser beiden neuen Gebiete? Oder wird im Zuge einer massiven Erweiterung des südlichen Ortsrandes die gesamte Infrastruktur erweitert werden müssen? Angesichts der finanziellen Schieflage der Gemeinde Burgberg muss hier öffentlich diskutiert werden, ob eine solche Planung vertretbar ist! 2. Baukörper 2.1 Der jetzt zu betrachtende Vorentwurf des Bebauungsplans sieht 4 Doppelhaushälften vor, die im Rahmen von sozialgerechter Bodennutzung (SOBON) entstehen sollen. Die jetzige Planung entspricht aber nicht den	Zu 2: Die Einwände hinsichtlich der Baukörper betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Vorgaben von SOBON, der sozialgerechte Wohnungsbau an Ort und Stelle vorsieht und vorhabenbezogen ist, daher ist der Entwurf im Gesamten in Frage zu stellen. Liegt ein städtebaulicher Vertrag vor, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan aufgestellt wird? Ist der Bebauungsplan vorhabenbezogen? Oder wird das Deckmäntelchen „sozialgerechte Bodennutzung“ hier lediglich zur Gewinnmaximierung des/der Investoren missbraucht? 2.2 Dieser Eindruck verstärkt sich durch die Planung von äußerst groß bemessenen Baufenstern. Eine sinnvolle Einschätzung, wie die Gebäude stehen sollen, ist im Vorentwurf absolut nicht möglich. Ich bitte hier dringend um Nachbesserung. Falls diese aktuell zu groß bemessenen Baufenster in der Planung weiterverfolgt werden, werden die Baufelder nicht im Sinne eines abgerundeten Ortsbilds, das ohnehin durch die Planung massiv gestört wird, bebaut. Dies kann nicht Sinn und Zweck dieser Planung sein. 2.3 Die zu groß bemessenen Baufenster lassen bezüglich der Riegelbauweise der angestrebten Doppelhäuser erst recht keine sinnvolle Betrachtung zu. Die Riegelbauweise mit den (zumal für SOBON) viel zu groß bemessenen Garagen, die aneinandergebaut eine Abschottung der dahinter	

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
liegenden Häuser bedeutet, ist für einen Ortsrand absolut nicht vertretbar. 2.4 Ich möchte hier festhalten, dass in der Vorstellung der Planung im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 7.4.2025 von der „Freihaltung von Sichtachsen“ gesprochen wurde. Allein der Plan von LARS Consult, der in der Sitzung gezeigt wurde und nun im Rahmen dieses Vorentwurfs verwendet wird, lässt keine bildliche Vorstellung hierzu zu. Auf dem Planausschnitt ist die Bestandsbebauung, insbesondere das Anwesen Edelweißstr. 20, 22 und 24 sowie die Anwesen der Enzianstraße nicht erkennbar, da diese von der Legende verdeckt werden. Ich zweifle hier stark an der Aussage des Planungsbüros, dass auf die Bestandsbebauung Rücksicht genommen wurde und bitte im weiteren Verlauf dringend um entsprechende Anpassung der Pläne, so dass Auswirkungen auf die Bestandsbebauung auch tatsächlich sichtbar werden. Heutzutage ist es möglich, dass Bebauungspläne in 3D erstellt werden, so dass die Anlieger und die Öffentlichkeit nachvollziehen können, wie sich eine Bebauung der Grundstücke auswirkt. In Anbetracht einer möglichen Bebauung am südlichen Ortsrand von Burgberg, der von Sonthofen betrachtet mit Blick auf den Grünten massive Auswirkungen auf das Ortsbild haben wird, ist dies dringend geboten und angeraten. Der jetzige Vorent-	

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
wurf lässt weist keine einheitliche Struktur auf und führt, wenn nicht nachgebessert wird, zu einer ungeordneten Bauweise. 2.5 Ich möchte hiermit dringend appellieren, die Firstrichtungen der angestrebten Doppelhäuser zu ändern und definitiv an den Bestand anzupassen. Ebenso gilt dies für die vier Einfamilienhäuser. Hier muss an die Bestandsbebauung angepasst werden. Bitte stellen Sie sich eine Ortsrandbebauung vor, die aus mehreren Blöcken besteht und das Dorf von Sonthofen aus total abschottet. Diesen Fehler hat man bei der Bebauung im Burgweg bereits vollbracht, hier steht ein Haus neuerer Bauart in „falscher“ Firstrichtung, das sich nicht der umgebenden Bebauung anpasst. PV-Anlagen können auch in der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Edelweißstraße errichtet werden. Die Gemeinde hat dies schriftlich bestätigt, in dem sie auch die Eigentümer der jetztbestehenden Bauten per Brief (April 2025) auffordert, PV-Anlagen zu installieren. 2.6 Zur Höhe der Baukörper möchte ich, wie im Gespräch mit Herrn Wegscheider am 22.4.2025 bereits eingegeben, auf die unebene Baufläche aufmerksam machen. Es muss dringend veranlasst werden, dass die Grundstückseigentümer nicht noch künstlich erhöhen, so dass das EG über den Erdgeschoss der Bestandsbebauung liegen. Dies wurde in der Vergangenheit so praktiziert, aber an dieser Stelle muss dringendst Rück-	

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25 (Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
sicht auf die Umgebungsbebauung genommen werden. Gibt das Bodengutachten, das die Gemeinde berücksichtigen muss, hierzu Auskunft? Falls nicht, weise ich dringend darauf hin, dass dies entsprechend berücksichtigt wird. 2.7 Die First- und Traufhöhen der Baukörper der vier Doppelhaushälften in zweiter Reihe halten wir für unzumutbar für die dahinter angrenzende Bestandsbebauung. Welchen Grund gibt es, dass diese so belastet werden? Es handelt sich um eine Ortsrandbebauung in einem neu zu erschließenden Gebiet. Warum werden die acht Wohneinheiten nicht gesamthaft mit den niedrigeren Firsthöhen betrachtet? 2.8 Ich halte es für unzumutbar, dass die vier Doppelhaushälften auch noch durch die dazwischenliegenden Garagen miteinander verbunden sein sollen und somit eine Riegelwirkung entsteht. Die lockere Bestandsbebauung aus den 60er Jahren gibt eine solche Planung nicht her und hier wird keinerlei Rücksicht auf das Ortsbild genommen. 3. Fläche 3.1 Wie oben erwähnt, halte ich den gesamten Flächenverbrauch für dieses Vorhaben als unzumutbar. Auch der Umweltbericht spricht von hoher Belastung, aber meines Erachtens wird diese Tatsache zu wenig berücksichtigt, daher zweifle ich den Umweltbericht an dieser Stelle an.	Zu 3: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Die Versiegelung und der Flächenverbrauch für eine Bebauung von acht Wohneinheiten ist absolut inakzeptabel und widerspricht vollkommen allen Grundsätzen einer zukunftsorientierten Planung sowie den gesamtgemeindlichen Interessen.

3.2 Abgesehen von meiner Anmerkung zum Flächenfraß im Zuge der fast unmöglichen Erschließungssituation ergänze ich die Ausführung hierzu gerne: Zusatzanlagen wie Schuppen oder Gartenhäuschen bis zu 20 qm und einer Höhe von bis zu 3 Metern sollen für alle acht Einheiten zugelassen werden. Diese werden bei der GFZ nicht miteinberechnet, obwohl die Flächenbelastung sowieso schon überdurchschnittlich hoch ist. Wie kann das sein und welche Begründung gibt es hierzu? Gerade bei der möglichen Errichtung von vier Doppelhaushälften nach SOBON sehe ich die Planung als verfehlt an und zweifle, wie bereits oben angedeutet, an der tatsächlichen Verwertung nach SOBON-Grundsätzen.

Ich halte dennoch fest, dass die zusätzliche Flächenversiegelung durch Zusatzgebäude in dieser Planung nicht mehr vertretbar ist.

3.3 Die Höhe der Garagen von bis zu drei Metern ist ebenfalls unzumutbar für die weiteren Anlieger der Bestandsbebauung und lässt nicht zu, dass für die bereits existierenden Gebäude noch in irgendeiner Art und Weise eine Sichtachse erhalten bleibt.

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25 (Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
4. Schutz vor Gefahren 4.1 Die Hochwassergefahr wird einerseits für die neuen Grundstückseigentümer, als auch für die Nachbarn und Eigentümer der Bestandsbebauung stark ansteigen. Das Grünland im jetzigen Zustand erfüllt eine wichtige Schwammfunktion für die Gemeinde Burgberg, bei Starkregenereignissen sind die Wiesen regelmäßig überflutet und das Wasser „steht auf den Wiesen“. Dies war bisher für die Eigentümer der Bestandsbauten schon ein Thema und die Keller waren bei solchen Ereignissen nass. Gerade an den Grundstücksgrenzen der jetzigen Bestandsbebauung verläuft eine Senke. Der nun neu zu verlegende Kanal soll genau an den Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung entlang verlaufen. Ich halte diese Planung für absolut verfehlt und unzumutbar. Der Kanal versiegelt den Boden unterirdisch und ein Versickern des Wassers in der Senke wird nicht mehr möglich sein. Ich mache die Gemeinde Burgberg hiermit dringend auf diese Tatsache aufmerksam und bitte darum, dass dies berücksichtigt wird. 4.2 Ich erwarte, dass das Bodengutachten, das noch beizubringen ist, dem Thema „Grundwasserströme“ eine große Bedeutung zumisst. Der nördli-	Zu 4.1: Da das Plangebiet weit von größeren Gewässern entfernt und außerhalb von festgesetzten Hochwassergebieten bzw. Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem liegt, kann eine Gefährdung hierdurch ausgeschlossen werden. Jedoch befindet sich das Plangebiet – wie ein Großteil des Gemeindegebiets – im sog. wassersensiblen Bereich weshalb bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes ein Hinweis an die Planer und Bauherren zum Selbstschutz erfolgte und darauf, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden darf. Jedoch hat die Gemeinde aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und zahlreichen Hinweisen aus der Öffentlichkeit eine Fließweganalyse von Hang- und Oberflächenwasser für den unbebauten Zustand erstellt. Laut der Untersuchung sammelt sich Oberflächenwasser im Bereich der neuen Häuser. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung entsprechender Maßnahmen (s. hierzu Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung der Flächennutzungsplanänderung). Zu 4.2: Mittlerweile liegt zu dem Plangebiet ein Gutachten zum Baugrund vor, in dessen Zuge auch die hydrogeologische Situation untersucht wurde (Geo-Consult, 25.06.2025). Im Bereich des Bauvorhabens liegt ein zusammenhängender, freier Grundwasserspiegel

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
che Alpenraum wird im Zuge des Klimawandels mit höheren Niederschlägen als in der Vergangenheit belastet werden. Es muss berücksichtigt werden, dass der Grundwasserspiegel in Zukunft steigen wird. 4.3 Die Vorgaben, die den Bauherren der neuen Grundstücke zum Thema Wasser und Naturschutz gemacht werden, sind zu niedrig. Ich erwarte dringend, dass (angeblich) wasserdurchlässige Pflasterungen, die im jetzigen Vorentwurf als zulässig gelten, nicht erlaubt werden. Nach dem jetzigen Vorentwurf sind keine Gärten im eigentlichen Sinne vorgesehen, so dass die Grundstücke fast vollständig gepflastert werden könnten. Will die Gemeinde Burgberg dies wirklich so planerisch festsetzen? 5. Verfahren Ich möchte die Gelegenheit nutzen, die Gemeinde Burgberg dringend aufzufordern, dem Bedürfnis des Bürgers nach einem transparenten Verfahrensprozess nachzukommen. Bei diesem Bauvorhaben werden sämtliche Regeln nach ISEK, SOBON, der allgemeine Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, die Flächensparoffensive Bayern und der Bürgerbeteiligung	innerhalb der Quartärkiese vor. Circa 300 m südlich befindet sich ein Grundwassermesspegel (FWOA P-4). Das Grundwasser wurde am 23.06.2025 an diesem Punkt bei ca. 19 m unter Gelände, entsprechend einer Kote von ca. 728 mNN, gemessen. Gemäß dem Grundwassergleichenplan des Wasserschutzgebietes Ortwang liegt der höchste Grundwasserspiegel im Neubaugebiet bei ca. 733,5 mNN, entsprechend >12 m unter Gelände. Das Grundwasser ist damit für das Bauvorhaben nicht maßgebend und wird es aufgrund der großen Differenz auch in Zukunft nicht. Zu 4.3: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zu 5: Städtebauliche Begründung: Zu den zentralen Aufgaben der kommunalen Planungshoheit gehört es, ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen und damit den Anforderungen an eine soziale, wirtschaftliche und umweltgerechte Bodennutzung gerecht zu werden. Dieses Planungsziel steht im Einklang mit den verfassungsrechtlichen Grundsätzen des Sozialstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 1 GG) und der kommunalen Selbstver-

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
verletzt, da u.a. für das Bauvorhaben wichtige rechtlich entscheidende Vertragsunterlagen fehlen. Es fehlt an dieser Stelle, an der der Planungsprozess bereits angestoßen wurde, komplett die für die Öffentlichkeit nachvollziehbare städtebauliche Begründung, aus welchem Grund die Gemeinde die Planung angestoßen hat, die solche eklatante Missachtung der sich von der Gemeinde selbst gegebenen Regeln und öffentlicher Planungsgrundsätze rechtfertigt. Der Vorentwurf der Begründung des Planungsbüros LARS Consult ist hier absolut unzureichend, weil wesentliche für die Schaffung von Baurecht notwendige Grundvoraussetzungen fehlen. Ich kann beim besten Willen nicht nachvollziehen, inwieweit das angeblich einzige Planungsziel „eine Abwanderung vor allem junger ortsansässiger Familien [...] zu vermeiden“ durch die hier vorliegende Planung zu erreichen ist. Die Gesamtkosten, die für die Allgemeinheit für acht Wohneinheiten anfallen, sind einfach viel zu hoch. Eine rechtsgültiges Verfahren nach SOBON, durch welches die Entwicklung des Gebiets überhaupt in Erwägung gezogen werden könnte, scheint noch gar nicht angestoßen worden zu sein. Dies ist offensichtlich ein grober Verfahrensfehler, aus dem heraus ich allein schon zum jetzigen Zeitpunkt die sofortige Einstellung des Planverfahrens fordere. Die Verfahrenskosten, getragen von der Gemeinde Burgberg, die bereits jetzt durch die Erstellung der Pläne und Gutachten angefallen sind und bei einer Weiterverfolgung weiter steigen sowie die Folgekosten der Ge-	waltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 GG), wonach die Gemeinden die Belange der örtlichen Gemeinschaft eigenverantwortlich wahrnehmen. Dazu zählt insbesondere die Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung. Wie bereits an mehreren Stellen in den Abwägungsvorschlägen zur gegenständlichen Stellungnahme sowie in der Begründung ausgeführt, erfolgt die Ausweisung des Baugebiets aufgrund des nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarfs, welcher bereits 2017 im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung ermittelt wurde. Um diesen Flächenbedarf zu decken, wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 entsprechende Wohnbauflächen in Planung dargestellt. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 das städtebauliche Ziel formuliert, den südlichen Ortsrand maßvoll und behutsam weiterzuentwickeln, um eine ortsverträgliche Erweiterung des Siedlungsraums zu ermöglichen und dem Ziel des Flächensparens nachzukommen. Der Verweis in der Begründung des Flächennutzungsplanänderung auf die eventuelle Abwanderung vor allem junger ortsansässiger Familien bezieht sich auf die geplanten Haustypen, die im ländlichen Raum nach wie vor von Familien stark nachgefragt werden. Diese hat der Bebauungsplan in erster Linie im Blick, ohne aber natürlich andere Zielgruppen auszuschließen. Hintergrund ist, dass in der Gemeinde in den vergangenen Jahren – wie in den meisten ländlichen Regionen – nach wie vor ein deutlicher Nachfragedruck nach

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
meinde Burgberg für die laufende Infrastruktur nach der Erschließung dieses „kleinen Baugebiets“ werden in der Diskussion nicht aufgegriffen. Dies entspricht ebenfalls nicht einem transparenten Planungsprozess im Rahmen der öffentlichen Bürgerbeteiligung. Rechtliche Schritte behalte ich mir vor.	Einfamilien- und Doppelhäusern erkennbar war, dem angesichts begrenzter Bauflächen kaum entsprochen werden konnte. Gleichzeitig ist die Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur ein wichtiges Anliegen der Gemeindeentwicklung, um die örtliche Infrastruktur – etwa Kindergarten, Schule, Vereine und Nahversorgung – dauerhaft zu erhalten. Das geplante Baugebiet leistet hierzu einen maßvollen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft. Auch wenn die Prognose zutrifft, dass die Zielgruppe der Familien hinsichtlich größerer Wohneinheiten „an der Peripherie“ weiter abnehmen und der Bedarf für kleinere und zentraler gelegene Wohneinheiten insbesondere für Senioren tendenziell zunehmen wird, ist nicht mit einer insgesamt Stagnation oder gar einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen. So entlastet das Baugebiet den Wohnungsmarkt insgesamt und kann zum Freiwerden anderer Wohnungen führen, welche zentraler gelegen und kleiner geschnitten sind und somit für die Zielgruppe von Seniorinnen besser geeignet ist. Das gegenständliche Baugebiet am südlichen Ortsrand dient somit nicht der einseitigen Förderung einer bestimmten Bevölkerungsgruppe, sondern ist Teil einer gesamtgemeindlichen Wohnraumentwicklungsstrategie, die unterschiedliche Wohnformen an geeigneten Standorten ermöglicht. Kosten: Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Entwicklung des geplanten Baugebiets mit den entsprechenden Kosten verbunden ist. Gleichzeitig macht die Gemeinde aber darauf aufmerksam, dass das geplante Baugebiet einen wichtigen Beitrag zur Deckung

3. Bürgerstellungnahme 3 und 13 und 25
(Stellungnahme vom 22.04.2025 / 27.04.2025 / 30.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	des örtlichen Wohnraumbedarfs darstellt der Sicherung der langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde dient. Zur Begrenzung der finanziellen Belastung werden die Erschließungs-, Herstellungs- und Planungskosten anteilig – gemessen an der Grundstücksverteilung im Verhältnis 60 zu 40 – über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt. Dieser wurde zwischenzeitlich von beiden Parteien abgeschlossen. Darüber hinaus wird die Gemeinde darauf achten, dass die Erschließungsmaßnahmen umweltverträglich und mit möglichst geringer Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner durchgeführt werden. SOBON: Gemäß der vom Gemeinderat am 17. April 2023 beschlossene Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) werden 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert. Verbindlich geregelt wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde. Dieser wurde entsprechend der SOBON-Vorgaben zwischenzeitlich von beiden Parteien abgeschlossen. Da er personenbezogene Daten und sonstige schutzwürdige Inhalte enthält, erfolgt keine Veröffentlichung. Die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrags (SOBON-Bezug; Kostenregelung) sind in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs benannt. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken in der Stellungnahme, an den Planungen wie bisher festzuhalten.

4. Bürgerstellungnahme 4
(Stellungnahme vom 22.04.2025)**identisch BP****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Haben die Planunterlagen eingesehen bzw. sich erörtern (insbesondere Gebäudehöhe, Baumpflanzungen und Erschließung) lassen.

Abwägungsvorschlag

Die protokollierte Einsichtnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21 (Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme vom 23.04.2025 Spricht sich für Einhaltung der Reihenfolge im Rahmen des bestehenden FINPI und Gesamtkonzept aus. Spricht den Flächenausgleich im FINPL und den ökologischen Ausgleich im BPlan an. Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Firstrichtung weicht vom nördlichen Bestand ab. Firsthöhe? Baufelder zu groß / Sichtachse/Ausblick? Verkehrskonzept/ Nutzung Edelweißstraße Starkregen haben „Hochwasser“ im Garten bzw. Keller Versickerung befestigter Flächen / Vorgaben? Hydraulik bestehendes Kanalnetz Soziale Bodennutzung? Riegelartige Bebauung — Bestand? Bauzeiten im Hinblick auf Vogelschutz (nur „Sperlinge“ - es fehlen im Gutachten weitere Vögel / Fledermäuse etc.) Schriftliche Stellungnahme wird noch folgen.	Die Fragen und Bedenken aus der protokollierten Einsichtnahme werden zur Kenntnis genommen. Da die angesprochen Themen sich in den nachfolgend abgegebenen Stellungnahmen vom 26.05.2025 (zur FNP-Änderung) und vom 27.04.2025 (zum BP) wiederholen bzw. genauer ausformuliert werden, wird auf die Abwägungs- und Beschlussvorschläge hierzu verwiesen.
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Stellungnahme vom 26.05.2025 zum FNP	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Wie im Gespräch mit Hr. Wegscheider am Mittwoch, 23.04.25 vereinbart, meine schriftliche Eingabe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorab per E-Mail. In Anlehnung an mein Gespräch mit der Leitung Bauamt, Herrn Wegscheider, am 23.04.2025 im Gemeindeamt möchte ich meine Eingaben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ergänzen. Nach wie vor fehlt mir, angesichts aller auf der Homepage (https://gemeinde-burgberg.de/rathaus-burgberg/bau/) veröffentlichten Informationen jegliches Verständnis für das aktuell in Planung befindliche Vorhaben! Gerade das jüngst als Endbericht veröffentlichte Dokument „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Burgberg i. Allgäu“ zeigt doch auf, dass sämtliche Parameter, die im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes den Bürgern angeboten werden, offensichtlich an den Haaren herbeigezogen wurden! <i>„...Hierbei spielen v.a. auch die sich verändernden Nachfragegruppen eine wichtige Rolle, die mit der Bevölkerungsentwicklung, aber auch mit veränderten Lebensstilen einhergeht. Ausgehend von den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wird die Bedeutung der Zielgruppe Familien hinsichtlich <u>größerer Wohneinheiten</u> „an der</i>	Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt aufgrund des nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarfs, welcher bereits 2017 im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung ermittelt wurde. Um diesen Flächenbedarf zu decken, wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 entsprechende Wohnbauflächen in Planung dargestellt. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 das städtebauliche Ziel formuliert, den südlichen Ortsrand maßvoll und behutsam weiterzuentwickeln, um eine

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>„Peripherie“ weiter abnehmen, während der Bedarf für kleinere und zentraler gelegene Wohneinheiten insbesondere für Senioren tendenziell zunimmt. (https://gemeinde-burgberg.de/wp-content/uploads/2024/08/ISEK-Burgberg Bericht-Endfass-red.pdf, Seite 44).</i> Woher nun „quasi über Nacht“ die Dringlichkeit, aufgrund des hohen Drucks Grünland in Bauland umzuwandeln? Hier wird dem Bürger aus meiner Sicht eine unsinnige „Zwangslage“ suggeriert. Anstatt zusätzlichen Wohnraum für einzelne begüterte Anwohner zu schaffen, gilt es doch in erster Instanz Wohnraum gemäß der Bedarfe, zusätzlich in der zukünftigen und langfristigen Planung der Gemeinde erschwinglichen Wohnraum für „normal begüterte Familien“ zu schaffen. <i>„In diesem Sinne gilt es im Sinne einer Doppelstrategie eine nachfrageorientierte und differenzierte Wohnraumentwicklung mit dem Ziel der Bezahlbarkeit zu verbinden.“ (https://gemeinde-burgberg.de/wp-content/uploads/2024/08/ISEK-Burgberg Bericht-Endfass-red.pdf, Seite 44).</i>	ortsverträgliche Erweiterung des Siedlungsraums zu ermöglichen und dem Ziel des Flächensparens nachzukommen. Dabei verfolgt die Gemeinde Burgberg eine Gesamtstrategie zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Das gegenständliche Baugebiet hat in erster Linie junge Familien im Blick (ohne aber natürlich andere Zielgruppen auszuschließen). Hintergrund ist, dass in der Gemeinde in den vergangenen Jahren – wie in den meisten ländlichen Regionen – nach wie vor ein deutlicher Nachfragedruck nach Einfamilien- und Doppelhäusern erkennbar war, dem angesichts begrenzter Bauflächen kaum entsprochen werden konnte. Gleichzeitig ist die Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur ein wichtiges Anliegen der Gemeindeentwicklung, um die örtliche Infrastruktur – etwa Kindergarten, Schule, Vereine und Nahversorgung – dauerhaft zu erhalten. Das geplante Baugebiet leistet hierzu einen maßvollen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft. Auch wenn in Zukunft die Zielgruppe der Familien hinsichtlich größerer Wohneinheiten „an der Peripherie“ weiter abnehmen und der Bedarf für kleinere und zentraler gelegene Wohneinheiten insbesondere für Senioren tendenziell zunehmen wird, ist nicht mit einer insgesamt Stagnation oder gar einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen. So entlastet das Baugebiet den Wohnungsmarkt insgesamt und kann zum Freiwerden anderer Wohnungen führen, welche zentraler gelegen und kleiner geschnitten sind und somit für die Zielgruppe von Seniorinnen besser geeignet ist. Das gegenständliche Baugebiet dient somit nicht der einseitigen Förderung einer bestimmten Bevölkerungsgruppe, sondern ist Teil einer gesamtgemeindlichen Wohnraum-

**5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Regelungen zur sozialen Bodennutzung (SOBON) geben der Gemeinde doch die passenden Werkzeuge in der Hand, sie müssen nur handwerklich richtig eingesetzt werden! <i>„...Zentrales Ziel der zukünftigen Baulandentwicklung in der Gemeinde Burgberg ist die Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung — was u.a. die Einführung von SOBON mit einheitlichen Regelungen, das hierfür erforderlichen Instrumentarium der städtebaulichen Verträge, das Instrument der Bebauungsplanung sowie in Ergänzung den geförderten Wohnungsbau betrifft.“ (https://gemeinde-buraberg.de/wp-content/uploads/2024/08/ISEK-Burabergg Bericht-Endfass-red.pdf, Seite 44).</i> Eine soziale Bodennutzung muss aber an Ort und Stelle stattfinden, eine Vermarktung der Flächen, wie es sich aus dem Gespräch mit Herrn Wegscheider darstellt, um an andere Stelle sozialen Wohnbau zu fördern ist aus meiner Sicht, nicht zulässig. <i>„...Die Gemeinde Burgberg j.Allgäu wird die von ihr erworbenen Grundstücksflächen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs von einkommens-</i>	entwicklungsstrategie, die unterschiedliche Wohnformen an geeigneten Standorten im Blick hat. Gemäß der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert. Die von der Gemeinde zu erwerbenden 40% Baugebietsfläche werden voraussichtlich weiterverkauft, da die Gemeinde diese aufgrund Ihrer Lage nicht als ideal für sozialverträgliche Preise betrachtet. Mit dem Erlös hieraus ist vorgesehen, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum gegenfinanzieren. Über die konkreten Maßnahmen, welche aktuell noch nicht feststehen, entscheidet der Gemeinderat. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde durchaus dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung und entspricht, entgegen der Ansicht des Stellungnehmenden, dabei den Vorgaben der SOBON (siehe hierzu Punkt 12 in der Kurzfassung, abrufbar unter: https://gemeinde-burgberg.de/wp-content/uploads/2023/04/Kurzfassung-Richtlinien-zur-sozialgerechten-Bodennutzung-17.04.2023.pdf). Der Vorwurf, dass durch das Bauleitplanverfahren private Interessen des Eigentümers verfolgt würden, trifft insofern nicht zu.

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>schwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Gemeinbedarf (z.B. Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen etc.) verwenden.“</i> (https://gemeinde-burgberg.de/wp-content/uploads/2023/04/SOBON_Burgberg_17.14.2023.pdf, Seite 6) Beispiele gelebter sozialer Bodennutzung finden sich im Großraum München. Hier wird SOBON anders verstanden! Mittels Haltefristen gibt die Gemeinde für sich selbst und den Bürgern planbare und nachhaltige Rahmenbedingungen. Was im Falle „südlich der Edelweißstraße“ geplant ist, ist reine Spekulation mit dem äußerst knappen Gut Grund und Boden! Die Gemeinde darf sich hier nicht zum Spielball von Investoren machen! Betrachtet man die im gültigen Flächennutzungsplan zum Wohnbau freigegebenen Flächen, stellt sich mir kein akuter Druck ein, der es rechtfertigt, neue, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu versiegeln. Das im ISEK vorgestellte Projekt W5 scheint ja zudem, wenn man die Informationen der LARS Consult betrachtet (siehe https://gemeinde-burgberg.de/wp-content/uploads/2025/04/01-BP-VE-Suedi-Edelweiss-TEXT.pdf, Seite 34), im Sinne der städtebaulichen Entwicklung bereits voll ausgeplant, Wo bleibt also der Vollzug?	Wie bereits geschildert, ist ein großer Teil der 2017 im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Auch die im Westen des Plangebietes gelegene Wohnbaufläche W₅ kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden. Aufgrund der derzeitigen Grundstücksverhältnisse ist eine Bebauung dieser Fläche momentan leider nicht möglich – verkehrstechnische Gründe hat dies nicht. Nichtsdestotrotz ist die Gemeinde bestrebt, diese Fläche zur Schaffung des neuen Ortsrandes zu entwickeln, wovon bereits die Weiterführungsmöglichkeit der Erschließungsstraße im parallelen Bebauungsplanverfahren zeugt.

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die vordergründig angegebenen Argumente, eine verkehrstechnische Erschließung sei „unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht möglich“ (mündlich im Termin mit Bürgermeister A. Eckart am 21.01.2025) sehe ich, aufgrund der Änderung der Straßenverkehrsordnung (StVO) im Juli 2024 als überholt an. Den Kommunen werden nun, unter Berücksichtigung von Klima- und Umweltschutz, der Gesundheit sowie der städtebaulichen Entwicklung, mehr Freiheiten eingeräumt. Die neuen Rahmenbedingungen sind grundlegend zu prüfen, mögliche Wege der Umsetzung, auch mit höheren behördlichen Stellen, sind im Blick auf die Gesamtgemeinde zu gehen! Eine Umsetzung des immer noch im Plan befindlichen Projekt W5, mit Anbindung an die Sonthofener Straße ist somit möglich! Ich fordere alle am Planungsprozess beteiligten Personen, den Gemeinderat und die Planungsfirma zu einer erneuten tiefgründigen Prüfung der aktuellen Sachlage auf. Es kann aus Sicht der gesamten Gemeinde heraus nicht sein, dass hier Einzelinteressen unter fadenscheinigen Begründungen stattgegeben wird. Die Interessen der Bürger gesamthaft müssen hier zum Tragen kommen! In Zeiten von Klimawandel, Höfesterben und Flächenfraß muss es eine intelligentere Antwort als eine zusätzliche Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen geben!	Der Vorwurf, dass durch das Bauleitplanverfahren private Interessen des Eigentümers verfolgt würden, wird zurückgewiesen: Die Gemeinde verfügt über die Planungshoheit und kann einzig und allein Bauland ausweisen, sobald und soweit sie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als erforderlich ansieht. Im konkreten Fall besteht das städtebauliche Ziel darin, den südlichen Ortsrand maßvoll weiterzuentwickeln, vor dem Hintergrund des bereits geschilderten hohen Bedarfs an Wohnraum. Dies zählt zu den zentralen Aufgaben der kommunalen Planungshoheit, um den Anforderungen an eine soziale, wirtschaftliche und umweltgerechte Bodennutzung gerecht zu werden. Dieses Planungsziel steht im Einklang mit den verfassungsrechtlichen Grundsätzen des Sozialstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 1 GG) und der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 GG), wonach die Gemeinden die Belange der örtlichen Gemeinschaft ei-

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21 (Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Ich sehe die aktuelle finanzielle Schieflage der Gemeindekasse an dieser Stelle von Einzelpersonen schamlos ausgenutzt. Abschließend die Frage, wie eigentlich der normale Bürger langfristig planen soll, wenn die Gemeinde nun für private Investoren adhoc Tür und Tor öffnet? Hier wird leider der Eindruck erweckt, die lauterer Absichten, verschriftet in ISEK, der SOBON Regelung und dem geltenden Flächennutzungsplan dienen nur der Fassade nach außen, im Inneren wird hier frei nach Gutsherrenart verfahren, Was ist das Ziel? Ausweitung Richtung Süden mit finaler Eingemeindung nach Sonthofen? So geht gewachsene regionale Identität unwiederbringlich verloren, das Vertrauen in gewählte Personen schwindet. Ich fordere daher, das Vorhaben schon in der Vorplanung zu stoppen und sich auf den Wesenskern einer tragfähigen und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde zu konzentrieren.	genverantwortlich wahrnehmen. Dazu zählt insbesondere die Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken in der Stellungnahme, an den Planungen wie bisher festzuhalten.
Stellungnahme vom 27.04.2025 zum BP In Anlehnung an mein Gespräch mit der Leitung Bauamt, Herrn Wegscheider, am 23.04.2025 im Gemeindeamt möchte ich meine Eingaben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ergänzen, um meine Rechtsposition zu wahren, Bezug nehmend auf den Vortrag von Herrn Wandinger, Fa. LARS Consult, in der Gemeinderatssitzung am 07.04.25 im Markthaus	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Da sich diese explizit auf den Bebauungsplan beziehen, wird auch auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

**5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Burgberg und auf den zuletzt in der Allgäuer Zeitung erschienen Artikel möchte ich mich, wie folgt, äußern: Angesichts des seit Jahren verfolgten Plans, Wohngebiet im südlichen Burgberg im sog. Baugebiet WS5 unter der Heranziehung von sozialge-rechter Bodennutzung zu schaffen, halte ich den derzeitigen Planungspro-zess aufgrund der völligen Abkehr vom aktuellen Flächennutzungsplan für rechtlich nicht haltbar.	Wie in der Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfes bereits dargelegt, ist es nach wie vor die Entwicklungsabsicht der Gemeinde die genannte Fläche W₅ fortzuführen und so den südlichen Ortsrand bis hin zur Staatsstraße/Sonthofener Straße fortzuführen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Bebauung dieser Fläche momentan leider nicht möglich. Nichtsdestotrotz ist die Gemeinde bestrebt, diese Fläche zur Schaffung des neuen Orts-randes zu entwickeln, wovon bereits die Weiterführungsmöglichkeit der Erschließungs-straße des gegenständlichen Bebauungsplanes zeugt. Dieser Sachverhalt wurde auf der genannten Gemeinderatssitzung am 07.04.2025 auch so erläutert. Um dem nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vor-handenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegen-ständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln. Im Übrigen konnte die Fläche des gegenständlichen Plangebiets bei der FNP-Fortschrei-bung 2017 deshalb nicht als Wohngebietsfläche dargestellt werden, um nicht in Konflikt mit der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten zu treten bzw. entsprechende Ent-wicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Durch geänderte Rahmenbedingungen, maßgeb-

**5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Im Vorabzug Bauplan Fa. LARS Consult ist u.a. der Bau zweier Doppelhaushälften mit Bezug auf SOBON, somit Schaffung von niedrig bewertetem Wohnraum für einkommensschwache und wenig begüterte Personen, dargestellt. Im Zeitungsartikel ist nun von Verkauf nach Einheimischenmodell die Rede. Parallel wurden im Bauamt Aussagen getätigt, man verkaufe die Flächen nach Bestpreis und würde die Einnahmen als SOBON andersorts verwenden. Abgesehen von der Tatsache, dass der „Bauherr“ mit Beschluss dieses Vorhabens eine Pflicht zur Umsetzung getreu des Bauplanes hat, stellt sich mir dann die Frage, wie alle seit der ersten Vorstellung der geplanten Änderung (Gemeinderatssitzung vom 13.01.25) getätigten Aussagen in Einklang zu bringen sind. Nach Plan soll aktuell eine als Grünland bewirtschaftete Fläche neu in Bauland umgewandelt und bebaut werden. Diese Fläche in Ortsrandlage stellt sich für LARS Consult als sensibel, was das Landschaftsbild anbelangt, auf der anderen Seite auch sensibel was	lich der zeitnahen Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle (dem Pächter wurde bereits gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant), kann nun zunächst der Bereich des gegenständlichen Plangebietes umgesetzt werden. Zur sozialgerechten Bodennutzung: Gemäß der vom Gemeinderat am 17. April 2023 beschlossene Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) werden 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert. Es ist beabsichtigt, diese 40% weiterzuverkaufen, da die Gemeinde diese aufgrund Ihrer Lage nicht als ideal für sozialverträgliche Preise betrachtet. Mit dem Erlös hieraus ist vorgesehen, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum gegen zu finanzieren. Über die konkreten Maßnahmen, welche aktuell noch nicht feststehen, entscheidet der Gemeinderat. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde durchaus dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung (siehe hierzu Punkt 12 in der Kurzfassung, abrufbar unter: https://gemeinde-burgberg.de/wp-content/uploads/2023/04/Kurzfassung-Richtlinien-zur-sozialgerechten-Bodennutzung-17.04.2023.pdf). In der Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird dieser Sachverhalt nochmals klargestellt. Die genannten Belange, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die angrenzende Bebauung, die Lage im wassersensiblen Bereich sowie die Lage im regionalen Grünzug wer-

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
die angrenzende Wohnbebauung in der Edelweißstraße betrifft, dar. Zudem wird die Bebauung im wassersensiblen Bereich stattfinden! Zwar liegt die Fläche nicht mehr im Wasserschutzgebiet, jedoch gebe ich zu bedenken, dass nach wie vor die Fläche im Regionalplan Allgäu als „regionaler Grünzug“ gekennzeichnet ist. Die Starkregenereignisse der letzten Zeit zeigen, dass die Flächen dringend als Versickerungsflächen für den südlichen Ortsrand gebraucht werden. 2023 zeigte sich, dass im Falle eines sich auf Südseite des Grüntens abregnenden starken Gewitters sich das Wasser innerhalb der Gemeinde den Weg sucht. Die Wiesen am südlichen Ortsrand haben es trotzdem nicht geschafft, das Wasser rechtzeitig aufzunehmen und etliche Keller liefen voll. Nun droht diese Fläche versiegelt zu werden. Dies kann so nicht weiter gehen! Laut Bauamt wird derzeit eine Lösung hinsichtlich Abführung des Brauch- und Regenwassers geplant. Hier war auch die Rede eines „Rückhaltespeichers“, der verzögert Wasser in den gemeindlichen Kanal ableitet. Somit scheint die Brisanz des Bauvorhabens angesichts Flächenversiegelung ja bereits bekannt zu sein. In den Ausführungen von LARS Consult findet sich zum „Schutzgut Wasser“ lediglich eine Einstufung „gering“. Das passt so für mich nicht zusammen, sieht man unter den sonstigen Hinweisen doch	den im Bebauungsplanverfahren allesamt geprüft und in der planerischen Gesamtabwägung berücksichtigt. Regionaler Grünzug: Da das Plangebiet außerhalb des regionalen Grünzugs liegt, steht die Planung nicht dem im Regionalplan der Region Allgäu hierfür beschriebenen Ziel „Die regional bedeutsamen Grünzüge im Illertal nördlich Sonthofen sowie nördlich und nord-östlich von Kempten (Allgäu) sollen erhalten werden.“ entgegen. Wasser: Wie in der Stellungnahme richtig geschrieben, befindet sich das gegenständlich Plangebiet seit 2017 außerhalb des Wasserschutzgebietes WSG 2210842700091 (Bereich Ortwang), welches somit nicht berührt ist. Da das Plangebiet weit von größeren Gewässern entfernt und außerhalb von festgesetzten Hochwassergebieten bzw. Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem liegt, kann eine Gefährdung hierdurch ausgeschlossen werden. Jedoch befindet sich das Plangebiet – wie ein Großteil des Gemeindegebiets – im sog. wassersensiblen Bereich weshalb bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes ein Hinweis an die Planer und Bauherren zum Selbstschutz erfolgte und darauf, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden darf. Das Schutzgut Wasser wurde im Umweltbericht auf Basis der zu dieser Zeit vorhandenen Daten im Bestand mit „mittel“, die Auswirkungen auf das Schutzgut mit „gering bis mittel“ bewertet. Die Gemeinde hat ein Fachbüro damit beauftragt, das Risiko im Starkregenfall zu überprüfen. Die Ergebnisse der Fließweganalyse sowie darauf aufbauende Än-

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
etliche Vorgaben für den/ die Bauherren angesichts Hangwasser und Sturzfluten beschrieben. Man versucht mit dem Bauplan einen „maßvollen Umgang mit dem Landschaftsbild und der Bestandsbebauung in der Edelweißstraße“ zu pflegen. Sogar wird von „Sichtachsen bzw. Durchblick“ gesprochen! Im Plan findet sich leider nichts dazu. Weder stimmen die geplanten Firstrichtungen zum Bestand, noch kann von Sichtachsen die Rede sein! Die Größe der Baufelder und die außerhalb davon geplanten Flächen für Carport/ Garagen (bei 2 WE pro DHH sind das 4 Stellplätze auf jeder Seite) plus ggf. Nebengebäude (Schuppen, Gartenhäuser) lassen hier KEINE SICHTACHSEN mehr zu. Bezüglich der Parkplätze sei nur angesichts der geplanten Wohnbebauung unter sozialen Gesichtspunkten gesagt, dass der Bedarf nur noch 0,5 Stellplätze pro WE bedürfe, Aus den geplanten großzügig bemessenen Abstellflächen sieht man, dass hier entgegen der lauterer Ziele im SOBON gewinnorientiert vorgegangen wird. Sprich, es kann angesichts der zu erwartenden Bodenrichtwerte gar kein Wohnraum für wenig begüterte Einwohner an Ort und Stelle entstehen. Auch passen die geplanten Firsthöhen mit 8,5m nicht zum vorhandenen Baubestand, da auf der Wiesenfläche aktuell kein Grundniveau zu erkennen ist, auf welchem man ansetzen kann. Auch die Aussage eines Gemein-	derungen des Bebauungsplans werden im Umweltbericht ergänzt, eine Anpassung der Bewertung erfolgt entsprechend dieser Ergebnisse. Die weiteren Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

**5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
deratsmitglieds bezüglich 6m-Wandhöhe, in der Planung 6,2m, macht mich stutzig. Anscheinend herrscht keine Einigkeit, wenn jetzt schon „gleiches Recht für alle“ gefordert wird. Die Firstausrichtung erfolgt laut Aussage Bauamt aufgrund einer ggf. möglichen Nutzung der Dachflächen für PV Anlagen. Ich sehe hier angesichts eines jüngst von der Gemeinde verschickten Briefes zur Eignung der Dachflächen für PV keinen Zwang an einer Ausrichtung. Die Bestandsgebäude sind alle rundherum gleich ausgerichtet und gemäß des Schreibens bestens geeignet für PV. Daher fordere ich die Anpassung der Firstrichtungen an den Bestand. Nach Aussage wurde die Bestandsbebauung als „Vorbild“ genommen, ich erkenne alleine aus dem Riegelcharakter der geplanten Doppelhäuser keinerlei Parallelen zum Bestand! Die Versiegelung nimmt u.a. mit dem geplanten Wendehammer (Durchmesser 18m!) ungeheurere Ausmaße an. Etwa 84% der neu auszuweisenden Flächen werden versiegelt sein, eigentlich ein Wahnsinn angesichts der zu erwartenden Gesamtzahl an WE bezogen auf die Gesamtfläche! Im noch gültigen FNP werden dem geplanten Gebiet W5 bezüglich Boden und Wasser Planungshinweise gegeben. In befestigten Flächen ist versi-	

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
ckerungsfähiger Belag zu verwenden! Im vorliegenden Bebauungsplan lese ich dazu nichts mehr. Die finale Ausplanung mit neuer Straßenführung und Erschließung des geplanten Gebietes von Osten her übersieht genau an der Schnittstelle Heimenhofenstraße / Edelweißstraße die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer. An dieser Stelle treffen tagtäglich unterschiedlichste Parteien aufeinander, Ausflügler, Erholungssuchende, Einheimische und Nutztiere teilen sich hier die Wege. Die Kreuzung ist u.a. Teil des überregionalen Radweges Allgäu und wird u.a. auch für bekannte Events (bsp. Lauf der guten Hoffnung, Grüntenstaffette etc.) benutzt. Dies alles scheint in der Gesamtheit nicht betrachtet worden zu sein und ein Verkehrskonzept ist nicht ersichtlich. Alles in allem bin ich aufgrund der mündlich gegebenen Aussagen und den vorhandenen Informationen nicht schlüssig, was hier final umgesetzt werden soll. Der Bauplan ließe den Schluss zu, ein Bauherr würde hier gemäß Zeichnung einzelne Objekte erbauen. Die Gemeinde spricht von Verkauf von Flächen. Die Aussagen von LARS Consult im Vortrag lassen mit der Aussage, es gelte hier „unterschiedlichste Akteure, die in einem Boot sitzen, unter einen Hut zu bringen“, ebenso diesen Schluss zu. Was soll hier nun final entstehen? Wo beginnt und endet das alles?	

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Laut LARS Consult ist die Straße schon so geplant, dass sie als „Lückenschluss“ zum Ortsrand weiter fortgesetzt werden kann. Auch die Notwendigkeit der Abwasserführung über den gemeindlichen Grund in der Edelweißstraße scheint dazu plausibel. Spinnt man den Gedanken weiter, so ließe sich der Wendehammer leicht als Kreisverkehr umbauen, der eine weitere Erschließung nach Süden bequem ermöglicht. Mir graut vor dem Gedanken, dass hier die nächsten Jahre Stück für Stück weiter gebaut wird. Sämtliche Folgekosten zu Lasten der Gemeinde werden hier auch nicht bedacht. Man glaubt, „mittels SOBON“ alles kostenneutral zu regeln. Alleine der Unterhalt der geplanten, mehrere hundert Meter messenden Kanalführung (!) ab dem gemeindlichen Durchstich nach Osten hin treibt die Kosten für alle Gemeindemitglieder in die Höhe. Auch die Kosten für Straßenunterhalt, Räumdienste etc. kommen „on top“ dazu. Zum Schnee sei gesagt, dass sich trotz Klimawandels bei aktuell 1.872mm Regenmenge pro Jahr etliche Schneemengen pro Wintersaison ergeben werden. Wo sind dazu nötige Flächen eingeplant? Die auf der künftigen Straße ausgewiesenen Flächen werden da nicht reichen. Der Wendehammer ist ja zudem auch im Sinne der Rettungswege	

**5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
und Zu- bzw. Abfahrt von kommunalen Fahrzeugen freizuhalten. Wo also hin mit dem Schnee? Angesichts der sich mir bietenden Gesamtsituation, terminliche Abläufe, veröffentlichte Unterlagen, Kommunikation mit den Bürgern, Aussagen gegenüber der Presse, zeitlicher Ablauf der Beteiligung der Öffentlichkeit über die Osterferien incl. 2 Feiertagen, die angebliche Dringlichkeit um ein Abwandern der jungen, hiesigen Bevölkerung zu verhindern vs. der Erschließung eines „kleinen Wohngebietes“ sehe ich den Prozess in höchstem Maße als rechtlich nicht haltbar! Ich fordere die Einstellung des Vorhabens. Auch im Hinblick auf die bis dahin schon für die Gemeinde angefallenen Kosten wäre dies ratsam.	Aufgrund des hohen Interesses der Bürgerschaft in der Sitzung und aufgrund zahlreicher Nachfragen, ab wann die Beteiligung beginnen würde, erfolgte nach der Gemeinderatsitzung am 07.04.2025 in der Absicht eine zeitnahe Bekanntmachung (am 15.04.2025) zur frühzeitigen Beteiligung vom 16.04. bis zum 29.04.2025. Dies war konform mit den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben des § 3 Abs. 1 BauGB. Trotz der Ferien war es dabei möglich, sich persönlich in der Gemeindeverwaltung über die Unterlagen zu informieren und von Mitarbeitern darüber informieren zu lassen. Ferner wird auf die noch ausstehende sogenannte förmliche Beteiligung hingewiesen, in welcher die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, sich ein zweites Mal über die Planung zu informieren und gfs. eine Stellungnahme abzugeben. Erst im Anschluss hierzu kann der Gemeinderat frühestens den Bebauungsplan als Satzung beschließen – der Vorwurf, dass Bauleitplanverfahren möglichst schnell an der Bevölkerung vorbei durchzuführen, wird somit zurückgewiesen. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken in der Stellungnahme, an den Planungen wie bisher festzuhalten und das Verfahren nicht einzustellen.
Stellungnahme vom 29.04.2025 In Anlehnung an mein Gespräch mit der Leitung Bauamt, Herrn Wegscheider, am 23.04.2025 im Gemeindeamt möchte ich meine Eingaben im Rah-	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Da es sich dabei um eine wort- und inhaltsgleiche Wiederholung der Stellungnahme vom 27.04.2025 handelt, wird auf die entsprechende Abwägungs- und Beschlussvorschläge verwiesen.

**5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
men der Beteiligung der Öffentlichkeit ergänzen, um meine Rechtsposition zu wahren. Bezugnehmend auf den Vortrag von Herrn Wandinger, Fa. LARS Consult, in der Gemeinderatssitzung am 07.04.25 im Markthaus Burgberg und auf den zuletzt in der Allgäuer Zeitung erschienen Artikel möchte ich mich, wie folgt, äußern: Angesichts des seit Jahren verfolgten Plans, Wohngebiet im südlichen Burgberg im sog. Baugebiet W5 unter der Heranziehung von sozialgerechter Bodennutzung zu schaffen, halte ich den derzeitigen Planungsprozess aufgrund der völligen Abkehr vom aktuellen Flächennutzungsplan für rechtlich nicht haltbar. Im Vorabzug Bauplan Fa. LARS Consult ist u.a. der Bau zweier Doppelhaushälften mit Bezug auf SOBON, somit Schaffung von niedrig bewertetem Wohnraum für einkommensschwache und wenig begüterte Personen, dargestellt. Im Zeitungsartikel ist nun von Verkauf nach Einheimischenmodell die Rede, Parallel wurden im Bauamt Aussagen getätigt, man verkaufe die Flächen nach Bestpreis und würde die Einnahmen als SOBON anderenorts verwenden. Abgesehen von der Tatsache, dass der „Bauherr“ mit Beschluss dieses Vorhabens eine Pflicht zur Umsetzung getreu des Bauplanes hat, stellt sich mir dann die Frage, wie alle seit der ersten Vorstellung der geplanten Än-	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken in der Stellungnahme, an den Planungen wie bisher festzuhalten und das Verfahren nicht einzustellen.

**5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
derung (Gemeinderatssitzung vom 13.01.25) getätigten Aussagen in Einklang zu bringen sind. Nach Plan soll aktuell eine als Grünland bewirtschaftete Fläche neu in Bauland umgewandelt und bebaut werden. Diese Fläche in Ortsrandlage stellt sich für LARS Consult als sensibel, was das Landschaftsbild anbelangt, auf der anderen Seite auch sensibel was die angrenzende Wohnbebauung in der Edelweißstraße betrifft, dar. Zudem wird die Bebauung im wassersensiblen Bereich stattfinden! Zwar liegt die Fläche nicht mehr im Wasserschutzgebiet, jedoch gebe ich zu bedenken, dass nach wie vor die Fläche im Regionalplan Allgäu als „regionaler Grünzug“ gekennzeichnet ist. Die Starkregenereignisse der letzten Zeit zeigen, dass die Flächen dringend als Versickerungsflächen für den südlichen Ortsrand gebraucht werden. 2023 zeigte sich, dass im Falle eines sich auf Südseite des Grüntens abregnenden starken Gewitters sich das Wasser innerhalb der Gemeinde den Weg sucht. Die Wiesen am südlichen Ortsrand haben es trotzdem nicht geschafft, das Wasser rechtzeitig aufzunehmen und etliche Keller liefen voll. Nun droht diese Fläche versiegelt zu werden. Dies kann so nicht weiter gehen! Laut Bauamt wird derzeit eine Lösung hinsichtlich Abführung des Brauch- und Regenwassers geplant. Hier war auch die Rede eines „Rückhaltespeichers“, der verzögert Wasser in den gemeindlichen Kanal ableitet. Somit scheint die Brisanz des Bauvorhabens angesichts Flächenversiegelung ja bereits bekannt zu sein. In den Ausführungen von LARS Consult findet sich	

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
zum „Schutzgut Wasser“ lediglich eine Einstufung „gering“. Das passt so für mich nicht zusammen, sieht man unter den sonstigen Hinweisen doch etliche Vorgaben für den/ die Bauherren angesichts Hangwasser und Sturzfluten beschrieben. Man versucht mit dem Bauplan einen „maßvollen Umgang mit dem Landschaftsbild und der Bestandsbebauung in der Edelweißstraße“ zu pflegen. Sogar wird von „Sichtachsen bzw. Durchblick“ gesprochen! Im Plan findet sich leider nichts dazu. Weder stimmen die geplanten Firstrichtungen zum Bestand, noch kann von Sichtachsen die Rede sein! Die Größe der Baufelder und die außerhalb davon geplanten Flächen für Carport/ Garagen (bei 2 WE pro DHH sind das 4 Stellplätze auf jeder Seite) plus ggf. Nebengebäude (Schuppen, Gartenhäuser) lassen hier KEINE SICHTACHSEN mehr zu. Bezüglich der Parkplätze sei nur angesichts der geplanten Wohnbebauung unter sozialen Gesichtspunkten gesagt, dass der Bedarf nur noch 0,5 Stellplätze pro WE bedürfe. Aus den geplanten großzügig bemessenen Abstellflächen sieht man, dass hier entgegen der lauterer Ziele im SOBON gewinnorientiert vorgegangen wird. Sprich, es kann angesichts der zu erwartenden Bodenrichtwerte gar kein Wohnraum für wenig begüterte Einwohner an Ort und Stelle entstehen. Auch passen die geplanten Firsthöhen mit 8,5m nicht zum vorhandenen Baubestand, da auf der Wiesenfläche aktuell kein Grundniveau zu erken-	

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
nen ist, auf welchem man ansetzen kann. Auch die Aussage eines Gemeinderatsmitglieds bezüglich 6m-Wandhöhe, in der Planung 6,2m, macht mich stutzig. Anscheinend herrscht keine Einigkeit, wenn jetzt schon „gleiches Recht für alle“ gefordert wird. Die Firstausrichtung erfolgt laut Aussage Bauamt aufgrund einer ggf. möglichen Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen. Ich sehe hier angesichts eines jüngst von der Gemeinde verschickten Briefes zur Eignung der Dachflächen für PV keinen Zwang an einer Ausrichtung. Die Bestandsgebäude sind alle rundherum gleich ausgerichtet und gemäß des Schreibens bestens geeignet für PV. Daher fordere ich die Anpassung der Firstrichtungen an den Bestand. Nach Aussage wurde die Bestandsbebauung als „Vorbild“ genommen, ich erkenne alleine aus dem Riegelcharakter der geplanten Doppelhäuser keinerlei Parallelen zum Bestand! Die Versiegelung nimmt u.a. mit dem geplanten Wendehammer (Durchmesser 18m!) ungeheurere Ausmaße an. Etwa 84% der neu auszuweisenden Flächen werden versiegelt sein, eigentlich ein Wahnsinn angesichts der zu erwartenden Gesamtzahl an WE bezogen auf die Gesamtfläche! Im noch gültigen FNP werden dem geplanten Gebiet W5 bezüglich Boden und Wasser Planungshinweise gegeben. In befestigten Flächen ist versi-	

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
ckerungsfähiger Belag zu verwenden! Im vorliegenden Bebauungsplan lese ich dazu nichts mehr. Die finale Ausplanung mit neuer Straßenführung und Erschließung des geplanten Gebietes von Osten her übersieht genau an der Schnittstelle Heimenhofenstraße/ Edelweißstraße die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer. An dieser Stelle treffen tagtäglich unterschiedlichste Parteien aufeinander, Ausflügler, Erholungssuchende, Einheimische und Nutztiere teilen sich hier die Wege. Die Kreuzung ist u.a. Teil des überregionalen Radwegernetzes Allgäu und wird u.a. auch für bekannte Events (bsp. Lauf der guten Hoffnung, Grüntenstaffette etc.) benutzt. Dies alles scheint in der Gesamtheit nicht betrachtet worden zu sein und ein Verkehrskonzept ist nicht ersichtlich. Alles in allem bin ich aufgrund der mündlich gegebenen Aussagen und den vorhandenen Informationen nicht schlüssig, was hier final umgesetzt werden soll. Der Bauplan ließe den Schluss zu, ein Bauherr würde hier gemäß Zeichnung einzelne Objekte erbauen. Die Gemeinde spricht von Verkauf von Flächen. Die Aussagen von LARS Consult im Vortrag lassen mit der Aussage, es gelte hier „unterschiedlichste Akteure, die in einem Boot sitzen, unter einen Hut zu bringen“, ebenso diesen Schluss zu. Was soll hier nun final entstehen? Wo beginnt und endet das alles?	

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Laut LARS Consult ist die Straße schon so geplant, dass sie als „Lückenschluss“ zum Ortsrand weiter fortgesetzt werden kann. Auch die Notwendigkeit der Abwasserführung über den gemeindlichen Grund in der Edelweißstraße scheint dazu plausibel. Spinnt man den Gedanken weiter, So ließe sich der Wendehammer leicht als Kreisverkehr umbauen, der eine weitere Erschließung nach Süden bequem ermöglicht. Mir graut vor dem Gedanken, dass hier die nächsten Jahre Stück für Stück weiter gebaut wird. Sämtliche Folgekosten zu Lasten der Gemeinde werden hier auch nicht bedacht. Man glaubt, „mittels SOBON“ alles kostenneutral zu regeln. Alleine der Unterhalt der geplanten, mehrere hundert Meter messenden Kanalführung (!) ab dem gemeindlichen Durchstich nach Osten hin treibt die Kosten für alle Gemeindemitglieder in die Höhe. Auch die Kosten für Straßenunterhalt, Räumdienste etc. kommen „on top“ dazu. Zum Schnee sei gesagt, dass sich trotz Klimawandels bei aktuell 1.872mm Regenmenge pro Jahr etliche Schneemengen pro Wintersaison ergeben werden. Wo sind dazu nötige Flächen eingeplant? Die auf der künftigen Straße ausgewiesenen Flächen werden da nicht reichen. Der Wendehammer ist ja zudem auch im Sinne der Rettungswege und Zu- bzw. Abfahrt von kommunalen Fahrzeugen freizuhalten. Wo also hin mit dem Schnee? Angesichts der sich mir bietenden Gesamtsituation, terminliche Abläufe, veröffentlichte Unterlagen, Kommunikation mit den Bürgern, Aussagen	

5. Bürgerstellungnahme 5 und 9 und 21
(Stellungnahme vom 23.04.2025, 26.05.2025, 27.04.2025 und 29.04.2025)

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
gegenüber der Presse, zeitlicher Ablauf der Beteiligung der Öffentlichkeit über die Osterferien incl. 2 Feiertagen, die angebliche Dringlichkeit um ein Abwandern der jungen, hiesigen Bevölkerung zu verhindern vs. der Erschließung eines „kleinen Wohngebietes“ sehe ich den Prozess in höchstem Maße als rechtlich nicht haltbar! Ich fordere die Einstellung des Vorhabens. Auch im Hinblick auf die bis dahin schon für die Gemeinde angefallenen Kosten wäre dies ratsam.	

6. Bürgerstellungnahme 6 und 23 (Stellungnahme vom 25.04.2025 / 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme vom 25.04.2025 Erkundigt sich nach der Bauleitplanung und möchte nächste Woche nochmals mit ■ wegen einer Stellungnahme vorbeikommen.	Die Einsichtnahme wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Stellungnahme vom 29.04.2025 Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans "Südlich der Edelweißstraße" habe ich folgende Einwendungen. Bitte teilen Sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung meiner Einwendungen per Email an meine Email Adresse ■ mit. <u>1) Nicht berücksichtigte Anwohnerinteressen: Die Interessen und Belange der Anwohner werden nicht ausreichend berücksichtigt:</u> - Zu dichte Bebauung, die auch den Wohnwert für die Anwohner einschränkt. - Durch den schweren Baustellenverkehr befürchte ich eine Zerstörung der Edelweißstraße. Die Edelweißstraße ist schon jetzt marode. Der schwere Baustellenverkehr soll entsprechend des Vorentwurfs des Bebauungsplans über die komplette Edelweißstraße laufen. Wer soll dann die	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis der vom Gemeinderat beschlossenen Abwägung wird allen Stellungnehmenden im Anschluss mitgeteilt. Die Bedenken hinsichtlich der zu dichten Bebauung, des Baustellenverkehrs, der Beeinträchtigung der Anwohner sowie einer Baustraße betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

6. Bürgerstellungnahme 6 und 23 (Stellungnahme vom 25.04.2025 / 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Sanierung der Edelweißstraße zahlen? Wurden die entsprechenden Nachfolgekosten ermittelt? - Die mehrjährige Bauphase ist den Anwohnern nicht zumutbar. Ein zeitlicher Rahmen ist nicht festgelegt. Infolge der mehrjährigen Bauphase besteht auch eine hohe Gefährdung auf der Straße für ■■■ und mich. Ich sehe hier für ■■■ und mich das Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit betroffen. Durch den Baustellenverkehr befürchte ich hohe unzumutbare Emissionen und Belastungen. Unser Haus ■■■ ist von dem Baustellenverkehr von 3 Straßen von 3 Seiten eng umringt einschließlich unserer Garagenausfahrt. Ich fordere Sie auf für die Bauphase eine entsprechende Baustraße direkt abgehend von der Sonthofener Straße einzurichten oder eine andere adäquate Lösung zu finden, anstatt den Baustellenverkehr über die komplette Edelweißstraße laufen zu lassen. - Die Entwässerungssituation ist nicht hinreichend berücksichtigt. Schon heute stehen viele Keller insbesondere bei Starkregen unter Wasser. Die Kanalisation kann schon heute das Oberflächenwasser bei Starkregen nicht aufnehmen. Durch die zusätzliche Versiegelung wird dieses Problem massiv verschärft.	Zum Starkregen: Die Gemeinde hat aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und zahlreichen Hinweisen aus der Öffentlichkeit eine Fließweganalyse von Hang- und Oberflächenwasser für den unbebauten Zustand erstellt. Laut der Untersuchung sammelt sich Oberflächenwasser im Bereich der neuen Häuser. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung entsprechender Maßnahmen (s. hierzu Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung der Flächennutzungsplanänderung).

6. Bürgerstellungnahme 6 und 23 (Stellungnahme vom 25.04.2025 / 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<u>2) Nach meiner Überprüfung enthält der Bebauungsplan fehlerhafte oder unvollständige Angaben. Für eine Bebauung zentrale Dokumente und Untersuchungen liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch gar nicht vor!:</u> - Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ohne vorherige Erstellung eines Verkehrskonzepts ausgearbeitet. Schon heute ist der Kreuzungspunkt Edelweißstraße/Feldweg ein gefährlicher Knotenpunkt. Ein durch die Bebauung erhöhtes Verkehrsaufkommen birgt hier Risiken für die Verkehrssicherheit und reduziert die Attraktivität des Erholungsraums. - Die Bebauung liegt in einem Wasser sensiblen Bereich. Die entsprechenden Auswirkungen der Bebauung auf den wassersensiblen Bereich sind nicht ausreichend erkundet. Ein entsprechendes Baugrundgutachten liegt nicht vor.	Zum Verkehrskonzept: Die Bedenken diesbezüglich betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zum wassersensiblen Bereich: Auf die Lage des Plangebietes – wie ein Großteil des Gemeindegebiets – im sog. wassersensiblen Bereich wird bereits im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Ferner erfolgte ein Hinweis an die Planer und Bauherren zum Selbstschutz und darauf, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden darf. Jedoch sind vom Wasserwirtschaftsamt und aus der Öffentlichkeit (unter anderem durch die vorliegende Stellungnahme) Hinweise auf eine potentielle Gefährdung bei Starkregenereignissen eingegangen. Da diese nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, hat die Gemeinde wie bereits weiter oben ausgeführt, eine Fließweganalyse erstellen lassen und im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt (s. hierzu Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung der Flächennutzungsplanänderung).

6. Bürgerstellungnahme 6 und 23 (Stellungnahme vom 25.04.2025 / 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
- Schon für die heutige Bestandssituation ist die Kanalisation knapp dimensioniert. Ein Erschließungskonzept, welches die Auswirkungen der Bebauung auf die bestehende Kanalisation untersuchen liegt nicht vor. Die momentane Infrastruktur ist eventuell dafür nicht ausreichend. - Notwendigkeit eines aktualisierten Brandschutzkonzepts: Eine bauliche Entwicklung ist mit angepassten Anforderungen an den Brandschutz verbunden. Die momentane Infrastruktur ist eventuell dafür nicht ausreichend. Überlegungen wie ob bestehendes Hydrantennetz ausreichend ist, weiche Löschwassermengen verfügbar sind und wie im Notfall eine schnelle Erreichbarkeit gewährleistet werden kann müssen bereits jetzt umfassend berücksichtigt werden. Das sehe ich in den momentanen Planungen nicht. Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor, - Die Bebauung hat zu wenig Platz zur Schneelagerung. - Die Nachfolgelasten sind nicht ermittelt worden. Die Übernahme dieser Kosten ist nicht vertraglich abgesichert.	Die Bedenken hinsichtlich Kanalisation, Brandschutz und Schneeablagerung betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zu den Kosten: Die Erschließungs-, Herstellungs- und Planungskosten werden anteilig – gemessen an der Grundstücksverteilung im Verhältnis 60 zu 40 – über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt. Dieser wurde zwischenzeitlich von beiden Parteien abgeschlossen. Weitere Folgekosten (z. B. Unterhalt, Betrieb, soziale Infrastruktur) sind im Sinne der kommunalen Aufgaben im Rahmen der Daseins-

6. Bürgerstellungnahme 6 und 23
(Stellungnahme vom 25.04.2025 / 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Was wurde bisher konkret von der Gemeinde Burgberg unternommen, um Potenziale der Innentwicklung zu identifizieren und zu nutzen?

3) Negative Auswirkungen auf die Umwelt:

Gemäß der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 06.07.2017 hat die angrenzende und teilweise überschneidende Wohnbaufläche W5 der Gemeinde Burgberg i.

Abwägungsvorschlag

vorsorge und können nicht ohne Weiteres (die Kosten müssten bezifferbar und konkret zuzuordnen sein) einem einzelnen Grundstückseigentümer auferlegt werden.

Zur Prüfung von Innenentwicklungspotentialen: Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt aufgrund des nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarfs, welcher bereits 2017 im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung ermittelt wurde. Um diesen Flächenbedarf zu decken, wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 entsprechende Wohnbauflächen in Planung dargestellt. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen im Innenbereich (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 das städtebauliche Ziel formuliert, den südlichen Ortsrand maßvoll und behutsam weiterzuentwickeln, um eine ortsverträgliche Erweiterung des Siedlungsraums zu ermöglichen und dem Ziel des Flächensparens nachzukommen.

Zu den Bedenken hinsichtlich Versiegelung etc. wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

6. Bürgerstellungnahme 6 und 23 (Stellungnahme vom 25.04.2025 / 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Allgäu eine hohe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe, Als Planungshinweis wird ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden (geringe GRZ, Vermeidung von Eingriff in vorgesehenen Grünflächen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge in befestigten Flächen) gegeben. Durch die Bebauung „Südliche Edelweißstraße“ wird eine große Fläche des Planungsgebiets dauerhaft versiegelt, was eine „hohe“ Auswirkung auf das Schutzgut Boden hat. Die Versiegelung dieser großen Fläche entspricht nicht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden wie er auch als Planungshinweis für die Wohnbaufläche W5 gegeben wurde! Im Umweltbericht werden keine Planungsalternativen angeboten und keine Abwägung in Bezug auf die Umweltauswirkungen durchgeführt, Das ist aber eine der primären Aufgaben eines Umweltberichts. Im Umweltbericht Bebauungsplan „Südlich der Edelweißstraße“ Vorentwurf mit Stand 02.04.2025 von LARS consult ist festgehalten, dass das Fahrsilo ebenso wie die zugehörige landwirtschaftliche Hofstelle in absehbarer Zeit aufgegeben wird. Was genau bedeutet hier absehbar? Wann genau wird die Hofstelle aufgegeben? Wann genau wird das Fahrsilo aufgegeben?	Im Umweltbericht wird dargelegt, weshalb die vorliegende Planung als die zum derzeitigen Stand sinnvollste Alternative geachtet wird. Andere Planungsalternativen, insbesondere solche die einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verursachen würden, drängten sich nicht auf. Zur landwirtschaftlichen Hofstelle und dem Feldkreuz wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken in der Stellungnahme, an den Planungen wie bisher festzuhalten und das Verfahren nicht einzustellen.

6. Bürgerstellungnahme 6 und 23 (Stellungnahme vom 25.04.2025 / 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Was passiert im Zuge der Ertüchtigung der Einmündung Edelweißstraße/ Feldweg mit dem Feldkreuz? Wird dieses umgesetzt? ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Einwendungen zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.	

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19
(Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Stellungnahme vom 25.04.2025

Die Fragen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Hiermit möchte ich mich zur oben genannten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burgberg i.Allgäu im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung äußern und habe vorab folgende Fragen zur Vorgehensweise.

Die Gemeinde Burgberg hat im Jahr 2023 die Satzung zur sozialgerechneten Bodennutzung (SOBON) in Kraft gesetzt.

*Zitat: „[...] erachtet die Gemeinde Burgberg i.Allgäu die Ausweisung von neuem Wohnbauland [...] auf privaten Grundstücken grundsätzlich nur noch dann für gerechtfertigt, wenn diese auch der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung, und hier insbesondere der **Deckung des Wohnbedarfs von Personen mit geringerem bis mittlerem Einkommen dient.**“*

Die Verfahrensschritte sollen wie folgt sein:

Zitat „Flächen im Außenbereich oder sog. Außenbereich im Innenbereich für die noch kein Baurecht nach § 34 BauGB oder mittels eines Bebauungsplanes bestehen, werden grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen, wenn der Grundstückseigentümer im Vorfeld der Baulandausweisung, und zwar vor Beginn der Bauleitplanung,

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
40% der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksmiteigentum an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu zum jeweiligen Verkehrswert verkauft.“ Da im persönlichen Gespräch mitgeteilt wurde (mündlich Bauamt 22.4.2025), dass die Gemeinde bisher noch nicht Eigentümer der für SOBON vorgesehenen Flächen ist, stellt sich dringend die Frage nach dem verfahrensrechtlichen Vorgang der Bauleitplanung. In Ausnahmefällen kann abweichend wie folgt vorgegangen werden. <i>Zitat „Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den vorstehenden Grundsätzen abzuweichen. Erfolgt ausnahmsweise kein gemeindlicher Grundstückserwerb gemäß den vorstehenden Grundsätzen, wird die Gemeinde Burgberg i. Allgäu in einem rechtzeitig vor Eintritt der formellen Planreife abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag sicherstellen, dass der Grundstückseigentümer ein von der Gemeinde Burgberg i. Allgäu geschaffenes Wohnbaurecht in angemessenem Umfang zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung verwendet.“</i> In Abschnitt 3. Verfahrensrechtliche Umsetzung wird festgelegt: <i>Zitat: „Vor den Einleitungsbeschlüssen für ein Satzungsverfahren schließt die Gemeinde Burgberg i. Allgäu mit dem Planbegünstigten in der Regel!</i>	Wie in Ziffer 3 der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) geregelt, wurde zwischen Gemeinde und Eigentümer vor Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Grundvereinbarung, in der die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und eine Zustimmung der Planbegünstigten zur Anwendung der Leitlinien geregelt ist, abgeschlossen. Verbindlich geregelt wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde. Aufgrund der Tatsache, dass es in Planungsprozessen immer wieder zu Änderungen kommt (siehe Umplanung der Erschließungsstraße), war der Vertrag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht final ausgearbeitet. Im Einklang mit den SOBON-Vorgaben wurde der städtebauliche Vertrag zwischenzeitlich jedoch abgeschlossen. Da er personenbezogene Daten und sonstige schutzwürdige Inhalte enthält, erfolgt keine Veröffentlichung. Die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrags (Kostenregelung, SOBON-Bezug) sind in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs benannt.

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>notarielle Verträge zum Ankauf von Flächen [...] im potentiellen Plangebiet, sofern die Bindung der jeweiligen städtebaulichen Ziele der Baurechtsschaffung nicht in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird.“</i> <u>Bitte erläutern Sie schnellstmöglich, inwieweit zum jetzigen Zeitpunkt die Bauleitplanung überhaupt starten kann. Wurde mit dem Planbegünstigten ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen?</u> Mir ist der Grundsatz bekannt, dass ein städtebaulicher Vertrag nicht automatisch öffentlich ist, da es sich um zivilrechtliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer handelt, die nicht Teil des förmlichen Bebauungsplanverfahrens und damit nicht automatisch öffentlich einsehbar sind. Aber die Relevanz entsteht mit Beginn des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens, bzw. Bebauungsplanverfahrens. Wenn die Gemeinde auf Basis eines solchen Vertrages einen Bebauungsplan aufstellt, gelten die üblichen Beteiligungsrechte: die Existenz und der Inhalt sind für die Planung wesentlich und müssen daher in der Planungsbegründung dargestellt werden. Dies ist bisher nicht geschehen. <i>Zitat: „Vor Beginn einer städtebaulichen Planung unterzeichnen die Planbegünstigten eine städtebauliche Grundvereinbarung, in der die Verpflichtung</i>	

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
tung zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und eine Zustimmung der Planbegünstigten zur Anwendung der Leitlinien geregelt ist. Der Abschluss der städtebaulichen Grundvereinbarung ist Voraussetzung für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens sowie auch für die Einleitung eines notwendigen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans oder für sonstige Satzungsverfahren. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung werden städtebauliche Verträge oder Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausgehandelt. Diese enthalten detaillierte Regelungen zu städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere naturschutzrechtlicher Ausgleich, artenschutzrechtliche Maßnahmen, Erschließung, Bauverpflichtungen und städtebauliche Zielbindungen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Regel nur durchgeführt, wenn die Verträge vom Planungsbegünstigten und der Gemeinde Burgberg i. Allgäu abgestimmt sind. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt. Da die Gemeinde allerdings davon ausgeht (mündlich Bauamt 22.4.2025), den Planungsgewinn im Rahmen von SOBON selbst durch den Verkauf von zwei Doppelhäusern an Meistbietende abschöpfen zu können, <u>bitte ich um Aufklärung und Transparenz des Verfahrens.</u> Die Gemeinde Burgberg hat im Verfahren, wie es sich derzeit darstellt, überhaupt keine Handlungsmöglichkeit, das Ziel Deckung des Wohnbe-	Die von der Gemeinde zu erwerbenden 40% Baugebietsfläche werden voraussichtlich weiterverkauft, da die Gemeinde diese aufgrund Ihrer Lage nicht als ideal für sozialverträgliche Preise betrachtet. Mit dem Erlös hieraus ist vorgesehen, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum gegen zu finanzieren. Über die konkreten Maßnahmen, welche aktuell noch nicht feststehen, entscheidet der Gemeinderat. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde durchaus dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung und entspricht, entgegen der Ansicht des Stellungnehmenden, dabei den

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
darfs von Personen mit geringerem bis mittlerem Einkommen zur verfolgen. Aufgrund der in Aussicht stehenden Steigerung der Bodenrichtwerte auf deutlich über 450 EUR/qm (Bodenrichtwert 2021: 420 EUR/qm) scheidet ein Erwerb eines Grundstücks mit Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte in dieser 1a-Lage für die angestrebte Zielgruppe aus. Die reinen Grundstückskosten liegen bereits im Bereich von 180.000 — bis 250.000, so dass mit Gesamtkosten von deutlich Richtung 1 Mio. EUR zu rechnen ist. Hier würden also Häuser in Bestlage entstehen, die für durchschnittliche ortsansässige Familien sicherlich nicht erschwinglich sein werden. Dies konterkariert, die Planungsziele der Gemeinde Burgberg in höchstem Maße. Dementsprechend halte ich die Vorgehensweise, hier zusätzlich landwirtschaftliche Flächen in Bauland umzuwidmen, für nicht haltbar und betrachte das gesamte Projekt für reine Bodenspekulation, an dem sich die Gemeinde Burgberg beteiligt und ihre gestalterische Planungshoheit den Partikularinteressen eines oder mehrerer Grundstückseigentümer unterwirft. <u>Bestehen öffentlich nachvollziehbare übergeordnete Gründe</u> oder wird lediglich einem privaten Investor geholfen, aus Grünland Bauland zu ma-	Vorgaben der SOBON (siehe hierzu Punkt 12 in der Kurzfassung, abrufbar unter: https://gemeinde-burgberg.de/wp-content/uploads/2023/04/Kurzfassung-Richtlinien-zur-sozialgerechten-Bodennutzung-17.04.2023.pdf). Der Vorwurf, dass durch das Bauleitplanverfahren private Interessen des Eigentümers verfolgt würden, trifft insofern nicht zu. Die Gemeinde verfolgt das übergeordnete, städtebauliche Ziel, den südlichen Ortsrand maßvoll weiterzuentwickeln, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnraum. Dieser hohe Wohnraumbedarf wurde bereits im Zuge der Flächennutzungsplanfort-

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
chen, welches von diesem gewinnmaximiert veräußert werden kann? Dies alles vor dem Hintergrund, dass im Gemeindebereich bereits mehr als ausreichend Bauland zur Verfügung steht, das noch nicht realisiert wurde. Das aktuell hier zu beobachtende Vorgehen erweckt den Anschein, dass die Gemeinde quasi auf Wunsch einzelner Eigentümer vorschnell einen Flächennutzungsplan ändern möchte, ohne auf die gesamtgemeindlichen Belange einzugehen. Dieser Eindruck wird verstärkt durch das hier angewendete Parallelverfahren. Die Schaffung von Baurecht erfolgt laut BauGB üblicherweise im zweistufigen Verfahren. <u>Bitte begründen Sie ausführlich das Parallelverfahren der Änderung des FNP mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplans</u> vor dem Hintergrund von mehr als genug vorhandenem ausgewiesenen Baugebieten und dem Inhalt des möglicherweise abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages. <u>Aus welchem Grund besteht hier Dringlichkeit?</u> Zwar ist dieses Vorgehen rechtlich zulässig, jedoch wird dadurch eine politische oder planerische Abwägung über mögliche Alternativen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung faktisch umgangen. Dies vermittelt den Eindruck, dass die Entscheidung über die bauliche Entwicklung bereits	schreibung 2017 ermittelt. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken diesen Bedarf nicht ab. Dies zählt zu den zentralen Aufgaben der kommunalen Planungshoheit, um den Anforderungen an eine soziale, wirtschaftliche und umweltgerechte Bodennutzung gerecht zu werden. Dieses Planungsziel steht im Einklang mit den verfassungsrechtlichen Grundsätzen des Sozialstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 1 GG) und der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 GG), wonach die Gemeinden die Belange der örtlichen Gemeinschaft eigenverantwortlich wahrnehmen. Dazu zählt insbesondere die Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung. Zum Parallelverfahren: Offensichtlich besteht hier ein Missverständnis: Das Bauleitplanverfahren zur gegenständlichen Planung erfolgt, konform mit den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben, im sogenannten Regelverfahren und besteht demnach aus zwei Verfahrensschritten: Der erste Verfahrensschritt hierzu, die frühzeitige Beteiligung, wurde bereits durchgeführt. Die sog. förmliche Beteiligung, der zweite Verfahrensschritt, erfolgt sobald der Gemeinderat über die Abwägung der Stellungnahmen entschieden und den Entwurf gebilligt hat. Frühestens im Anschluss an die förmliche Beteiligung kann der Gemeinderat die Satzung beschließen, so dass der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird (mit der Bekanntmachung). Parallel zum Bebauungsplan erfolgt die Flächennutzungsplan-Änderung. Dass diese Änderung parallel zum Bebauungsplan durchgeführt wird, ist gesetzeskonform (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) und gängige Praxis bei vergleichbaren Bauleitplanverfahren. Bezüglich der Planungsalternativen wird auf den lan-

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
im Vorfeld festgelegt wurde — ohne ergebnisoffene Prüfung anderer Optionen, etwa der Reaktivierung bestehender Innenbereichsreserven. Untermauert wird dies durch die kurzfristig angelegte Beteiligung der Öffentlichkeit auf ein fragwürdig absolutes Mindestmaß. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Eingabemöglichkeit und Auslegung der Planungsunterlagen auf den zeitlichen Rahmen 16.4.-29.04.2025 festgelegt. Dieser Zeitraum liegt komplett in den bayerischen Osterferien mit zwei gesetzlichen Feiertagen, so dass die Eingabemöglichkeit vor Ort im	gen Entscheidungsprozess, welcher 2017 zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen führte, verwiesen. Da von diesen Flächen bisher noch keine umgesetzt werden konnte, hat sich der Gemeinderat entschlossen, einen Teilbereich einer dieser Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand im Zuge der Flächenkompensation herauszunehmen. Die inhaltlichen Anforderungen an den Bebauungsplan hinsichtlich seines „Entwickeltseins“ aus dem Flächennutzungsplan wird durch ein Parallelverfahren nicht berührt. Ebenso bleibt es dabei, dass der Flächennutzungsplan die städtebauliche Gesamtkonzeption der Gemeinde enthält und damit die Einzelnutzung in den einzelnen Gebieten aufeinander abstimmt. Kennzeichnend für das Parallelverfahren, ist es, dass die Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungs- und Bebauungsplan derart aufeinander bezogen ist, dass für das Gebiet des Bebauungsplans und die hier zu lösenden Konflikte eine grundsätzliche Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist Zu Auslegungsdauer: Aufgrund des hohen Interesses der Bürgerschaft in der Sitzung und aufgrund zahlreicher Nachfragen, ab wann die Beteiligung beginnen würde, erfolgte nach der Gemeinderatssitzung am 07.04.2025 in der Absicht eine zeitnahe Bekanntmachung (am 15.04.2025) zur Beteiligung vom 16.04. bis zum 29.04.2025. Trotz der Ferien war es dabei möglich, sich persönlich in der Gemeindeverwaltung über die Unterlagen zu informieren und von Mitarbeitern darüber informieren zu lassen. Ferner wird auf die noch ausstehende sogenannte förmliche Beteiligung hingewiesen, in welcher die Öffent-

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Bauamt zu den üblichen Öffnungszeiten acht Werktage beträgt (davon vier Tage nur vormittags geöffnet). Zusätzlich schließt die Gemeinde einen Großteil der örtlichen Bevölkerung, nachweislich mehrheitlich ältere Menschen, von der Beteiligung an diesem Verfahren aus. Seit mindestens Frühjahr 2024 werden weder Gemeinderatssitzungen mit Tagesordnung noch Fristsachen im örtlichen gedruckten und vierzehntätig verteilten Gemeindeblatt mehr veröffentlicht. Die Bekanntmachung erfolgte am Sonntag, 13.4.2025 lediglich digital. Ein Aushang der Bekanntmachung im Schaukasten am Rathaus erfolgte nachweislich nicht. <u>Bitte erläutern Sie deshalb mir dringend schriftlich den aktuellen Sachstand, um dies in meiner ausführlichen Gesamteingabe zu Flächennutzungsplan (u.a. Innen- vor Außenentwicklung, fehlerhafter, bzw. unzureichender Umweltbericht, Zufahrts- und Erschließungssituation, Einordnung ins Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK, ehemaliges Wasserschutzgebiet, fehlerhafte Ausgleichsflächen) und zum Bebauungsplan (Bodensituation, Sichtbeziehungen, Firsthöhen, Ausrichtungen der Gebäude, fehlerhafte Plandarstellung) berücksichtigen zu können und meine Rechtsposition zu wahren.</u>	lichkeit hat, sich ein zweites Mail über die Planung zu informieren und gfs. eine Stellungnahme abzugeben. Zur Bekanntmachung: Die Bekanntmachungen wurden – wie bei anderen Bauleitplanverfahren auch – am 15.04.2025 über das digital erscheinende Amtsblatt des Landratsamtes (sowie der Internetseite der Gemeinde) veröffentlicht. Jedoch kann nachvollzogen werden, dass der Stellungnehmende eine rein digitale Veröffentlichung als unzureichend betrachtet, weshalb die sog. förmliche Beteiligung, welche als nächster Planungsschritt anschließt, zusätzlich zur digitalen Veröffentlichung im Amtsblatt und der Internetseite des Landratsamtes auch über die Anschlagtafel der Gemeinde bekannt gemacht wird.
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken in der Stellungnahme, an den Planungen wie bisher festzuhalten.

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Aufgrund der hohen Relevanz des Vorhabens insbesondere der Thematik SOBON, habe ich mir erlaubt, die Baurechtsabteilung des Landratsamtes Oberallgäu einzubinden. Vielen Dank!	
Stellungnahme vom 29.04.2025 Bezugnehmend auf mein Schreiben vom 24. April 2025. auf mit den dort gestellten dringlichen Fragen, auf die ich noch keine Antwort erhalten habe, nehme ich nun Stellung zum Verfahren Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich „Südlich Edelweißstraße“. Auf die Unzulänglichkeiten durch Friststellung Ihrerseits innerhalb der bayrischen Osterferien habe ich bereits hingewiesen. Da ich keinerlei Antwort auf meine dort gestellten Fragen erhalten habe, konkretisiere ich diese Fragen jetzt deutlicher: a) Hat die Gemeinde Burgberg im Allgäu bereits Flächen des geplanten Bebauungsgebietes erworben?	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnehmenden können erst nach erfolgter Abwägung des Gemeinderates über den Umgang mit den Stellungnahmen benachrichtigt werden. Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt zusammen mit der Behandlung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung, deren Bearbeitung auf Grund weiterer erforderlicher Fachgutachten Zeit in Anspruch nimmt. Siehe hierzu die Ausführungen in der Stellungnahme vom 25.04.2025.

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
b) Wurde bereits mit Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen? Sollten diese Fragen nicht mit „Ja“ beantwortet werden können, ist laut „Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung der Gemeinde Burgberg i.Allgäu“ aus dem Jahr 2023 das hier angestrebte Flächennutzungsplanänderungsverfahren und die Aufstellung eines Bebauungsplans und mit sofortiger Wirkung einzustellen. Eine Abweichung von diesem Vorgehen bedürfte einer außerordentlichen Dringlichkeit, die hier sicherlich nicht vorliegt, zudem müsste eine ausführliche Begründung vorgelegt werden, die aber bisher nicht vorhanden ist. Laut mündlicher Auskunft des Bauamtes (22.04.2025) hat die Gemeinde Burgberg noch nicht die geforderten 40% des Planungsgebietes erworben. Antwort zu a) also „nein“ Wenn bereits ein städtebaulicher Vertrag mit dem Planungsbegünstigten geschlossen wäre, müssten Inhalte und Ziele deutlich in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes ersichtlich sein. Dies ist offensichtlich nicht der Fall. Antwort zu b) also mutmaßlich auch „nein“ Da sich die Gemeinde Burgberg offensichtlich nicht an die von ihr selbst aufgestellten Regeln hält und das Verfahren dennoch in Gang gesetzt hat,	Wie bereits in den Abwägungsvorschlägen zur Stellungnahme vom 25.04.2025. ausgeführt, wurde zwischen Gemeinde und Eigentümer vor Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Grundvereinbarung, in der die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und eine Zustimmung der Planbegünstigten zur Anwendung der Leitlinien geregelt ist, abgeschlossen. Verbindlich geregelt wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde. Aufgrund der Tatsache, dass es in Planungsprozessen immer wieder zu Änderungen kommt (siehe Umplanung der Erschließungsstraße), war der Vertrag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht final ausgearbeitet und abgeschlossen. Die SOBON der Gemeinde sieht hierfür als Zeitpunkt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB vor, wie der Stellungnehmende in seiner Stellungnahme vom 25.04.2025 selber zitiert. Insofern wird die Vorgehensweise der SOBON eingehalten und der Gemeinderat weist die Forderung nach Einstellung des Verfahrens zurück.

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
möchte ich wie folgt Stellung nehmen und fristgerecht Eingaben machen, damit diese in den Abwägungsprozess gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einfließen können: Warum ändert die Gemeinde Burgberg den Flächennutzungsplan? Im Zuge der geplanten Wohnbebauung soll eine bisher vollständig landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich mit einer Größe von ca. 6.170 m² dauerhaft versiegelt werden. Die Fläche diente bislang der Grünlandnutzung zur Futtermittelgewinnung und weist damit eine klare Funktion für die ortsnahe Landwirtschaft auf. Durch die geplante Umwidmung und Bebauung wird dieser Teil der Kulturlandschaft unwiederbringlich in Siedlungsfläche überführt. Gleichzeitig bestehen in der Gemeinde Burgberg bereits seit Jahren ausgewiesene, bislang ungenutzte Bauflächen, teils auch im Innenbereich. Diese Vorgehensweise steht aus meiner Sicht im eklatanten Gegensatz zur allgemeinen Gesetzeslage (Beispiele im Folgenden). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird dadurch nicht konsequent eingehalten, was sowohl unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten also auch im Hinblick auf die Zersiedelung des Ortsrandes äußerst kritisch zu sehen ist:	Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung 2017 erfolgte eine Prognose des Bedarfs an Wohnbauflächen. Dem ermittelten Bedarf an 225 Wohneinheiten bzw. 10,3 ha Flächenbedarf bis ins angenommene Zieljahr 2030 standen damals nur 0,88ha Flächenreserven im Innenbereich entgegen. Trotz regelmäßiger Anläufe seitens der Gemeinde konnte hiervon nur ein eher geringer Anteil an Baulücken aktiviert werden. Nach Abzug dieser 0,88ha Flächenreserven sowie die 3,15 ha an unbebauten Wohnbauflächen aus dem alten Flächennutzungsplan, blieb ein absoluter Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 von 6,28 ha. Um diesen Flächenbedarf zu decken, wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 entsprechende Wohnbauflächen in Planung dargestellt. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
§ 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, insbesondere auch sparsam mit Grund und Boden umgehen. § 1a Abs. 2 BauGB: Gemeinden sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Flächenverbrauch minimieren und die Innenentwicklung vor Außenentwicklung fördern. Art. 1 BayBO (Zweck der Bauordnung): Ziel der BayBO ist unter anderem die Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Art. 2 BayBO (Allgemeine Anforderungen): Bauvorhaben müssen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein, dazu zählt auch ein angemessener Umgang mit Grund und Boden Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2022 (aktuelle Fassung): Kapitel B II 2.1 (Zentrale Orte): <i>Stärkung der Innenentwicklung in zentralen Orten, Flächenneuinanspruchnahme möglichst vermeiden</i> Kapitel B II 2.2 (Flächensparen): - Verbindliches Ziel: Der tägliche Flächenverbrauch in Bayern soll nachhaltig reduziert werden.	die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln. Im Übrigen konnte die Fläche des gegenständlichen Plangebiets bei der FNP-Fortschreibung 2017 deshalb nicht als Wohngebietsfläche dargestellt werden, um nicht in Konflikt mit der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten zu treten bzw. entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Durch geänderte Rahmenbedingungen, maßgeblich der zeitnahen Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle (dem Pächter wurde bereits gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant), kann nun zunächst der Bereich des gegenständlichen Plangebietes umgesetzt werden.

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
- Kommunen werden ausdrücklich aufgefordert, vorrangig Baulücken und Innerörtliche Potenziale zu nutzen. Kapitel B III (Wohnungsbau und Ortsentwicklung): - Steuerung des Wohnungsbaus nach Grundsätzen der Raumordnung und Förderung sozial stabiler Strukturen. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 6BayNatSchG (Schutz des Bodens und sparsamer Umgang mit Flächen): - o Der Schutz des Bodens und die Erhaltung unversiegelter Flächen sind Staatsziele. - o Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich zu vermeiden oder auszugleichen. Wie begründen Sie die Änderung des Flächennutzungsplans unter den oben genannten rechtlichen Rahmenbedingungen? Vorrang der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB Gemäß §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten.	

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Insbesondere ist die Innenentwicklung vorrangig vor einer Inanspruchnahme bisher unbebauter Außenbereichsflächen zu prüfen und zu realisieren. Die Gemeinde Burgberg verfügt über im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bauflächenreserven, darunter auch den westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich, der als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Eine Aktivierung dieser bereits vorhandenen Flächenreserven ist rechtlich geboten, bevor neu zusätzliche Flächen außerhalb des bislang baulich geprägten Siedlungskörpers in Anspruch genommen werden. Die vorliegende Planung verletzt damit das Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB und ist abwägungsfehlerhaft im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind seit 2017 Wohnbauflächen südlich der Edelweißstraße als sog. WA5 ausgewiesen. Damals wurde der östliche Bereich, der nun miteinbezogen werden soll, explizit ausgeschlossen. Können Sie begründen, warum sich die Situation aktuell im Jahr 2025 anders darstellt? Missachtung der Vorgaben des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)	

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Das von der Gemeinde beschlossene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) stellt fest, dass eine rein angebotsorientierte Flächenentwicklung überholt ist und künftige Wohnraumentwicklung sich an einer differenzierten, nachfrageorientierten Strategie ausrichten muss. Die geplante Erweiterung des Siedlungsbereichs am Ortsrand steht im klaren Widerspruch zu diesen städtebaulichen Zielsetzungen. Sie beruht ersichtlich auf der Fortschreibung einer veralteten Expansionsstrategie und trägt nicht zu einer nachhaltigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums bei. Die Planung ist damit auch im Hinblick auf die gemeindliche Selbstbindung an eigene städtebauliche Entwicklungsziele fehlerhaft. Nach § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB müssen die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) oder vergleichbarer Konzepte bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden. Warum stellt die Gemeinde — ein Jahr nach Aufstellung des ISEK mit ausführlicher Bürgerbeteiligung — ihre eigenen Planungsziele auf den Kopf und forciert eine Planung im Außenbereich?	Der Verweis auf die, im ISEK getroffenen Empfehlungen zu einer zukünftig mehr nachfrageorientierten und differenzierten Strategie wird zur Kenntnis genommen. Diese Empfehlungen werden vor dem übergeordneten Ziel getroffen, der Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung (s. ISEK, S. 44). Das Bauleitplanverfahren dient der Schaffung von Doppel- und Einzelhäusern – Haustypen, die im ländlichen Raum nach wie vor von Familien stark nachgefragt werden. Hintergrund ist, dass in der Gemeinde in den vergangenen Jahren nach wie vor ein deutlicher Nachfragedruck nach Einfamilien- und Doppelhäusern erkennbar war, dem angesichts begrenzter Bauflächen kaum entsprochen werden konnte. Gleichzeitig ist die Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur ein wichtiges Anliegen der Gemeindeentwicklung, um die örtliche Infrastruktur – etwa Kindergarten, Schule, Vereine und Nahversorgung – dauerhaft zu erhalten. Das geplante Baugebiet leistet hierzu einen maßvollen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft. Auch wenn die ISEK-Prognose zutrifft, dass die Zielgruppe der Familien hinsichtlich größerer Wohneinheiten „an der Peripherie“ weiter abnehmen und der Bedarf für kleinere und zentraler gelegene Wohneinheiten insbesondere für Senioren tendenziell zunehmen wird, ist nicht mit einer insgesamten Stagnation oder gar einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen. So entlastet das Baugebiet den Wohnungsmarkt insgesamt und kann zum Freiwerden anderer Wohnungen führen, welche zentraler gelegen und kleiner geschnitten sind und somit für die Zielgruppe von Seniorinnen besser geeignet ist.

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Parallelverfahren Zusätzlich kritisch zu bewerten ist die Tatsache, dass Flächennutzungsplan und Bebauungsplan gleichzeitig geändert bzw. aufgestellt werden (sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Zwar ist dieses Vorgehen rechtlich zulässig, jedoch wird dadurch eine politische oder planerische Abwägung über mögliche Alternativen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung faktisch umgangen. Dies vermittelt zumindest den Eindruck, dass die Entscheidung über die bauliche Entwicklung bereits im Vorfeld festgelegt wurde — ohne ergebnisoffene Prüfung anderer Optionen, etwa eine Reaktivierung bestehender Innenbereichsreserven oder das Vorantreiben	Insofern sieht die Gemeinde das gegenständliche Baugebiet durchaus als Teil der vom ISEK empfohlenen Doppelstrategie bei der Wohnraumschaffung. Zumal die von der Gemeinde zu erwerbenden 40% Baugebietsfläche voraussichtlich weiterverkauft werden, um an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum zu gegenfinanzieren. Im Übrigen wird auf die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen im Innenbereich verwiesen (siehe Auflistung im Anhang). Aber da auch diese den zuletzt ebenso 2017 im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung prognostizierten Bedarf nicht abdecken, hat sich der Gemeinderat zur Ausweisung des gegenständlichen Baugebietes entschieden. Zum Parallelverfahren siehe die Abwägung zur Stellungnahme vom 25.04.2025.

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
von Bebauungsplänen auf Flächen, die im Flächennutzungsplan schon lange als Wohnflächen vorgesehen sind. Bitte begründen Sie ausführlich das Parallelverfahren der Änderung des FNP mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplans vor dem Hintergrund von mehr als genug vorhandenem ausgewiesenen Baugebieten Aus welchem Grund besteht hier Dringlichkeit? Fehlende vollumfängliche Umsetzung der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Die Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) der Gemeinde Burgberg fordern verbindliche Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Im Plangebiet ist lediglich ein Teil der Flächen für geförderten Wohnraum vorgesehen. Konkrete vertragliche Sicherungen im Sinne von Bauverpflichtung, Hauptwohnsitzbindung und Flächenabtretung nach Maßgabe der SoBoN-Richtlinien sind bislang nicht hinreichend dargelegt. Es besteht damit die Gefahr, dass wesentliche Gemeinwohlziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) nicht erreicht werden.	Zur SOBON siehe die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 25.04.2025 und eingangs zur Stellungnahme vom 29.04.2025.

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Zunahme des Flächenverbrauchs Die Planung führt zu einer irreversiblen Inanspruchnahme bisher unbebauter Außenbereichsflächen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) und einer weiteren Zersiedelung der Ortsränder. Die vorgesehene Eingrünung und die bisher als ist nicht geeignet, die städtebaulichen und landschaftlichen Auswirkungen der Bebauung maßgeblich zu kompensieren. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB wird damit nicht erreicht.	Natürlich wird das geplante Baugebiet Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben und Flächen in Anspruch nehmen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Sinne einer flächensparenden Bauweise (und um hinsichtlich Bestand und Ortsrandlage maßvoll nachzuverdichten) bei „nur“ 0,28 (Einzelhäuser) bzw. 0,32 (Doppelhäuser) und damit deutlich unter den empfohlenen Orientierungswerten gem. §17 BauNVO von 0,40 für allgemeine Wohngebiete (und auch unter der im angrenzenden Bebauungsplan 1a „Am südlichen Ortsrand“ festgesetzten GRZ von 0,40). Ferner wird die Größe von Garagen/Carports (max. 55m²) sowie von Nebenanlagen (max. 20m²) beschränkt. Insofern ist die Gemeinde bestrebt, den Flächenverbrauch – im Rahmen der grundsätzlichen Entscheidung, an dieser Stelle ein Wohngebiet zu schaffen – zu minimieren. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern, die in Zukunft von der Ferne aus sichtbar sein werden. Da der Planbereich landwirtschaftlich jedoch intensiv genutzt wird und direkt an den derzeitigen Ortsrand anschließt bzw. den bestehenden Siedlungsbereich mit weiteren Wohnbebauungen nur erweitert, gibt es bereits erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbilds. Des Weiteren wird das Plangebiet an dem neuentstehenden Ortsrand mithilfe von standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Maßnahmen, welche entgegen der Auffassung in der Stellungnahme, dazu beitragen, dass sich das Plangebiet besser in das Landschaftsbild einfügt und so negative Blickbeziehungen reduziert. Von einer Zersiedelung kann somit nicht die Rede sein.

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nutzung von Alternativstandorten Das gegenständliche Projekt besteht aus 8 WE. Für eine solch geringe Anzahl von neu entstehenden WE gibt es innerhalb der Gemeinde Burgberg — gemäß ISEK, S.40 — bereits innerhalb bestehender Bebauungspläne oder innerhalb der Flächennutzungsplanfestsetzungen mehr als ausreichend Potential. Diese Tatsache wird sogar in der Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgeführt. Dort wird insbesondere auf das westlich gelegene W5 eingegangen, für das es bereits seit 2021 städtebauliche Vorüberlungen geben soll. Lt. Zitat ist dort: „/[...] eine Umsetzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.“ Können Sie den aktuellen Sachstand darstellen? Was hindert die Gemeinde oder die Grundstückseigentümer innerhalb der bestehenden Flächennutzungsplanausweisung eine Wohnbebauung voranzutreiben? Die gesamte Begründung des gegenständlichen Verfahrens fußt auf der nicht näher erläuterten Tatsache, dass eine Umsetzung an anderer Stelle nicht möglich sei. Fazit:	Wie bereits mehrfach darauf hingewiesen, wurde bei der Flächennutzungsplanfortschreibung 2017 ein hoher Wohnraumbedarf ermittelt und Wohnbauflächen in entsprechendem Umfang ausgewiesen. Von diesen Wohnbauflächen konnte bisher noch keine umgesetzt werden. Auch nicht die in der Stellungnahme genannte, an das Plangebiet angrenzende Fläche W5. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Bebauung dieser Fläche momentan leider nicht möglich, da sich diese in Privatbesitz befindet und kein Interesse für eine Bebauung besteht. Nichtsdestotrotz ist die Gemeinde bestrebt, diese Fläche zur Schaffung des neuen Ortsrandes zu entwickeln, wovon die Weiterführungsmöglichkeit der Erschließungsstraße des gegenständlichen Bebauungsplanes zeugt. Auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen decken diesen Bedarf nicht ab. Eine Auflistung dieser Maßnahmen ist dem Anhang dieser Abwägungstabelle zu entnehmen.

7. Bürgerstellungnahme 7 und 19 (Stellungnahme vom 25.04.2025 und 29.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Aufgrund der dargestellten Verstöße gegen das Optimierungsgebot, die Vernachlässigung der eigenen städtebaulichen Zielsetzungen sowie die unzureichende Berücksichtigung vorhandener Bauflächenreserven ist dringend geboten, von der geplanten Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung abzusehen. Stattdessen wird beantragt, die vorhandenen innerörtlichen Bauflächenreserven vorrangig zu aktivieren und eine nachhaltige, flächensparende Ortsentwicklung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den Leitlinien des ISEK sicherzustellen. Kopie: Baurechtsabteilung des Landratsamtes Oberallgäu via mail an: bau- amt@lra-oa.bayern.de	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken in der Stellungnahme, an den Planungen wie bisher festzuhalten.

8. Bürgerstellungnahme 8
(Stellungnahme vom 25.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Ich möchte mich mit einigen Fragen zur geplanten Umwidmung von Grünland in Bauland südlich der Edelweißstraße an Sie wenden. In der aktuellen Diskussion über die Entwicklung dieses Gebiets sind mir einige Punkte unklar, und ich würde mich über Ihre Antworten und eine weitere Aufklärung freuen:

1. Warum wird das Grünland südlich der Edelweißstraße in Bauland umgewidmet, obwohl es in Burgberg bereits ungenutzte Bauflächen gibt? Welche konkreten Gründe gibt es, dass dieses Gebiet für die Bebauung ausgewählt wurde?

2. Welcher Bedarf soll durch die Bebauung dieses Gebietes gedeckt werden? Gibt es eine genaue Analyse, die die Notwendigkeit für neue Bauflächen in diesem speziellen Bereich belegt?

Abwägungsvorschlag

Die Fragen und Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1 und 2: Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung 2017 erfolgte eine Prognose des Bedarfs an Wohnbauflächen. Dem ermittelten Bedarf an 225 Wohneinheiten bzw. 10,3 ha Flächenbedarf bis ins angenommene Zieljahr 2030 standen damals nur 0,88ha Flächenreserven im Innenbereich entgegen. Trotz regelmäßiger Anläufe seitens der Gemeinde konnte hiervon nur ein eher geringer Anteil an Baulücken aktiviert werden. Nach Abzug dieser 0,88ha Flächenreserven sowie die 3,15 ha an unbebauten Wohnbauflächen aus dem alten Flächennutzungsplan, blieb ein absoluter Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 von 6,28 ha. Um diesen Flächenbedarf zu decken, wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 entsprechende Wohnbauflächen in Planung dargestellt. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für

8. Bürgerstellungnahme 8 (Stellungnahme vom 25.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
3. Wie wird die Öffentlichkeit in diesen Prozess einbezogen? Welche Vorteile bringt dieses Vorhaben für die Bürgerinnen und Bürger von Burgberg und Umgebung? 4. Wie ist die Erschließung des neuen Baugebiets geplant? Wer wird die Kosten für den Bau der Straße und den Kanal übernehmen? 5. Wer trägt die langfristigen Folgekosten für den Unterhalt des Kanals und der Infrastruktur? Ist hier eine klare Regelung vorgesehen, um zusätzliche Belastungen für die Gemeinde und die Anwohner zu vermeiden?	die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln. Zu 3: Der direkte Einbezug, was den Planungsprozess betrifft, erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften über die beiden Beteiligungsschritte (§3 Abs. 1 und 2 BauGB), in welcher die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, sich über die Planung zu informieren und zu äußern. Darüber hinaus ist die Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung Teil des Aufgabenbereiches der Gemeinde. Damit einher geht die Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, um die örtliche Infrastruktur – etwa Kindergarten, Schule, Vereine und Nahversorgung – dauerhaft zu erhalten. Das geplante Baugebiet leistet hierzu einen maßvollen Beitrag, wovon nicht zuletzt alle Burgbergerinnen und Burgberger profitieren. Zu 4 und 5: Die verkehrliche Erschließung ist dem parallelen Bebauungsplan zu entnehmen. Die Planungs- und Erschließungskosten werden zwischen der Gemeinde und dem privaten Eigentümer geteilt, was in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Weitere Folgekosten (z. B. Unterhalt, Betrieb, soziale Infrastruktur) sind im Sinne der kommunalen Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge und können nicht ohne Weiteres (die Kosten müssten bezifferbar und konkret zuzuordnen sein) einem einzelnen Grundstückseigentümer auferlegt werden.

8. Bürgerstellungnahme 8 (Stellungnahme vom 25.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
6. Wie wird eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet? Welche Maßnahmen sind geplant, um sicherzustellen, dass auch einkommensschwächere Haushalte von der Entwicklung profitieren können? Ich danke Ihnen im Voraus für die Beantwortung meiner Fragen und die Klärung der offenen Punkte. Ich bin gespannt auf die weiteren Informationen und hoffe, dass die Planung transparent und im Einklang mit den Bedürfnissen der Gemeinde erfolgt.	Zu 6: Gemäß der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) werden 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert. Es ist beabsichtigt, diese 40% weiterzuverkaufen, da die Gemeinde diese aufgrund Ihrer Lage nicht als ideal für sozialverträgliche Preise betrachtet. Mit dem Erlös hieraus ist vorgesehen, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum gegenfinanzieren. Die konkreten Maßnahmen, welche aktuell noch nicht feststehen, entscheidet der Gemeinderat. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung.
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, an den Planungen wie bisher festzuhalten.

9. Bürgerstellungnahme 11
(Stellungnahme vom 27.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Wir nehmen hiermit die Möglichkeit war, eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Südlich der Edelweißstraße“ fristgerecht abzugeben. Vorab Grundsätzlich sind meine Mutter und Ich der Meinung, dass diese geplante Bebauung allein schon aus „Moralischen Gründen“ gegenüber den Einwohnern von Burgberg nicht erfolgen sollte. Es ist zum Großteil im Dorf bekannt, wie der Bauträger (.... der ja schon als „König von Burgberg“ / selbsternannt ?? einen gewissen Bekanntheitsgrad erreicht hat) die Grundstücke erworben hat und was er für Interessen verfolgt..... nämlich nur SEINE EIGENEN.... und nur deshalb wurden unseres Erachtens der Gemeinde die Grundstücke für die geplanten Typ2 Doppelhäuser „billig“ angeboten, oder überlassen. Warum erfolgte Jahrelang keine Bebauung an den im Flächennutzungsplan eingezeichneten Flächen, die über die Öffnung [REDACTED] zugänglich sind? Die Fläche gehört doch unseres Wissens auch der Gemeinde?	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Das Handeln der Gemeinde ist nicht von privaten Interessen von Grundstücksbesitzern gelenkt: Die Gemeinde hat das städtebauliche Ziel, den südlichen Ortsrand maßvoll weiterzuentwickeln um dem hohen Bedarf an Wohnraum zu begegnen. Da die Gemeinde dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als erforderlich ansieht, macht sie von Ihrer sog. Planungshoheit Gebrauch und führt das gegenständliche Bauleitplanverfahren durch. Wie in der Begründung des Vorentwurfes bereits dargelegt, ist es Entwicklungsabsicht der Gemeinde die genannte Fläche westlich des gegenständlichen Bebauungsplanes fortzuführen und so den südlichen Ortsrand bis hin zur Staatsstraße/Sonthofener Straße zu entwickeln. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Umsetzung leider nicht möglich, da sich die Fläche nicht im Besitz der Gemeinde befindet. Nichtsdestotrotz ist die Gemeinde bestrebt, diese Fläche zur Schaffung des neuen Ortsrandes zu entwickeln, wovon bereits

9. Bürgerstellungnahme 11
(Stellungnahme vom 27.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Zufahrt und sämtliche notwendigen Anschlüsse wären bedeutend kürzer. Aber die Gemeinde hätte natürlich keinen Nutzen davon gehabt. Die jetzt geplante Zufahrt mit dem Wendeplatz und mit allen notwendigen Versorgungen / Strom, Wasser usw., halten wir schlechthin für einen Witz. Wie schon Anfangs bemerkt, ist das nur unsere ganz persönliche Meinung und wir gehen davon aus, dass diese auch vertraulich behandelt wird. Grundsätzlich ist auch anzumerken, dass der Eindruck entsteht, die Gemeinde hat keinerlei Interesse an einer Veröffentlichung dieses Bauvorhaben. Es gab keine frühzeitige Veröffentlichung dieses Bauvorhaben, weder im „Blättle“ oder irgendwo sonst. Termine für die entspr. Gemeinderatssitzungen erschienen ja auch nicht mehr im Burgberger Gemeindeblatt. Der aktuelle Artikel im Allgäuer Anzeiger erschien auch nicht auf Initiative der Gemeinde Burgberg! Für unser Verständnis hätten wir aber auch allgemeine Fragen und weitere zum Vorentwurf des Bebauungsplans.	die Weiterführungsmöglichkeit der Erschließungsstraße des gegenständlichen Bebauungsplanes zeugt. Es wird bedauert, dass beim Stellungnehmenden der Eindruck entstanden ist, die Gemeinde würde das Bauleitplanverfahren ohne Einbeziehung der Öffentlichkeit durchführen. Die Bekanntmachungen für die frühzeitige Beteiligung wurden – wie bei anderen Bauleitplanverfahren auch – über das digital erscheinende Amtsblatt des Landratsamtes (sowie der Internetseite der Gemeinde) veröffentlicht. Jedoch kann nachvollzogen werden, dass der Stellungnehmende eine rein digitale Veröffentlichung als unzureichend betrachtet, weshalb die sog. förmliche Beteiligung, welche als nächster Planungsschritt anschließt, zusätzlich zur digitalen Veröffentlichung im Amtsblatt und der Internetseite des Landratsamtes auch über die Anschlagtafel der Gemeinde bekannt gemacht wird. Gemäß der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) werden 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert. Es ist beabsichtigt, diese

9. Bürgerstellungnahme 11
(Stellungnahme vom 27.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
In dem Zeitungsartikel werden 40% Bauprojekt als „Einheimischenmodell“ und „sozialgerechte Bodennutzung“ SoBoN angepriesen. Die 4 Doppelhaushälften sollen aber angeblich meistbietend verkauft werden. Das widerspricht sich doch. Bitte nehmen Sie hierzu Stellung. Zu SoBoN Ist diese Anwendung für das Vorhaben rechtlich ausreichend geprüft worden? Auf welchen Grundlagen wurde der Planungsprozess jetzt gestartet? „Alter Flächennutzungsplan“ Wird die Bebauung dort auch weiterhin verfolgt?	40% weiterzuverkaufen, da die Gemeinde diese aufgrund Ihrer Lage nicht als ideal für sozialverträgliche Preise betrachtet. Mit dem Erlös hieraus ist vorgesehen, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum gegenfinanzieren. Über die konkreten Maßnahmen, welche aktuell noch nicht feststehen, entscheidet der Gemeinderat. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung. Wie in Ziffer 3 der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) geregelt, wurde zwischen Gemeinde und Eigentümer vor Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Grundvereinbarung, in der die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und eine Zustimmung der Planbegünstigten zur Anwendung der Leitlinien geregelt ist, abgeschlossen. Verbindlich geregelt wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde. Aufgrund der Tatsache, dass es in Planungsprozessen immer wieder zu Änderungen kommt (siehe Umplanung der Erschließungsstraße), war der Vertrag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht final ausgearbeitet und abgeschlossen. Die SOBON der Gemeinde sieht hierfür als Zeitpunkt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB vor. Dementsprechend wurde dieser zwischenzeitlich von beiden Parteien abgeschlossen. Ein großer Teil der 2017 im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ist nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Wann eine tatsächliche Bebauung erfolgt, hängt

9. Bürgerstellungnahme 11
(Stellungnahme vom 27.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Wenn JA, in welchem Zeitrahmen?

von verschiedenen Faktoren ab, nicht zuletzt von der Bereitschaft der Eigentümer, weshalb die Frage nach dem Zeitraum nicht beantwortet werden kann. Auch die im Westen des Plangebietes gelegene Wohnbaufläche kann aus diesen Gründen – wie bereits geschildert – zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden.

Artikel im Allgäuer: Burgberg verschuldet sich immer mehr...

Wir müssen Sparen !! Gekauft wurde aber auch ein Abbruchreifer Gasthof in Agathazell, das verstehen wir nicht.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Entwicklung des geplanten Baugebiets mit den entsprechenden Kosten verbunden ist. Gleichzeitig macht die Gemeinde aber darauf aufmerksam, dass das geplante Baugebiet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs darstellt der Sicherung der langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde dient. Zur Begrenzung der finanziellen Belastung werden die Erschließungs-, Herstellungs- und Planungskosten anteilig – gemessen an der Grundstücksverteilung im Verhältnis 60 zu 40 – über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt. Dieser wurde zwischenzeitlich von beiden Parteien abgeschlossen. Weitere Folgekosten (z. B. Unterhalt, Betrieb, soziale Infrastruktur) sind im Sinne der kommunalen Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge und können nicht ohne Weiteres (die Kosten müssten bezifferbar und konkret zuzuordnen sein) einem einzelnen Grundstückseigentümer auferlegt werden.

Uns ist leider auch die ganze Finanzierung des Bauvorhabens Edelweißstraße noch nicht ganz klar.

Wir bitten Sie deshalb möglichst um eine nochmalige detaillierte Erklärung beim Termin am 30.4.

Weitere allgemeine Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplans

ZU. Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

9. Bürgerstellungnahme 11 (Stellungnahme vom 27.04.2025)

identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,30m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.</i> Die Wiese für die geplante Straße liegt im Bereich der beiden Häuser, HNr.: 28/26 bestimmt ca. 1,5 - 2 Meter unter dem Niveau dieser Häuser. Bei 28 wurde das Grundstück hinter dem Haus aufgeschüttet, bei 26 fällt die Grundstückswiese flach ab. Bei den Grundstücken 24 / 30 ist das nicht so auffällig. Wie soll dort der Straßenbau erfolgen? Uns geht es um die letztendliche Gesamthöhe, der neuen Häusern, Garagen, an der Grundstücksgrenze zu 24/26. Wird dieser Bereich der Straße „Aufgeschüttet“ und die „Mulde“ zu 24/26 irgendwie aufgefüllt, oder liegt die Straße dann auf dem niederen Höhen-niveau der jetzigen Wiese? Höhe Gebäude In der Bayerischen Bauordnung wird für Gebäudeklasse 2 max. 7 Meter angegeben. Das entspricht auch genau der Höhe (Haus Nr. 26 [REDACTED] / Edelweiß-straße)	

9. Bürgerstellungnahme 11 (Stellungnahme vom 27.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Warum sind in der neuen Bebauung 7,5m, bzw. 8,5m zulässig? Streuobstwiese Diese ist in der Planung, da 30 Meter zu dem Silo berücksichtigt werden müssen. Wird die Landwirtschaft, wie gehört, aufgelöst werden, steht der weiteren Bebauung der Streuobstwiese eigentlich auch nichts mehr im Weg. Wird dann dort ein weiteres Typ I Haus errichtet? Verkehr Edelweißstraße Der Verkehr wird spürbar zunehmen. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung in der Edelweißstraße wurde kürzlich bei der Gemeinde eingebracht und Abgelehnt. Wird eine erneute Prüfung der Geschwindigkeitsbegrenzung erfolgen?	Nach Kenntnis der Gemeinde wurde dem Pächter der im Südosten angrenzenden Landwirtschaft, zu welcher auch das Fahrsilo gehört, bereits gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant. Die geplante Streuobstwiese bleibt hiervon jedoch unberührt, da diese als Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen/ -maßnahmen dient und entsprechend festgesetzt wurde. Weitere Gebäude sind insofern nicht vorgesehen bzw. gemäß Bebauungsplan-Entwurf zulässig. Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.
	Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken in der Stellungnahme, an den Planungen wie bisher festzuhalten und das Verfahren nicht einzustellen.

10. Bürgerstellungnahme 12
(Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Stellungnahme gemäß § 8 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf des Bebauungsplans „Südlich der Edelweißstraße“
 (Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans)

Zur Wahrung meiner Rechte gebe ich fristgerecht folgende Einwendungen ab. Ich behalte mir vor, meine Kritikpunkte im weiteren Verfahren — einschließlich eines etwaigen Normenkontrollverfahrens — weiterzuverfolgen.

1 Erschließung und Infrastruktur

1. Flächen- und Ressourcenverbrauch

Die geplante Erschließung über einen neu anzulegenden Wendehammer (Durchschnitt 18 m) und eine bis zu 200 m lange Erschließungsstraße widerspricht dem Leitprinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Art. 1a Abs. 2 BauGB) sowie der bayerischen Flächenspar-Offensive. Für nur acht Wohneinheiten entsteht ein überproportionaler Versiegelungsgrad; bei aktuellen Bodenrichtwerten (> 450 €/m²) ist dies auch ökonomisch nicht vertretbar.

2. Einmündung Edelweißstraße/ Feldweg

Die Edelweißstraße ist Teil des überörtlichen Rad- und Wanderwegenetzes (Bayernnetz für Radler, Bodensee-Königssee-Route). Die geplante An-

Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Zu 2: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

10. Bürgerstellungnahme 12 (Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
bindung reduziert die Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr signifikant. Eine konfliktarme Kreuzungsgestaltung liegt nicht vor. 3. Befahrbarkeit für Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge Nach vorliegendem Lageplan können dreiachsige Fahrzeuge (Feuerwehr, Müllabfuhr) die Baufenster nicht direkt anfahren. Eine Zwischenlösung mit Sammelbehältern am Wendehammer würde das Ortsbild beeinträchtigen und touristische Wegequalitäten mindern. 4. Versorgungsleitungen Das Gebiet liegt außerhalb des bestehenden Netzes. Für Strom, Trink- und Abwasser müssten mehrere Hundert Meter Leitungen neu verlegt werden. Eine belastbare Kosten- und Tragfähigkeitsanalyse fehlt; dies erscheint vor dem Hintergrund der angespannten Finanzlage der Gemeinde bedenklich. <u>2 Städtebauliches Konzept und Baukörper</u> 1. SOBON-Konformität Der Entwurf verweist pauschal auf „sozialgerechte Bodennutzung“, ohne dass ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) oder der nach Burgberger SOBON-Satzung notwendige Flächenerwerb ($\geq 40\%$) vorliegt. Damit fehlt die rechtliche Grundlage für das Parallelverfahren.	Zu 3: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zu 4: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zur Begrenzung der finanziellen Belastung werden die Erschließungs-, Herstellungs- und Planungskosten anteilig – gemessen an der Grundstücksverteilung im Verhältnis 60 zu 40 – über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt. Dieser wurde zwischenzeitlich von beiden Parteien abgeschlossen. Weitere Folgekosten (z. B. Unterhalt, Betrieb, soziale Infrastruktur) sind im Sinne der kommunalen Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge und können nicht ohne Weiteres (die Kosten müssten bezifferbar und konkret zuzuordnen sein) einem einzelnen Grundstückseigentümer auf-erlegt werden. Zu 1: Gemäß der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) werden 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert. Es ist beabsichtigt, diese 40% weiterzuverkaufen, da die Gemeinde diese aufgrund Ihrer Lage nicht als ideal für sozialverträgliche Preise betrachtet. Mit dem Erlös hieraus ist vorgesehen, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum gegenfinanzieren. Die konkreten

10. Bürgerstellungnahme 12 (Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2. Überdimensionierte Baufenster Die maximal zulässigen Grundflächen lassen keine qualifizierte Einfügung in das vorhandene Ortsbild erkennen (§ 34 Abs. 1 BauGB analog). Insbesondere die aneinandergereihten Garagen (Traufhöhe < 3 m) erzeugen einen „Riegel“ vor den Bestandsgärten und zerstören Sichtachsen.	Maßnahmen, welche aktuell noch nicht feststehen, entscheidet der Gemeinderat. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung. In der Begründung des Bebauungsplanes wird dieser Sachverhalt nochmals klargestellt. Wie in Ziffer 3 der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) geregelt, wurde zwischen Gemeinde und Eigentümer vor Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Grundvereinbarung, in der die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und eine Zustimmung der Planbegünstigten zur Anwendung der Leitlinien geregelt ist, abgeschlossen. Verbindlich geregelt wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde. Aufgrund der Tatsache, dass es in Planungsprozessen immer wieder zu Änderungen kommt (siehe Umplanung der Erschließungsstraße), war der Vertrag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht final ausgearbeitet und abgeschlossen. Die SOBON der Gemeinde sieht hierfür als Zeitpunkt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB vor. Dementsprechend wurde dieser zwischenzeitlich von beiden Parteien abgeschlossen. Zu 2: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

10. Bürgerstellungnahme 12 (Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
3. Firstrichtung und Gebäudehöhe Die geplanten Doppel- und Einfamilienhäuser weichen in Firstrichtung und Höhenlage deutlich vom Bestand (Edelweiß- und Enzianstraße) ab. Eine Geländemodellierung, die das Erdgeschoss über das Bestandsniveau hebt, ist nicht akzeptabel. 3 Flächenbilanz und Umweltbelange 1. Versiegelung Für Nebengebäude bis 20 m² (GFZ-frei) entsteht zusätzlicher Bodenverbrauch, der im Umweltbericht nicht bewertet wird. Die Gesamtwasserbilanz bleibt unberücksichtigt. 2. Hochwasser- und Starkregenrisiko Das Plangebiet liegt in einer Senke mit dokumentierten Überflutungen. Der vorgesehene Abwasserkanal entlang der Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung versiegelt infiltrationswirksame Böden („Schwammfunktion“) und erhöht das Rückstaurisiko in Kellern.	Zu 3: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zu 1: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zu 2: Da das Plangebiet weit von größeren Gewässern entfernt und außerhalb von festgesetzten Hochwassergebieten bzw. Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem liegt, kann eine Gefährdung hierdurch ausgeschlossen werden. Jedoch befindet sich das Plangebiet – wie ein Großteil des Gemeindegebiets – im sog. wassersensiblen Bereich weshalb bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes ein Hinweis an die Planer und Bauherren zum Selbstschutz erfolgte und darauf, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden darf. Jedoch hat die Gemeinde aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und zahlreichen Hinweisen aus der Öffentlichkeit eine Fließweganalyse von Hang- und Oberflächenwasser für den unbebauten Zustand erstellt. Laut der Untersuchung sammelt sich Oberflä-

10. Bürgerstellungnahme 12 (Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
3. Schutzgut Landschaft Das Areal grenzt an den im Regionalplan ausgewiesenen „regionalen Grünzug“. Die geplante Bebauung beeinträchtigt die Ortsbildprägende Freifläche am südlichen Ortsrand und mindert den Naherholungswert entlang des Wanderwegs zur Starzlachklamm (§ 1 BNatSchG). 4. Ausgleichsmaßnahmen Die Kompensation durch Rückwidmung einer bestehenden Wohnbaufläche am Westrand ist rein formal und ökologisch ineffektiv. Ich fordere einen flächengleichen ökologischen Ausgleich (z. B. extensivierte Blühwiese).	chenwasser im Bereich der neuen Häuser. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung entsprechender Maßnahmen (s. hierzu Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung der Flächennutzungsplanänderung). Zu 3: Natürlich wird das geplante Baugebiet Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern, die in Zukunft von der Ferne aus sichtbar sein werden. Da der Planbereich landwirtschaftlich jedoch intensiv genutzt wird und direkt an den derzeitigen Ortsrand anschließt bzw. den bestehenden Siedlungsbereich mit weiteren Wohnbebauungen nur erweitert, gibt es bereits erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbilds. Des Weiteren wird das Plangebiet an dem neuentstehenden Ortsrand mithilfe von standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Maßnahmen, welche dazu beitragen, dass sich das Plangebiet besser in das Landschaftsbild einfügt und so negative Blickbeziehungen reduziert. Zu 4: Hier besteht offensichtlich ein Missverständnis: Es ist zu unterscheiden zwischen Kompensationsfläche auf Flächennutzungsplan-Ebene und den naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen. Durch Letztere erfolgt der in der Stellungnahme angesprochene ökologische Ausgleich im Sinn des Naturschutzes. Die geplanten Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, sowie im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird von Kompensationsfläche gesprochen, wenn eine Fläche, in diesem Fall, eine Wohnbaufläche, an einer Stelle aus dem Flächennut-

10. Bürgerstellungnahme 12
(Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

4 Verfahrensfragen

1. Parallelverfahren ohne Bedarf

Trotz ausreichender Innenentwicklungsreserven (u. a. Baugebiet W5) wird ein Außenbereichsgrundstück in einem Parallelverfahren überplant. Eine nachvollziehbare Dringlichkeit ist nicht erkennbar.

zungsplan herausgenommen wird, um an anderer Stelle eine solche Darstellung als Wohnbaufläche einzufügen, wo bisher keine Wohnbaufläche war.

Zu 4.1: Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung 2017 erfolgte eine Prognose des Bedarfs an Wohnbauflächen. Dem ermittelten Bedarf an 225 Wohneinheiten bzw. 10,3 ha Flächenbedarf bis ins angenommene Zieljahr 2030 standen damals nur 0,88ha Flächenreserven im Innenbereich entgegen. Trotz regelmäßiger Anläufe seitens der Gemeinde konnte hiervon nur ein eher geringer Anteil an Baulücken aktiviert werden. Nach Abzug dieser 0,88ha Flächenreserven sowie die 3,15 ha an unbebauten Wohnbauflächen aus dem alten Flächennutzungsplan, blieb ein absoluter Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 von 6,28 ha. Um diesen Flächenbedarf zu decken, wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 entsprechende Wohnbauflächen in Planung dargestellt. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut, was auch für die Fläche W₅ zutrifft. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln.

10. Bürgerstellungnahme 12
(Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

2. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Auslegung (16.-29. 04. 2025) fiel vollständig in die Osterferien; Bekanntmachungen fehlten im Mitteilungsblatt und im Schaukasten. Damit wird der Informationsanspruch breiter Bevölkerungsgruppen (§ 3 Abs. 1 BauGB) unterlaufen.

Zu 4.2.: Aufgrund des hohen Interesses der Bürgerschaft in der Sitzung und aufgrund zahlreicher Nachfragen, ab wann die Beteiligung beginnen würde, erfolgte nach der Gemeinderatssitzung am 07.04.2025 in der Absicht eine zeitnahe Bekanntmachung (am 15.04.2025) zur Beteiligung vom 16.04. bis zum 29.04.2025. Trotz der Ferien war es dabei möglich, sich persönlich in der Gemeindeverwaltung über die Unterlagen zu informieren und von Mitarbeitern darüber informieren zu lassen. Ferner wird auf die noch ausstehende sogenannte förmliche Beteiligung hingewiesen, in welcher die Öffentlichkeit hat, sich ein zweites Mal über die Planung zu informieren und gfs. eine Stellungnahme abzugeben. Erst im Anschluss hierzu kann der Gemeinderat frühestens den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

Die Bekanntmachungen wurden – wie bei anderen Bauleitplanverfahren auch – über das digital erscheinende Amtsblatt des Landratsamtes (sowie der Internetseite der Gemeinde) veröffentlicht. Jedoch kann nachvollzogen werden, dass der Stellungnehmende eine rein digitale Veröffentlichung als unzureichend betrachtet, weshalb die sog. förmliche Beteiligung, welche als nächster Planungsschritt anschließt, zusätzlich zur digitalen Veröffentlichung im Amtsblatt und der Internetseite des Landratsamtes auch über die Anschlagtafel der Gemeinde bekannt gemacht wird.

3. Kosten- und Nutzenanalyse

Belastbare Zahlen zu gemeindlichen Vorleistungen, Folgekosten (Unterhalt der Erschließungsanlagen) und Refinanzierung liegen nicht vor. Eine

Zu 4.3: Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Entwicklung des geplanten Baugebiets mit den entsprechenden Kosten verbunden ist. Gleichzeitig macht die Gemeinde aber darauf aufmerksam, dass das geplante Baugebiet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs darstellt der Sicherung der langfristigen Siedlungsent-

10. Bürgerstellungnahme 12 (Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
wirtschaftliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB muss zwingend nachgeholt werden. Ich beantrage, 1. den vorliegenden Entwurf zurückzustellen, bis o ein städtebaulicher Vertrag nach SOBON vorliegt und öffentlich ausgelegt wird,	wicklung der Gemeinde dient. Zur Begrenzung der finanziellen Belastung werden Erschließungs-, Herstellungs- und Planungskosten anteilig – gemessen an der Grundstücksverteilung im Verhältnis 60 zu 40 – über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde aufgeteilt. Weitere Folgekosten (z. B. Unterhalt, Betrieb, soziale Infrastruktur) sind im Sinne der kommunalen Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge und können nicht ohne Weiteres (die Kosten müssten bezifferbar und konkret zuzuordnen sein) einem einzelnen Grundstückseigentümer auferlegt werden. Zu 1 – SOBON: Wie in Ziffer 3 der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) geregelt, wurde zwischen Gemeinde und Eigentümer vor Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Grundvereinbarung, in der die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und eine Zustimmung der Planbegünstigten zur Anwendung der Leitlinien geregelt ist, abgeschlossen. Verbindlich geregelt wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde. Aufgrund der Tatsache, dass es in Planungsprozessen immer wieder zu Änderungen kommt (siehe Umplanung der Erschließungsstraße), war der Vertrag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht final ausgearbeitet. Dieser wurde entsprechend der SOBON-Vorgaben zwischenzeitlich von beiden Parteien abgeschlossen. Da er personenbezogene Daten und sonstige schutzwürdige Inhalte enthält, erfolgt keine Veröffentlichung. Die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrags (SOBON-

10. Bürgerstellungnahme 12 (Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
o eine verkehrliche, ökologische und wirtschaftliche Alternativenprüfung erfolgt ist (inkl. W5), o der Umweltbericht um die kumulative Betrachtung benachbarter Planungen ergänzt wurde. 2. sämtliche Planunterlagen, insbesondere Querschnittspläne und ein 3D-Modell, so zu überarbeiten, dass Auswirkungen auf Bestandsgebäude und Sichtachsen nachvollzogen werden können. 3. mir den fristgerechten Eingang dieser Stellungnahme schriftlich zu bestätigen.	Bezug; Kostenregelung) sind in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs jedoch benannt. Bezüglich der Alternativenprüfung wird auf den langen Entscheidungsprozess, welcher 2017 zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen führte, verwiesen. Da von diesen Flächen bisher noch keine umgesetzt werden konnte, hat sich der Gemeinderat entschlossen, einen Teilbereich einer dieser Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand im Zuge der Flächenkompensation herauszunehmen. Da zum aktuellen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden kann, dass es zeitnah zur Umsetzung der Wohnbaufläche W₅ kommen wird, werden die Kriterien für kumulierende Vorhaben nach § 10 des UVPG nicht erfüllt. Zu 2: Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zu 3: Seitens der Gemeindeverwaltung erfolgte die gewünschte Eingangsbestätigung.
	Beschlussvorschlag:

10. Bürgerstellungnahme 12
(Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025)
identisch BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken in der Stellungnahme, an den Planungen wie bisher festzuhalten und das Verfahren nicht zurückzustellen.

Stellungnahme vom 26.04.2025

Bezüglich des überhasteten Bebauungsplanes „Südlich der Edelweißstraße“ bitte ich zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

- Weshalb ist die Information zum Baugebiet weder in der Burgberg App noch im Mitteilungsblatt zu finden? Weshalb sind die Informationen auf Burgberg.de nicht prominent auf z.B. Aktuelles, sondern versteckt unter Rathaus/Bau/Bauleitpläne zu finden?
- Weshalb sind die Fristen so knapp bemessen, weshalb wird die Gemeinde nicht stärker einbezogen?

Die Bekanntmachungen wurden – wie bei anderen Bauleitplanverfahren auch – über das digital erscheinende Amtsblatt des Landratsamtes (sowie der Internetseite der Gemeinde) veröffentlicht. Jedoch kann nachvollzogen werden, dass der Stellungnehmende eine rein digitale Veröffentlichung als unzureichend betrachtet, weshalb die sog. förmliche Beteiligung, welche als nächster Planungsschritt anschließt, zusätzlich zur digitalen Veröffentlichung im Amtsblatt und der Internetseite des Landratsamtes auch über die Anschlagtafel der Gemeinde bekannt gemacht wird.

Aufgrund des hohen Interesses der Bürgerschaft in der Sitzung und aufgrund zahlreicher Nachfragen, ab wann die Beteiligung beginnen würde, erfolgte nach der Gemeinderatsitzung am 07.04.2025 in der Absicht eine zeitnahe Bekanntmachung (am 15.04.2025) zur Beteiligung vom 16.04. bis zum 29.04.2025. Trotz der Ferien war es dabei möglich, sich persönlich in der Gemeindeverwaltung über die Unterlagen zu informieren und von Mitarbeitern darüber informieren zu lassen. Ferner wird auf die noch ausstehende sogenannte förmliche Beteiligung hingewiesen, in welcher die Öffentlichkeit hat, sich ein zweites Mail über die Planung zu informieren und gfs. eine Stellungnahme abzugeben.

10. Bürgerstellungnahme 12 (Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
- Weshalb muss der FNP aus 2017 geändert werden, obwohl bereits jetzt ausreichend Flächen für Neubau vorhanden sind? - Weshalb werden gewachsene Dorfstrukturen/-grenzen ohne Not verändert, gar ge-/zerstört?	Erst im Anschluss hierzu kann der Gemeinderat frühestens den Bebauungsplan als Satzung beschließen. Zu 4.1: Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung 2017 erfolgte eine Prognose des Bedarfs an Wohnbauflächen sowie die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen in Planung. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnraum hat sich die Gemeinde dazu entscheiden, den südlichen Ortsrand maßvoll weiterzuentwickeln. Da das Plangebiet direkt an den derzeitigen Ortsrand mit vergleichbarer Gebäudetypologie anschließt bzw. den

10. Bürgerstellungnahme 12**(Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025)****identisch BP****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

- Weshalb findet für 8 Wohneinheiten ein derart hoher Flächenverbrauch/Flächenversiegelung statt?
- Wie hoch sind die finanziellen Vorleistungen, die die Gemeinde tätigen muss? Welche Kosten entstehen der Gemeinde für den Erwerb von Flächen vom derzeitigen Eigentümer?

bestehenden Siedlungsbereich nur erweitert, wird nach Ansicht der Gemeinde die Siedlungsstruktur nicht zerstört.

Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Entwicklung des geplanten Baugebiets mit den entsprechenden Kosten verbunden ist. Gleichzeitig macht die Gemeinde aber darauf aufmerksam, dass das geplante Baugebiet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs darstellt der Sicherung der langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde dient. Zur Begrenzung der finanziellen werden die Erschließungs-, Herstellungs- und Planungskosten anteilig – gemessen an der Grundstücksverteilung im Verhältnis 60 zu 40 – über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde aufgeteilt. Weitere Folgekosten (z. B. Unterhalt, Betrieb, soziale Infrastruktur) sind im Sinne der kommunalen Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge und können nicht ohne Weiteres (die Kosten müssten bezifferbar und konkret zuzuordnen sein) einem einzelnen Grundstückseigentümer auferlegt werden.

10. Bürgerstellungnahme 12 (Stellungnahme vom 27.04.2025, 26.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
- Wie wird sichergestellt, dass bezahlbarer Wohnraum nach den Regeln von SOBON für Einheimische entsteht? - Wie wird sichergestellt, dass keine Zweitwohnsitze oder Ferienwohnungen entstehen, also tatsächlich ein Mehrwert für Einheimische entsteht? Wie lange sollen Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen ausgeschlossen sein, wie gilt dies bei einer Weiterveräußerung?	Gemäß der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) werden 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert. Es ist beabsichtigt, diese 40% weiterzuverkaufen, da die Gemeinde diese aufgrund Ihrer Lage nicht als ideal für sozialverträgliche Preise betrachtet. Mit dem Erlös hieraus ist vorgesehen, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum gegenfinanzieren. Die konkreten Maßnahmen, welche aktuell noch nicht feststehen, entscheidet der Gemeinderat. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung. In der Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird dieser Sachverhalt nochmals klargestellt.
	Die Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt trotz der Einwände, an den Planungen wie bisher festzuhalten.

11. Bürgerstellungnahme 14 (Stellungnahme vom 28.04.2025) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Im Anhang haben wir kurz unsere Bedenken gegen die Auswirkungen der Bebauung südlich der Edelweißstraße auf die Verkehrssituation mitgeteilt: Bezüglich des Bauprojekts südlich der Edelweißstraße in seiner jetzigen Form ist eine weitere Verschlechterung der Verkehrssituation in der Edelweißstraße absehbar. Schon jetzt ist der Verkehrsfluss durch parkende Autos stark behindert. Zudem ist die Zufahrt zum geplanten Baugebiet in Verlängerung der Heimenhofenstraße durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und Viehtrieb frequentiert.	Die Einwände und Bedenken hinsichtlich der Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen, betreffen die Flächennutzungsplanänderung aber nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Bedenken in der Stellungnahme, an den Planungen wie bisher festzuhalten.

12. Bürgerstellungnahme 15
(Stellungnahme vom 28.04.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Hiermit möchten wir unsere Bedenken zum “Bebauungsplans Südlich der Edelweißstraße” äußern und nachfolgende Fragen stellen. > Zu welchem Zeitpunkt wurde durch welchen Auftraggeber und mit welcher Begründung das Wasserschutzgebiet “Südlich der Edelweißstraße” aufgehoben? - Wieso wurden zumindest die Anwohner hierüber nicht informiert? > Nach welchem Konzept werden die einheimischen Wohnungen an z.B. junge Ehepaare oder Familien zu bezahlbaren, günstigen Preisen, Mieten vergeben, oder handelt es sich hierbei um ein Schuldentilgungskonzept der Gemeinde? - Wer am meisten bezahlt bekommt etwas!! > Wie schaut der Hochwasserschutz für den Bereich unterhalb des neuen Wohngebietes aus?	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Das Wasserschutzgebiet WSG 2210842700091 (Bereich Ortwang), wurde bereits 2017 infolge neuer fachlicher Erkenntnisse überarbeitet und steht in keinem Zusammenhang mit der gegenständlichen Bauleitplanung. Die Einwände hinsichtlich der Grundstücksvergabe betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Da das Plangebiet weit von größeren Gewässern entfernt und außerhalb von festgesetzten Hochwassergebieten bzw. Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem liegt, kann eine Gefährdung hierdurch ausgeschlossen werden. Jedoch befindet sich das Plangebiet – wie ein Großteil des Gemeindegebiets – im sog. wassersensiblen Bereich weshalb bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes ein Hinweis an die Planer und Bauherren zum Selbstschutz erfolgte und darauf, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden darf. Jedoch hat die Gemeinde aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und zahlreichen Hinwei-

12. Bürgerstellungnahme 15
(Stellungnahme vom 28.04.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
> Laut Zeitungsbericht ist eine Erweiterung des Baugebietes Richtung Hauptstraße zwischen Sonthofen und Burgberg zum “gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich”! - Wie soll man dies verstehen? Wovon ist dies abhängig? > Die Erschließung des Baugebietes soll nach unseren Informationen auch über das Gemeindegrundstück zwischen der Edelweißstraße 14 und 16 erfolgen. - Was genau ist hier geplant? > Bei Erweiterung des Baugebietes Richtung Hauptstraße - Wird zwischen Edelweißstraße 14 und 16 eine Straße entstehen? - Mit Fußgänger und Radweg? > Hierfür ist doch die verfügbare Breite zwischen den Grundstücken nicht vorhanden! > Wird das Bürgerbegehren “Zone 30 in der Edelweißstraße” vom April 2024 vor Baubeginn für mehr Sicherheit und gegen Lärmbelästigung für die Anwohner umgesetzt?	sen aus der Öffentlichkeit eine Fließweganalyse von Hang- und Oberflächenwasser für den unbebauten Zustand erstellt. Laut der Untersuchung sammelt sich Oberflächenwasser im Bereich der neuen Häuser. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung entsprechender Maßnahmen (s. hierzu Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung der Flächennutzungsplanänderung). Eine der genannten Fläche ist aufgrund der derzeitigen Grundstücksverhältnisse momentan leider nicht verfügbar. Ob und wann eine tatsächliche Bebauung erfolgt, hängt nicht zuletzt von dem Eigentümer ab. Jedoch ist die Gemeinde bestrebt, diese Fläche zur Schaffung des neuen Ortsrandes zukünftig zu entwickeln, wovon bereits die Weiterführungsmöglichkeit der Erschließungsstraße des gegenständlichen Bebauungsplanes zeugt. Die Einwände hinsichtlich der Erschließung betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken, an der Planung wie bisher festzuhalten.

13. Bürgerstellungnahme 16 (Stellungnahme vom 25.04.2025) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Darf ich Sie fragen wie man sich auf das Baugebiet südlich der Edelweiss- straße bewerben kann? Vergibt der aktuelle Eigentümer auch eigene Grundstücke außerhalb des Einheimischenprogramms?	Das Grundstücks-Interesse wird zur Kenntnis genommen. Über die Vergabe/Verwen- dung des zukünftig Gemeinde-eigenen Anteils entscheidet der Gemeinderat erst im An- schluss an das Bauleitplanverfahren.
(Neben Herrn ■■■ haben sich eine Vielzahl von weiteren Bürgern telefo- nisch oder per Mail oder persönlich nach Bauplätzen erkundigt und woll- ten sich vormerken lassen)	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

14. Bürgerstellungnahme 17**(Stellungnahme vom 28.04.2025)****identisch mit BP****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Hiermit lege ich Einspruch gegen die Erschließung des neuen Baugebiets südlich der Edelweißstrasse über die Edelweißstrasse ein. Die einzige akzeptable Erschließung ist direkt von der Kreisstraße aus. Das jetzige Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende Lärmbelästigung ist schon jetzt weit über dem eines normalen Wohngebietes, und da es eindeutige Pläne gibt, dass das Baugebiet noch viel größer wird als momentan veröffentlicht, wird es gegenüber der Kreuzung Edelweißstraße Heimenhofenstraße einen riesigen Verkehrsknotenpunkt geben und die Neubewohner fahren erst die ganze Edelweißstraße hoch und dann Richtung Kreisstraße wieder zurück zu ihren Häusern. Diese Verkehrsführung ist absolut nicht zeitgemäß.

Abwägungsvorschlag

Der Einspruch gegen die geplante verkehrliche Erschließung wird zur Kenntnis genommen, betrifft die Flächennutzungsplanänderung aber nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände an der Planung wie bisher festzuhalten.

15. Bürgerstellungnahme 18**(Stellungnahme vom 29.04.2025)****identisch mit BP****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Erkundigt sich nach der aktuellen Planung und sind an einem künftigen Baugrundstück interessiert. Spricht sich für eine Vergabe in einem Einheimischenmodell anstelle Meistbietend aus.

Abwägungsvorschlag

Das Grundstücks-Interesse wird zur Kenntnis genommen, betrifft die FNP-Änderung jedoch nicht.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

16. Bürgerstellungnahme 20
(Stellungnahme vom 29.04.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Ich bin Eigentümerin des ■■■ und melde mich bei Ihnen zum Entwurf für das Bauvorhaben "Südlich der Edelweißstraße". Ich habe folgende Fragen zur Änderung des Flächennutzungsplans: Warum kommt die Gemeinde Burgberg auf die Idee, für einen privaten Eigentümer einen Flächennutzungsplan aus 2017 ändern zu wollen? Was bringt das der Allgemeinheit? Ich habe die Änderung des Plans zum Bau des Kindergartens als wichtigen Änderungsgrund verstanden, diesen Änderungswunsch für einen privaten Investor verstehe ich nicht. Warum kauft sich ein bauwilliger Einheimischer nicht einen als Baugebiet ausgewiesenen Bauplatz und baut dort, wie jeder andere auch? Es ist in Burgberg doch genug Baugrund vorhanden und dann muss der Bauwillige den richtigen Preis dafür zahlen. Geld scheint bei diesen derart hohen Kosten für diese unmögliche Erschließung ja keine Rolle zu spielen. Und das unter dem Deckmäntelchen "sozialgerecht". Warum verhilft ihm die Gemeinde zur Umwandlung von Grünland, das zusammengetauscht wurde und so grade mal eine kleine Fläche ergibt, in	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung 2017 erfolgte eine Prognose des Bedarfs an Wohnbauflächen sowie die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen in Planung. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen (entgegen dem Stellungnehmenden sind der Gemeinde nicht genügend Bauplätze, die aktivierbar wären, bekannt) zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln. Das Handeln der Gemeinde ist mitnichten von privaten Interessen von Grundstücksbesitzern gelenkt: Die Gemeinde hat das städtebauliche Ziel, den südlichen Ortsrand maßvoll weiterzuentwickeln um dem hohen Bedarf an Wohnraum zu begegnen. Da die Gemeinde dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als erforderlich ansieht,

16. Bürgerstellungnahme 20
(Stellungnahme vom 29.04.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Bauland? Kann dann nun jeder Eigentümer von Grünland im südlichen Oberallgäu zur Gemeinde gehen und einen Bauantrag stellen, mit dem Vorwand, für ortsansässige Familien bauen zu wollen? Wenn es einen Flächennutzungsplan und mehr als genug andere Vorschriften gibt, muss man sich doch daran halten! Die Vorschriften wurden ja gemacht, um solche seltsamen Planungen gerade am Ortsrand zu vermeiden! Bitte klären Sie mich hier auf.

macht sie von Ihrer sog. Planungshoheit Gebrauch und führt das gegenständliche Bauleitplanverfahren durch.

Was wird aus dem Bauernhof südöstlich in der Wiese? Werden zukünftig im Allgäu die Flächen nicht mehr für Landwirtschaft, sondern für Hausbau verwendet? Kann das im Sinn der Allgemeinheit sein oder steht hier Gewinnmaximierung im Vordergrund?

Nach Kenntnis der Gemeinde – der Bauernhof befindet sich in Privatbesitz – wurde dem Pächter der im Südosten angrenzenden Landwirtschaft, zu welcher auch das Fahrsilo gehört, bereits gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht geplant.

Dann stehen die nächsten Eigentümer, die am südlichen Ortsrand über Grünland verfügen, sicher schon bereit und werden demnächst auch den dringenden Wunsch verspüren, diesen in Baurecht umzuwandeln und verhökern die Bauflächen dann an die Meistbietenden. Und das sind dann auch sicher keine Einheimischen, das ist ja rechtlich gar nicht zu verhindern. Dann geht die Entwicklung bis zum Friedhof in mehreren Reihen und komplett nach Erzflöße, die Burgberger Bevölkerung wurde nicht mal dazu befragt.

Das kann doch nicht mit rechten Dingen zugehen und ich bitte hier darum, eine Erklärung abzugeben, was die Gemeinde davon hat. Hierbei handelt

Die Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung ist Teil des Aufgabenbereiches der Gemeinde. Damit einher geht die Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, um die örtliche Infrastruktur – etwa Kindergarten, Schule, Vereine und

16. Bürgerstellungnahme 20
(Stellungnahme vom 29.04.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

es sich übrigens um die gesamte Öffentlichkeit, nicht nur die, die in der Edelweißstraße wohnen. Das gesamte Ortsbild wird sich verändern!

Im Übrigen hat sich dieser Eigentümer, der somit unser Nachbargrundstück bebauen möchte, bis heute nicht bei mir gemeldet. Ich bin seit 55 Jahren im Allgäu zweitbeheimatet und finde so einen Umgang mehr als befremdlich. Mein Mann und seine Großmutter liegen in Burgberg auf dem Friedhof, mein Sohn hat hier geheiratet, meine Kinder und Enkel sind fast wöchentlich vor Ort und gut bekannt. Inzwischen sind wir in 5. Generation in Burgberg. Was ist das bitte für ein Umgang?

Die Gemeinde sagt und die Zeitung schreibt, es würde sozialgerechte Bodennutzung angewendet. Wo findet man das denn genau in den Unterlagen?

Ich kann das nicht erkennen, Gibt es hierzu Verträge? Ist der Verkauf von Doppelhäusern an Meistbietende (Auswärtige) sozial gerecht? In München wird inzwischen zu 60 % sozial gebaut. Das heisst, dass dann wirklich auf diesem Grund auch sozial geförderte Mietswohnungen entstehen. Wie soll das also in Burgberg laufen? Begründet ist das Ganze nicht.

Abwägungsvorschlag

Nahversorgung – dauerhaft zu erhalten. Das geplante Baugebiet leistet hierzu einen Beitrag, wovon nicht zuletzt alle Burgbergerinnen und Burgberger profitieren.

Gemäß der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) werden 40% der Baugebietsfläche an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu veräußert. Es ist beabsichtigt, diese 40% weiterzuverkaufen, da die Gemeinde diese aufgrund Ihrer Lage nicht als ideal für sozialverträgliche Preise betrachtet. Mit dem Erlös hieraus ist vorgesehen, an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum gegenfinanzieren. Über die konkreten Maßnahmen, welche aktuell noch nicht feststehen, entscheidet der Gemeinderat. Somit dient der Planungsgewinn der Gemeinde dem Zweck einer sozialgerechten Bodennutzung. In der Begründung wird dieser Sachverhalt nochmals klargestellt.

16. Bürgerstellungnahme 20
(Stellungnahme vom 29.04.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Zum Bebauungsplan möchte ich einwenden:

Wie soll die Erschließung funktionieren? Mehrere Hunderte Meter Kanal bis zum Durchstich zwischen Nr. 14 und 16 - da finde ich einfach keine Worte. Eine Zumutung für alle Anlieger und die Hochwassergefahr steigt ebenso aufgrund des Kanals und der viel zu engen Bebauung.

Die Zufahrt zu diesem Gebiet erfolgt dann immer "um uns rum", alle Bewohner müssen also erst die Edelweißstraße hochfahren, um dann einzubiegen und wieder Richtung Westen zurück zu fahren. Wenn dann im Westen erweitert wird, bleibt das dann so. Es ist ja nicht klar, ob alle durch den Durchstich passen. Das kann doch nicht Willen der Gemeinde sein und entspricht doch nicht einer zeitgemäßen Planung! Warum sollte man so eine Planung genehmigen? Welche Alternativen gibt es?

Die Häuser sind viel zu hoch geplant und die Doppelhäuser bilden einen Riegel in der falschen Firstrichtung -wie schaut das denn dann aus?

Nicht der Umgebungsbebauung angepasst und sogar aus Sicht der Enzianstraße ist dann dicht. Ich bitte um Nachbesserung bei der Höhe der Häuser, dem Abstand der Doppelhäuser und der Firstrichtung, die absolut nicht der Umgebung entsprechen.

Abwägungsvorschlag

Zu den Einwänden hinsichtlich des Bebauungsplanes wird auf die gesonderte Abwägung hierzu verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken, an der Planung wie bisher festzuhalten.

16. Bürgerstellungnahme 20
(Stellungnahme vom 29.04.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

3 Meter hohe Garagen und bis zu 3 Meter hohe Nebengebäude, kein Garten, was soll das? Kann hier nachgebessert werden? Ich möchte hier bereits jetzt bekannt geben, dass diese Bebauung viel zu dicht ist und den Ortscharakter total verändert. Eine Sichtachse kann ich dabei ebenfalls nicht erkennen auf diesem Plan.

Die kleine Zufahrtsstraße soll weitergeführt werden, ja, wohin denn? Und wer soll sie benutzen können, wenn noch parkende Autos dort stehen? Und die Mülltonnen werden dann am Wendehammer aufgestellt? Und wo soll der Schnee hin? Räumt der Schneeräumer dann die Straße und fährt rückwärts wieder raus in den Wendehammer?

Wer ist denn für die Pflege der Streuobstwiese zuständig? Welche Kosten kommen denn insgesamt auf die Gemeinde mit der Erschließung des Gebiets zu? Die Folgekosten hat auch niemand bedacht.

Wo sollen die Fußgänger und Fahrradfahrer hin, die den Feldweg so viel nutzen? Landen die dann auf der Teerfläche beim Wendehammer?

Bei der jetzt vorhandenen Planung verdeckt das Silo von Sonthofen aus kommend den Wendehammer. Was für ein Glück. Wie wird das aber sein, wenn dieses Silo mal nicht mehr genutzt wird? Offensichtlich ist die weitere Wohnbebauung Richtung Friedhof schon in den Köpfen. Dann kommt man von Sonthofen und landet nicht an Bäumen, sondern am geteerten Wendekreis. Die Baumbepflanzung am Ortsrand muss also doch durchge-

16. Bürgerstellungnahme 20
(Stellungnahme vom 29.04.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

zogen werden und es muss hier auch Platz für Bäume geben, die dieses Monstrum verdecken.

Den Umweltbericht finde ich absolut unzureichend. In unserem und den anliegenden Gärten in Zusammenhang mit dem Grünland im Süden, finden die Vögel alles vor, was sie brauchen, weil er eben an der offenen Wiese liegt und wir über genügend Nistmöglichkeiten verfügen, die die Vögel gerne nutzen. Hier nisten mindestens der Gartenrotschwanz, Star (mehrere Starenkästen seit Jahrzehnten vorhanden), Grünspecht, Stieglitz, Gierlitz, Zaunkönig, Bachstelze, Amsel, Drossel, Rotmilan, Mäusebusard, Falke und Turteltaube. Hier muss genau in der Brutzeit nachgefasst und eine Vogelzählung und -bestimmung durchgeführt werden.

Ebenfalls vorhanden sind Fledermäuse, wir haben auch einen Fledermausbrutkasten und im Sommer sind jeden Abend Fledermäuse unterwegs. Ich bitte hier dringend darum, dass hier nachgebessert und eine Erfassung der Fledermäuse stattfindet. Ich finde es verantwortungslos, wenn das nicht geprüft wird und möchte mir das nicht gefallen lassen.

Die Tiere nutzen die Wiese, die jetzt bebaut werden soll, intensiv auf der Futtersuche und während der Brutzeit. Sie werden dann von den Bauarbeiten vertrieben und kommen nicht wieder. Ist das der richtige Umgang mit der Natur?

16. Bürgerstellungnahme 20
(Stellungnahme vom 29.04.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Wir haben oft Hochwasser, auch das kommt in den Plänen nicht genug zum Ausdruck. Sollen wir Anrainer dann die Folgekosten tragen, wenn unsere Keller nass werden, weil die Flächen versiegelt werden?

Das Wasserschutzgebiet wurde für die Hofaussiedelung aufgegeben, wenn der Hof aber jetzt anscheinend aufhört, warum wird das nicht wieder so eingerichtet? Die nächsten Generationen würden sich freuen und aus vielen Gründen ist das die richtige Maßnahme!

Bitte, liebe Gemeinde Burgberg, zerstört nicht diesen schönen Ortsrand und geht bitte verantwortungsvoll mit der Natur um! Sie ist nur einmal vorhanden.

17. Bürgerstellungnahme 22 (Stellungnahme vom 29.04.2025) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Ehegatten ■ erkundigten sich nach den ausgelegten Vorentwürfen. Die Planung wurde von Herrn Bürgermeister Eckardt erläutert. Die Ehegatten ■ halten die vorliegende Planung für schlüssig.	Die protokollierte Einsichtnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

18. Bürgerstellungnahme 24**(Stellungnahme vom 30.04.2025)****identisch mit BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Es fehlen aus seiner Sicht noch Ausführungen zur Erschließung, insbesondere Ableitung des Regen- bzw. Schmutzwasserkanals. Es wurde erläutert, dass ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben wurde und nach dessen Eingang ggf. weitere Detailierung (z.B. zur Versickerung) erfolgen wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen die Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

19. Bürgerstellungnahme 26 (Stellungnahme vom 30.04.2025) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Haben sich von Herrn Bürgermeister Andre Eckardt die Planung ausführlich (2,5 Stunden) erörtern lassen und die Planung hinterfragt.	Die protokollierte Einsichtnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

20. Bürgerstellungnahme 27**(Stellungnahme vom 05.05.2025)****identisch mit BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum größten Teil innerhalb einer Grünfläche des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wurde letztmalig 2017 geändert. Liegt schon nach so kurzer Zeit die Notwendigkeit vor diese Planung zu ändern. Wohnraum insbesondere für einheimische Familien zu erhalten ist bei der Prägung dieser Bebauung eher unwahrscheinlich. Der Punkt 1.1.1 und folgende sind somit hier nicht relevant.	Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung 2017 erfolgte eine Prognose des Bedarfs an Wohnbauflächen sowie die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen in Planung. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln. Im Übrigen wurde die Fläche des gegenständlichen Plangebiets bei der FNP-Fortschreibung 2017 bereits geprüft. Sie konnte aber deshalb nicht als Wohngebietsfläche dargestellt werden, um nicht in Konflikt mit der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten zu treten bzw. entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Durch nun geänderte Rahmenbedingungen, maßgeblich der zeitnahen Aufgabe der landwirtschaftlichen

20. Bürgerstellungnahme 27
(Stellungnahme vom 05.05.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Die Prägung des Gebiets mit Einzel- und Doppelhäusern lässt eher auf eine Bebauung mit teuren Wohnhäusern schließen, Ob sich das viele Einheimische leisten können darf in Frage gestellt werden.

Der Flächennutzungsplan trägt dem Schutz der östlich vom geplanten Baugebiet liegendem landwirtschaftlichen Anwesen bei. Es liegt direkt neben dem geplanten Baugebiet ein Fahrsilo und angrenzend ein landwirtschaftliches Anwesen.

Die verbindliche Aufgabe der Landwirtschaft ist Voraussetzung für die Grundlage des Bebauungsplanes. Und die Änderung des Flächennutzungsplans. Die rechtlichen Voraussetzungen sind zu prüfen. In der vorliegenden Form sind diese Voraussetzungen nicht gegeben. Ein Wendeplatz liegt im Zufahrtsbereich des Wohnquartiers an der falschen Stelle. Die Begründung zur Ausführung der Erschließung, dass der notwendige Schwerlastverkehr mit einem Wendemanöver im rückwärtigen Bereich wenden kann, ist nicht stichhaltig, da sich erfahrungsgemäß der ruhende Verkehr auf die öffentlichen Verkehrsflächen ausdehnt. Außerdem werden solche

Hofstelle (dem Pächter wurde bereits gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant), kann nun zunächst der Bereich des gegenständlichen Plangebietes umgesetzt werden.

Die Bedenken hinsichtlich der Bebauung werden zur Kenntnis genommen, betreffen die Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht. Es wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Wie bereits geschrieben haben sich mittlerweile die Rahmenbedingungen geändert: Nach Kenntnis der Gemeinde wurde dem Pächter der im Südosten angrenzenden Landwirtschaft gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant.

20. Bürgerstellungnahme 27
(Stellungnahme vom 05.05.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Flächen in den Wintermonaten als Schneelagerflächen benötigt. Bei einer Sackgasse notwendige Schneelagerflächen sind nicht erkennbar. Der zuständige Abfallzweckverband hat klare rechtliche Vorgaben über die Notwendigkeit und Art und Größe von Wendeflächen. Städtebauliche Planung insbesondere die Festlegung der Gebäudehöhen erscheint willkürlich und lässt kein städtebauliches Ziel erkennen. Die Maßstäblichkeit zu den benachbarten Gebäuden, die ausschließlich niedrige Wand- und Giebelhöhen aufweisen ist nicht gegeben das Baugebiet fügt sich nicht in die Umgebung ein. Eine Baumassenanpassung an die vorhandene Bebauung ist hier nicht erkennbar. Die Giebelrichtungen der Gebäude im südlichen Bereich können beliebig festgelegt werden, was einen Riegel zur Natur ermöglicht. Eine solch massive Wirkung als Ortsrandbebauung entspricht nicht Grundlagen der sonstigen Ortsränder in Burgberg. Insbesondere die nur teilweise Veränderung des Ortsbildprägenden südlichen Ortrandes ist städtebaulich nicht zu vertreten. Fraglich ist, ob und wann eine weitere Bebauung möglich ist.	Die weiteren Bedenken werden zur Kenntnis genommen, betreffen die Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht. Es wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken, an der Planung wie bisher festzuhalten.

20. Bürgerstellungnahme 27
(Stellungnahme vom 05.05.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Die Erschließung der Baugebiets ist so angeordnet, dass zwei Wohngebäude übererschlossen sind.

Wie werden die Erschließungskosten umgelegt und wie sind Kosten für die Grundstückseigentümer bei zukünftigen baulichen Maßnahmen an der Erschließung und die Kosten nach der öffentlichen Widmung geregelt?

21. Bürgerstellungnahme 28**(Stellungnahme vom 07.05.2025)****identisch mit BP****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungs-/Beschlussvorschlag**

der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum größten Teil innerhalb einer Grünfläche des Flächennutzungsplans.

Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Der Flächennutzungsplan wurde letztmalig 2017 geändert. Liegt schon nach so kurzer Zeit die Notwendigkeit vor diese Planung zu ändern? Wohnraum insbesondere für einheimische Familien zu erhalten ist bei der Prägung dieser Bebauung eher unwahrscheinlich. Der Punkt 1.1.1 und folgende sind somit hier nicht relevant.

Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung 2017 erfolgte eine Prognose des Bedarfs an Wohnbauflächen sowie die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen in Planung. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Und auch die seit 2017 erfolgten Neubaumaßnahmen (siehe Auflistung im Anhang) decken den Bedarf nicht ab. Um diesen nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer Flächenkompensation im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln.

Im Übrigen wurde die Fläche des gegenständlichen Plangebiets bei der FNP-Fortschreibung 2017 bereits geprüft. Sie konnte aber deshalb nicht als Wohngebietsfläche dargestellt werden, um nicht in Konflikt mit der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten zu treten bzw. entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Durch nun geänderte Rahmenbedingungen, maßgeblich der zeitnahen Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle (dem Pächter wurde bereits gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nut-

21. Bürgerstellungnahme 28
(Stellungnahme vom 07.05.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Die Prägung des Gebiets mit Einzel- und Doppelhäusern lässt eher auf teure Wohnhäuser schließen. Ob sich das viele Einheimische leisten können darf in Frage gestellt werden.

Abwägungs-/Beschlussvorschlag

zung ist nicht geplant), kann nun zunächst der Bereich des gegenständlichen Plangebietes umgesetzt werden.

Das gegenständliche Bauleitplanverfahren zielt primär auf die Schaffung von Doppel- und Einzelhäusern ab – Haustypen, die im ländlichen Raum nach wie vor von Familien stark nachgefragt werden. Hintergrund ist, dass in der Gemeinde in den vergangenen Jahren nach wie vor ein deutlicher Nachfragedruck nach Einfamilien- und Doppelhäusern erkennbar war, dem angesichts begrenzter Bauflächen kaum entsprochen werden konnte. Gleichzeitig ist die Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur ein wichtiges Anliegen der Gemeindeentwicklung, um die örtliche Infrastruktur – etwa Kindergarten, Schule, Vereine und Nahversorgung – dauerhaft zu erhalten. Das geplante Baugebiet leistet hierzu einen maßvollen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft. Auch wenn die ISEK-Prognose zutrifft, dass die Zielgruppe der Familien hinsichtlich größerer Wohneinheiten „an der Peripherie“ weiter abnehmen und der Bedarf für kleinere und zentraler gelegene Wohneinheiten insbesondere für Senioren tendenziell zunehmen wird, ist nicht mit einer insgesamt Stagnation oder gar einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen. So entlastet das Baugebiet den Wohnungsmarkt insgesamt und kann zum Freiwerden anderer Wohnungen führen, welche zentraler gelegen und kleiner geschnitten sind und somit für die Zielgruppe von Seniorinnen besser geeignet ist.

Insofern sieht die Gemeinde das gegenständliche Baugebiet durchaus als Teil der vom ISEK empfohlenen Doppelstrategie bei der Wohnraumschaffung. Zumal die von der Gemeinde zu erwerbenden 40% Baugebietsfläche voraussichtlich weiterverkauft werden,

21. Bürgerstellungnahme 28
(Stellungnahme vom 07.05.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
Der Flächennutzungsplan trägt dem Schutz der östlich vom geplanten Baugebiet liegendem landwirtschaftlichen Anwesen bei. Es liegt direkt neben dem geplanten Baugebiet ein Fahrsilo und angrenzend ein landwirtschaftliches Anwesen. Die verbindliche Aufgabe der Landwirtschaft ist Voraussetzung für die Grundlage des Bebauungsplanes. Und die Änderung des Flächennutzungsplans. Die rechtlichen Voraussetzungen sind zu prüfen. Ein Wendeplatz liegt im Zufahrtsbereich des Wohnquartiers an der falschen Stelle vor der Bebauung. Die Begründung zur Ausführung der Erschließung, dass der notwendige Schwerlastverkehr mit einem Wendemanöver im rückwärtigen Bereich wenden kann, ist nicht stichhaltig, da sich erfahrungsgemäß der ruhende Verkehr auf die öffentlichen Verkehrsflächen ausdehnt. Außerdem werden solche Flächen in den Wintermonaten als Schneelagerflächen benötigt. Der zuständige Abfallzweckverband hat klare rechtliche Vorgaben über die Notwendigkeit und Art und Größe von Wendeflächen die zu prüfen sind.	um an anderer Stelle soziale Einrichtungen bzw. sozialen Wohnraum zu gegenfinanzieren. Wie bereits geschrieben haben sich mittlerweile die Rahmenbedingungen geändert: Nach Kenntnis der Gemeinde wurde dem Pächter der im Südosten angrenzenden Landwirtschaft gekündigt, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant. Die weiteren Einwände betreffen die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hier wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt, trotz der Einwände und Bedenken, an der Planung wie bisher festzuhalten.

21. Bürgerstellungnahme 28
(Stellungnahme vom 07.05.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungs-/Beschlussvorschlag

Städtebauliche Planung insbesondere die Festlegung der Gebäudehöhen erscheint willkürlich und lässt kein städtebauliches Ziel erkennen. Die Maßstäblichkeit zu den benachbarten Gebäuden die ausschließlich niedrige Wand- und Giebelhöhen aufweisen ist nicht nachvollziehbar. Eine Baumassenanpassung an die vorhandene Bebauung ist hier nicht erkennbar.

Die Giebelrichtungen der Gebäude im südlichen Bereich können beliebig festgelegt werden, was einen Riegel zur Natur ermöglicht. Eine solch massive Wirkung als Ortsrandbebauung entspricht nicht Grundlagen der sonstigen Ortsränder in Burgberg. Insbesondere die nur teilweise Veränderung des Ortsbildprägenden südlichen Ortrandes ist städtebaulich nicht zu vertreten.

Fraglich ist, ob und wann eine weitere Bebauung möglich ist.

Die Erschließung der Baugebiets ist so angeordnet, dass zwei Wohngebäude übererschlossen sind. Wie werden die Erschließungskosten umgelegt und wie sind Kosten für die Grundstückseigentümer bei zukünftigen baulichen Maßnahmen an der Erschließung und die Kosten nach der öffentlichen Widmung geregelt? Bei einem Anteil der reinen Verkehrsfläche am Plangebiet von 20,3 Prozent sind verhältnismäßig sehr hohe Erschließungskosten zu erwarten, was dem Grundgedanken der sozialen Boden-

21. Bürgerstellungnahme 28
(Stellungnahme vom 07.05.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungs-/Beschlussvorschlag
nutzung, die hinter dem Plangebiet stecken soll, grundsätzlich widerspricht. In der Begründung ist unter Ziff.7 die weitere Erschließung des Baugebietes mehr als dürftig beschrieben. Gerade wenn man dazu im Vergleich beispielsweise die bereits sehr detaillierten Ausführungen in der Satzung und Begründung zu den Pflanzempfehlungen für die Frei- und Grünflächen oder die ausführliche Pflegeanleitung für die Ausgleichsfläche im Plangebiet liest. Bei der Sparte Energie ist nicht dargestellt, wo Erweiterungen und Ergänzungen der Trafostationen und Stromverteilerkästen stattfinden sollen. Dies wird wohl zum größten Teil außerhalb des Plangebietes stattfinden und ist daher durchaus von größtem Interesse für die bestehende Nachbarschaft. Die Wasserversorgung erfolgt sicherlich über eine Stichleitung. Bei den relativ wenigen anzuschließenden Wohngebäuden mit relativ geringem Verbrauch könnte es hygienische Probleme geben. Wie soll dem entgegenge wirkt werden? Zur Abwasserbeseitigung ist nur auf den Anschluss an den Abwasserverband Obere Iller hingewiesen. Es ist mit keinem Wort erwähnt, dass ein langer Teil des Abwasserkanals außerhalb des Plangebietes gebaut werden soll. Was bisher so bekannt ist, soll dieser Kanal direkt südlich der be-	

21. Bürgerstellungnahme 28
(Stellungnahme vom 07.05.2025)
identisch mit BP

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungs-/Beschlussvorschlag

stehenden Bebauung verlegt werden Die Kosten hierfür können sicherlich nicht durch die satzungsgemäßen Herstellungsbeiträge der Gemeinde Burgberg abgedeckt werden. Ist hier ein entsprechender Erschließungsvertrag vorgesehen? Aber auch hier stellt sich dann die Frage, wie eine solche Verteuerung zur vorgesehenen sozialen Bodennutzung passt, oder ob Kosten bei der Gemeinde verbleiben?

Im Übrigen gibt es auf Seite 34 der Begründung einen bislang anscheinend nicht weiter verfolgten städtebaulichen Entwurf des Büros Sieber für die westlichen Grundstücksflächen, in dem extrem nahe an der vorgesehenen Kanaltrasse Wohnhäuser und sogar Überbauungen mit Garagen vorgesehen sind. Oder ist die Weiterführung des Kanals auf der mitten durch das angrenzende Grünlandgrundstück auf der im Entwurf Sieber vorgesehenen Straßentrasse geplant, was dann wenigstens für die Zukunft Sinn machen würde? Schon in der jetzigen Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes ist die Straßenplanung so dargestellt, dass analog dem Entwurf Sieber die Weiterführung erfolgen wird.

Oder ist der Bau einer Druckerhöhung- oder Hebeanlage geprüft worden, was die Kanaltrasse erheblich verkürzen könnte?

Wir bitten unsere Einwände zu prüfen und uns das Ergebnis mitzuteilen.