

Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Bebauungsplan "Südlich der Edelweißstraße"

Satzung und Begründung

Entwurf | Stand: 03.08.2026



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Südlich der Edelweißstraße"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 03.08.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Grüntenstraße 2

87545 Burgberg

Telefon: 08321 6722-0

Telefax: 08321 6722-22

E-Mail: info@burgberg.de

Web: www.gemeinde-burgberg.de

Vertreten durch: André Eckardt
1. Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	15
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	17
B	Begründung	25
1	Planungsanlass und Systematik	25
2	Übergeordnete Vorgaben	26
3	Städtebauliche Zielsetzung	35
4	Begründung der Festsetzungen	36
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	49
6	Klimaschutz	50
7	Infrastruktur/Versorgung	51
8	Flächenbilanz	52

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu den Bebauungsplan „Südlich der Edelweißstraße“ in öffentlicher Sitzung am _____. als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Südlich der Edelweißstraße“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 289, 290, 291, 298/1, sowie Teilbereiche von 243/2 und 475/2, Gemarkung Burgberg i. Allgäu, bei einer Größe von ca. 6.170m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom _____.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung sowie ein Umweltbericht in der Fassung vom _____. beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Südlich der Edelweißstraße“ bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung), der Satzung sowie der Begründung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Burgberg i. Allgäu, den __.__.____

Erster Bürgermeister André Eckardt

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Südlich der Edelweißstraße“ der Gemeinde Burgberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Burgberg i. Allgäu, den __.__.____

Erster Bürgermeister André Eckardt

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Südlich der Edelweißstraße“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude, ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Burgberg i. Allgäu haben.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.
- Ferienwohnungen/Gästezimmer im Sinne des § 13 a Satz 1 und 2 BauNVO, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,32

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

hier: 0,32

Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten

bis zu 50% überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK_{max} =
746,2m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m ü. NHN

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal den in der Planzeichnung festgesetzten Wert betragen.

Befinden sich geplante Gebäude im Bereich von zwei unterschiedlichen ROK-Höhen, ist diejenige ROK-Höhe zu verwenden, wo der größere Teil des geplanten Hauptgebäudes liegt.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH_{max} =
752,4m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NHN

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 752,4 m ü. NHN

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Befinden sich geplante Gebäude im Bereich von zwei unterschiedlichen Wandhöhen, ist diejenige Wandhöhe zu verwenden, wo der größere Teil des geplanten Hauptgebäudes liegt.

(s. Planzeichnung)

FH_{max} =
max. 754,7m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. NHN

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 754,7 m ü. NHN

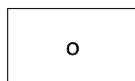
Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des Dachfirstes.

Befinden sich geplante Gebäude im Bereich von zwei unterschiedlichen Firsthöhen, ist diejenige Firsthöhe zu verwenden, wo der größere Teil des geplanten Hauptgebäudes liegt.

(s. Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenze



offene Bauweise (o)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



nur Einzelhäuser (E) zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

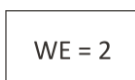
(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

hier: 2

Die in der Typenschablone festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte darf nicht überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Garage / Carport

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

Garagen/Carports dürfen insgesamt eine maximale Grundfläche von 55 m² je Grundstück sowie eine maximale Wandhöhe von 3,0m aufweisen.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen und nicht- überdachte Stellplätze

gem. § 12, § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nicht-überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist – wenn kein Gehweg zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Privatgrundstück liegt – ein Abstand von 0,5m einzuhalten.

Nebenanlagen dürfen eine maximale Grundfläche von 20 m² und eine maximale Wandhöhe von 3,0m nicht überschreiten.

Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Satzung über abweichende Maß der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Blühwiese

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Fläche zur Entwicklung einer heimischen Blühwiese.

Die Fläche ist durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Die Blumenwiese ist entweder 1x/Jahr Ende September oder 2x/Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni) zu mähen. Auf die Ausbringung von

Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln in diesem Bereich ist zu verzichten.

Eine Versickerung ist zulässig.

(s. Planzeichnung)

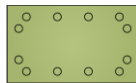


Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Eine Versickerung ist zulässig.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung mit einer Mindestbreite von 3,00m.

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Durch eine lockere Bepflanzung soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Die Fläche ist mindestens zu 25% mit Sträuchern und Bäumen aus der in den „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 4.3) aufgeführten Pflanzenauswahl zu bepflanzen.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist hier unzulässig.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verb. mit Art. 81 Abs. 1 BayBO

Nicht befestigte Freiflächen sowie unterbaute Freiflächen / Gartenflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sind gärtnerisch durchgehend naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen ($\geq 10 \text{ m}^2$) sind nicht zulässig. Gehölzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe: „Pflanzempfehlungen“ gem. Ziff. 4.3) zu bepflanzen.

Je 500 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 4.3) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu

pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel, jedoch sollte mindestens ein Baum entlang der öffentlichen Verkehrsfläche situiert werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind anrechenbar.

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder als wassergebundene Flächen zulässig.

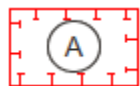
Außenbeleuchtungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren und ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) und mit einer Farbtemperatur der Leuchtmittel von maximal 3.000 Kelvin zulässig.

Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind unzulässig.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Abgrenzung Ausgleichsfläche

Gem. Umweltbericht, Kap. 4.2, ergibt sich aufgrund des Eingriffs, unter Berücksichtigung des Planungsfaktors, ein Kompensationsbedarf von 5.714 Wertpunkten.

Der Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche im kommunalen Wald der Gemeinde Burgberg (Fl.-Nr. 917/2 (TF), Gemarkung Burgberg i. Allgäu) ausgeglichen. Auf o.g. Grundstück soll ein standortgerechter Laubmischwald auf einer Fläche von insgesamt 5.110 m² entwickelt werden. 1.724 m² dieser Fläche werden konkret dem vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Mit Umsetzung der Maßnahme können 5.740 Wertpunkte generiert werden. Der durch das vorliegende Vorhaben entstandene Kompensa-

tionsbedarf von 5.714 Wertpunkten wird somit vollständig ausgeglichen.

Herstellung

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbaumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu pflanzen. Vorrangig sind folgende Arten zu verwenden:

- Berg-Ahorn* (*Acer pseudoplatanus*)
- Stiel-Eiche* (*Quercus robur*)
- Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)
- Vogel-Kirsche* (*Prunus avium*)
- Winter-Linde* (*Tilia cordata*)
- An den Rändern kann punktuell Wildapfel (*Malus sylvestris*) gepflanzt werden.
- Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Auf Pflanzungen der Gewöhnlichen Esche (*Fraxinus excelsior*) und der Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) ist aufgrund des Eschentriebsterbens und des Ulmensterbens zu verzichten.

Die Reihenabstände sollten 2 m und die Gehölzabstände innerhalb einer Reihe 1,5 m betragen.

Die Bäume sind in den ersten Jahren vor Verbiss zu schützen. Südlich des Wustbachs ist hierfür vorrangig ein sachgerecht aufgestellter und zu unterhaltender Wildschutzzaun vorzusehen. Nördlich des Wustbachs kann aufgrund der Steilheit des Geländes alternativ ein geeignetes chemisches Verbissschutzmittel verwendet werden.

Zusätzlich sollte gleich zu Beginn der Aufforstung Totholz eingebracht werden, da es einen wichtigen Lebensraum für verschiedene Tierarten und ein wertvolles Element für die Biodiversität darstellt. Hierbei ist zwingend auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu achten. Einzubringendes Totholz ist vorab waldschutzwirksam zu behandeln, insbesondere im Hinblick auf die Borkenkäferbekämpfung.

Auf Düngemittel sowie die Einbringung von Humus oder Oberboden ist zu verzichten. Pflanzenschutzmittel sind unzulässig, ausgenommen hiervon ist die sachgerechte Verwendung geeigneter chemischer Verbissschutzmittel.

Pflege

Pflegeeingriffe in den neu geschaffenen Waldbestand sind im Rahmen einer sachgerechten Waldbewirtschaftung und überwiegend durch Einzelbaumnutzung durchzuführen. Dabei ist der neu entstehende Wald als standortheimischer Laubmischbestand zu erhalten.

Sollten aufgrund gesetzlich einzuhaltender Anforderungen (bspw. Verkehrssicherungspflicht) oder aus ökologischen Gründen (Erhöhung der

Artenvielfalt und der Biotopqualität) dennoch erhöhte Gehölzentnahmen und Pflegeeingriffe notwendig werden, ist dies möglichst schonend durchzuführen, auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und zwingend mit Vertretern der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.

Ggf. erforderliche Anpassungen des Pflegekonzeptes (bspw. aufgrund von Änderungen der klimatischen oder ökologischen Bedingungen) sind zwingend mit Vertretern der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Auf Düngemittel sowie die Einbringung von Humus oder Oberboden ist zu verzichten. Pflanzenschutzmittel sind unzulässig, ausgenommen hiervon ist die sachgerechte Verwendung geeigneter chemischer Verbißschutzmittel.

2.7 Sonstige Festsetzungen

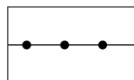
Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, sofern möglich, über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

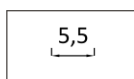
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B.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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
(s. Planzeichnung)



Bemaßung

(s. Planzeichnung)

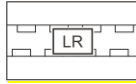


Abgrenzung Geltungsbereich: temporäre Wendepalte

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung der geplanten Erschließungsstraße im Westen regelt sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben gemäß den Festsetzungen in der Nebenzeichnung.

(s. Planzeichnung)

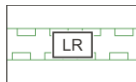


Leitungsrecht

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Leitungsrecht für den geplanten Regen- und Schmutzwasserkanal.

(s. Planzeichnung)



Leitungsrecht, Starkregenschutz

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Leitungsrecht zur Entwicklung einer durchgängigen Entwässerungsmulde zum Starkregenschutz

Freifläche zur Herstellung einer Entwässerungsmulde, die als extensive Grünfläche offen gehalten werden muss. Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen sind nicht zulässig. Die Planung und Herstellung der Anlagen (z.B. Mulden- oder Walllösung) obliegt der Gemeinde und darf durch die Eigentümer nicht verändert werden.

(s. Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD

zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) sind auch andere Dachformen zulässig. Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind hinsichtlich Dachform identisch zu gestalten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN=
15-32°

zulässige Dachneigung Satteldach

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 15 – 32°

Die festgesetzte Mindest- und Maximalneigung in Grad gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind hinsichtlich Dachneigung identisch zu gestalten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

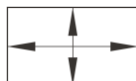


Firstrichtung zwingend

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Abweichungen von bis zu 5° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

(s. Planzeichnung)



Firstrichtung wahlweise

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Abweichungen von bis zu 5° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

(s. Planzeichnung)

Dacheindeckung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur nicht-glänzende bzw. nicht-reflektierende Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen sind auch abweichende Eindeckungen zulässig.

Zulässigerweise errichtete Flachdächer sind zu begrünen.

Dachüberstand

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Es ist sowohl an den Giebelseiten (Ortgang) als auch an den Traufseiten ein minimaler Dachüberstand von 0,80m sowie ein maximaler Dachüberstand von 1,30 m einzuhalten.

Balkone

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Balkone dürfen 1,80 m, gemessen von der Außenkante **der Außenwand bis zur Außenkante des Balkons/der Konstruktion**, nicht überschreiten.

Solartechnische Anlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dürfen nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständerungen sind unzulässig.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind parallel zur Fassade oder bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Fassaden

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Außenwände des Hauptgebäudes sind als hellfarbene Putzfassaden und/oder in Holzverkleidung auszuführen.

Einfriedungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Zu der Erschließungsstraße und zur privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung hin sind nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist – wenn kein Gehweg zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Privatgrundstück liegt – ein Abstand von 0,5m einzuhalten.

Bei sämtlichen Einfriedungen ist ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,15 m einzuhalten, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten. Sockelmauern sind unzulässig.

Geländemodellierung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in erforderlichem Maße zur Einpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe in das natürliche Gelände zulässig.

Geländeveränderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

4.1 Hinweise



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



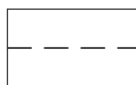
Flurgrenze Bestand



Flurnummer Bestand



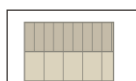
Bestandsgebäude



Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße

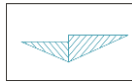


Gebäude, Planung



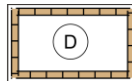
Garage/Carport, Planung

4.2 Nachrichtliche Übernahmen



Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch von Anpflanzungen, in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten.



Bodendenkmal

hier: D-7-8427-0021 „Burg des Mittelalters und der frühen Neuzeit“

4.3 Pflanzenempfehlung

Es wird empfohlen, im Bereich der Grün- und Freiflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Spitz-Ahorn*	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn*	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche*	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde*	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde*	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle*	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle*	<i>Alnus incana</i>
Birke*	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche*	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

Artenliste Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Apfel: Berner Rosenapfel, Brettacher, Danzinger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Maun-

zenapfel, Öhringer Blutstreifling, Roter Berle Berlepsch, Roter Boskop, Schöner aus Herrnhut, Weißer Klarapfel

Birne: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geishirtle

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hanita, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, 3-6 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Beerenobst wie z.B. Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Stachelbeere kann in verschiedenen Sorten verwendet werden.

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> <i>Parthenocissus tricuspidata</i> , Veitchii'

Dachbegrünung

Golddistel	<i>Carlina vulgaris</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>

Steinbrech-Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
weiße Fetthenne	<i>Sedum album</i>
Felsen-Fettblatt	<i>Sedum cauticola</i>
Weihenstephaner Gold	<i>Sedum floriferum</i>
Immergrünes Fettblatt	<i>Sedum hybridum</i>
Frühlings-Segge	<i>Carex caryophyllea</i>
Erd-Segge	<i>Carex humilis</i>
Vogelfuß-Segge	<i>Carex ornithopoda</i>
Nickender Lauch	<i>Allium cernuum</i>
Gelber Lauch	<i>Allium flavum</i>
Kiel-Lauch	<i>Allium pulchellum</i>

Neben den aufgeführten Arten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden.

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

4.4 Sonstige Hinweise

Altlasten, Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme weitere Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sowie Starkregenereignisse sichern muss.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (V1)

Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase (zwischen 01. März und 30. September) gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Um dies zu vermeiden, wird empfohlen, die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (d.h. vor dem 1. März) zu beginnen und sukzessive fortzuführen, sodass potentielle

Störquellen für Brutvögel bereits während der Suche nach einem geeigneten Niststandort erkennbar sind.

Bodenschutz

Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Brandschutz

Anforderungen nach DVGW W 405: Es ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen. Zudem muss der erste Hydrant innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein. (AGBF Bund - Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

Feuerwehrrzufahrt und Bewegungsfläche: Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu beachten und einzuhalten. Ein Löschgruppenfahrzeug ist in der Hilfsfrist vor Ort. Eine Drehleiter ist nicht in der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort. Die 2. Rettungswege müssen bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe baulich ausgeführt werden.

Gemeindliche Stellplatzsatzung

Auf die Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: 10. Juli 2008) wird verwiesen.

Gemeindliche Satzung zur Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren

Auf die Regelungen der gemeindlichen Satzung zur Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren (momentan: 11.06.2021) wird verwiesen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und/oder Bodendenkmäler vor.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hangwasser

Wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist grundsätzlich nicht auszuschließen (**s. Begründung**). Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu prüfen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG).

Landwirtschaftliche Immissionen	Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen hinzunehmen.
Luft-Wasser-Wärmepumpe	Luft-Wasser-Wärmepumpen sind nach Möglichkeit im Gebäude zu integrieren oder abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten.
Niederschlagswasserbeseitigung	Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ferner wird auf die technischen Anforderungen für die Versickerung im DWA-Regelwerk A 138-1 und für die Einleitung in den DWA-Richtlinien A 102-2 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) hingewiesen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.
Solaranlagenpflicht	Auf die jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben wird verwiesen.
Generationenangepasstes Bauen	Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch die Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen sowie die modulare/flexible Folgenutzung der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
Nachhaltiges Bauen	Um Errichtung von Zisternen zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen und ist erwünscht. Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.), sollten bei der Bauausführung vermieden werden. Für die Wärmegewinnung und Stromerzeugung wird die Verwendung von nachhaltigen Energieträgern empfohlen. Die Anlage eines Komposts wird empfohlen.
Ergänzende Hinweise	Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden sowie einheitliche Materialien und Dachfarben (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tief-
liegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B.
Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteiler-
schränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen
bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich
behält sich die Gemeinde Burgberg i. Allgäu vor.

**Plangenaugigkeit
/ Vorschriften**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte
der Gemeinde Burgberg i. Allgäu erstellt. Somit ist von einer hohen
Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späte-
ren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben
können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros
LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden,
nicht öffentlich zugänglichen Regelwerke und technische Vorschriften
können im Rathaus der Gemeinde während der allgemeinen Öff-
nungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Edelweißstraße".

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung am südlichen Ortsrand der Gemeinde, um dem hohen Bedarf an Wohnbebauung im Ort nachzukommen und eine entsprechende Zukunftsvorsorge zu treffen.

Das Plangebiet befindet sich südlich der „Edelweißstraße“ und östlich der „Sonthofener Straße“ (St 2007) und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 289, 290, 291, 298/1, sowie Teilbereiche von 243/2 und 475/2, Gemarkung Burgberg i. Allgäu, bei einer Größe von ca. 6.170m² (s. Luftbild).



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich (nicht maßstäblich; Quelle: Bayern Atlas)

Derzeitig werden die Flächen überwiegend als intensive Grünflächen genutzt. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Am südöstlichen Rand der Fläche befindet sich ein Fahrsilo, welches ebenso wie zugehörige landwirtschaftliche Hofstelle in absehbarer Zeit aufgegeben wird. Im nördlichen und nordöstlichen Bereich schließt das Gebiet an die bereits bestehende Wohnbebauung der „Edelweißstraße“ an.

Das Gelände steigt von ca. 745 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 749 m ü. NN in Richtung Südosten an.

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt werden.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)

- | | |
|--|--|
| 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen | <p>(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.</p> <p>(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.</p> |
| 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung | <p>(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.</p> <p>(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.</p> |
| 1.1.3 Ressourcen schonen | <p>(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonen erfolgen.</p> <p>(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.</p> |
| 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen | <p>(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.</p> |
| 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung | <p>(G) Die Abwanderung von vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.</p> <p>(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none">- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, |

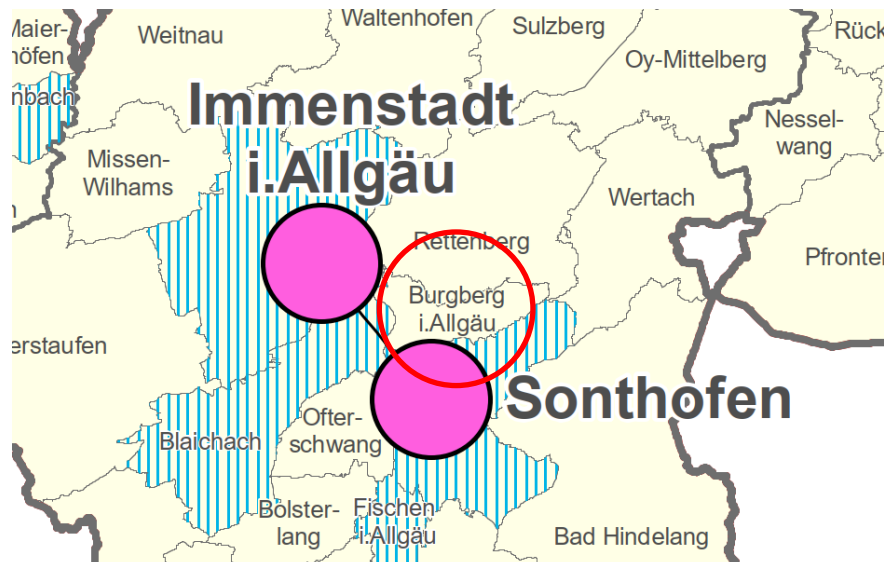
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

Darstellung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als Allgemeiner ländlicher Raum (s. Auszug aus dem LEP 2023, Anhang 2: Strukturkarte)



2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

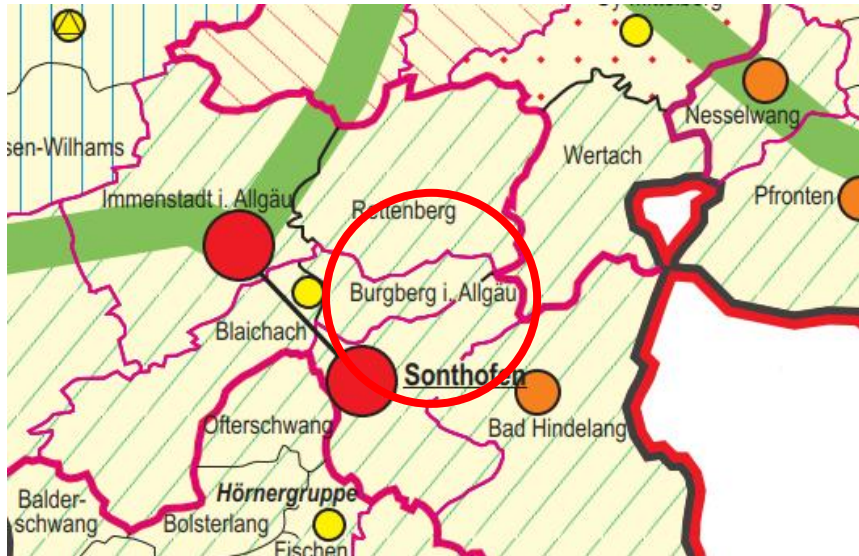
2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums	(G) Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, - dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tiere- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben, - seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturreich von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und - alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung	(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot	(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...].
5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen	(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

A I Allgemeine Ziele und Grundsätze	1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
-------------------------------------	---

A II Raumstruktur

Darstellung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als Alpengebiet (s. Auszug aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte 1: Raumstruktur).



1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

2.1 (Z) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

B I 1 Landschaftliches Leitbild

1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

B I 3.4.1 Risikovermeidung und Vorsorge

(G) Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren sollen durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden.

Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden.

Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden.

Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.

- | | |
|---------------------------|--|
| B V 1.4 Siedlungsstruktur | (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. |
|---------------------------|--|

Mit Blick auf das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (LEP Bayern 3.2) sowie das gleichlautende Regionalplanziel B V 1.4 (Siedlungsstruktur) sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen der Prüfung und Auseinandersetzung, ob für die Flächeninanspruchnahme, in Abwägung mit anderen Belangen, ausreichend Bedarf besteht (vgl. auch: BayStMWi, 07.01.2020: Auslegungshilfe. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung).

Bereits im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung im Jahr 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 geringer Anteil an Baulücken aktiviert werden (z.B. Fl.-Nr. 11 im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ im Jahr 2021). 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. Um jedoch dem 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 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. Dabei wird – unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der sensiblen Ortsrandlage – insbesondere Wert auf eine verdichtete Bauweise und die kleingeschnittenen Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser gelegt. Ein Teil der Grundstücke wird gemäß der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) an die Gemeinde veräußert, welche beabsichtigt mit den Grundstückserlösen hierdurch den Bau von sozialem Wohnraum bzw. sozialer Einrichtungen an anderer Stelle zu gegenfinanzieren. Verbindlich geregelt wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde, welcher auch die Aufteilung der Erschließungs-, Herstellungs- und Planungskosten beinhaltet.

Der gewählte Standort ist zum jetzigen Zeitpunkt mit die einzige Möglichkeit, ein neues Wohngebiet auszuweisen, um eine Abwanderung vor allem junger ortsansässiger Familien, für welche das Baugebiet vor allem vorgesehen ist, zu vermeiden. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, der Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung und damit dem landesplanerischen Grundsatz 5.4.1: Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen einzuräumen.

Zur Vermeidung von Zersiedelung (Z 3.3): Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu ist in ihrem eigenen Interesse bestrebt, die Siedlungsentwicklungen am Bestand auszurichten und ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum zu vermeiden. Das Gebiet bindet im Norden an bestehende Siedlungsflächen an. Die Ortsverbindungsstraße im Westen des Plangebietes sowie die landwirtschaftliche Hofstelle im Südosten dienen dabei als Siedlungszäsur. Insofern handelt es sich um eine organische Erweiterung der bestehenden Bebauung.

Im Hinblick auf das Regionalplanziel, die Landschaft zu erhalten (Regionalplan B I 1), ist auf der „Hausebene“ die sensible Ortsrandlage mit direkten Sichtbeziehungen zum Außenbereich und die generell attraktive landschaftliche Lage im Illertal am Fuß des Grünten zu nennen. Der derzeitige Ortsrand ist teilweise mit Gehölzen gesäumt, was die Wohnbebauung dahinter unscheinbarer wirken lässt. Auf der anderen Seite fehlen jedoch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes landschaftsbildprägende Strukturen und zudem herrscht intensiv genutztes Grünland vor. Vorbelastet wird der Bereich zudem auch durch ein Fahrsilo südöstlich der Fläche. Des Weiteren wird das Plangebiet an dem neuentstehenden Ortsrand mithilfe von standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt, um sich besser in das Landschaftsbild einzufügen und so negative Blickbeziehungen zu minimieren.

Zu den übrigen Zielen der Raumordnung steht der Bebauungsplan in keinem Widerspruch.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg wurde 2017 fort-geschrieben. Dort wird der Geltungsbereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. nachfolgende Abbildung). Ferner überschneidet sich das Plangebiet mit der im Westen dargestellten Wohnbaufläche (in Planung).

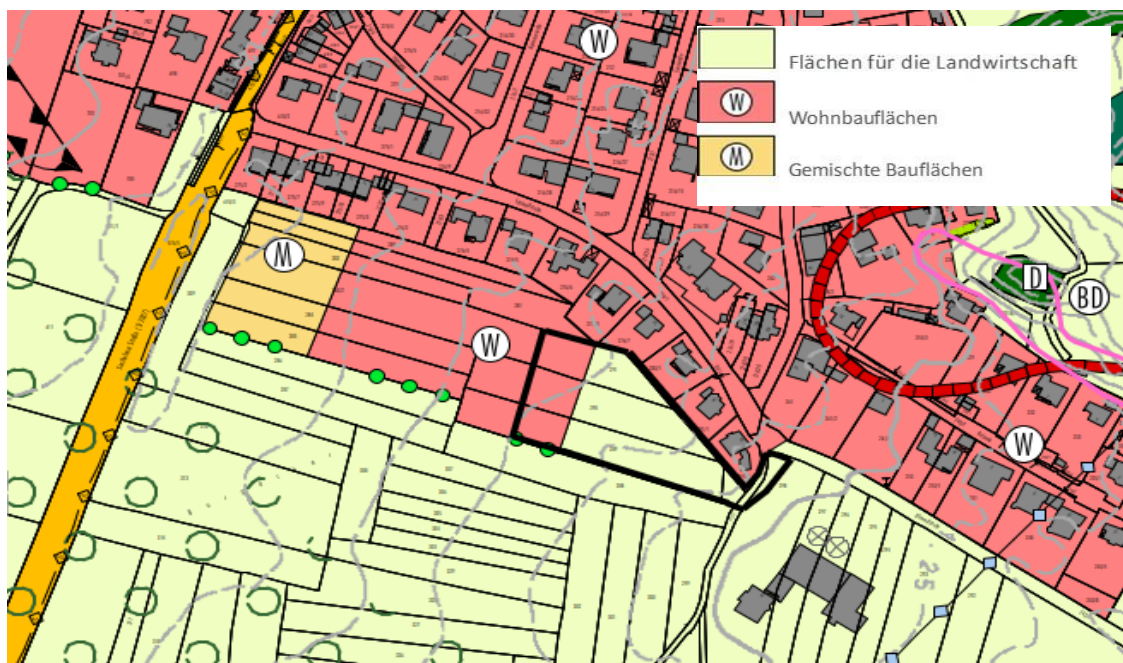


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (2017); Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft sowie Wohnbauflächen

Da die geplante Nutzung als Wohngebiet mit der derzeitigen Darstellung als landwirtschaftliche Flächen nicht übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2.4 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-7-8427-0021) fängt nur etwa 50 m nordöstlich des Geltungsbereichs an und wird als „Burg des Mittelalters und der frühen Neuzeit“ beschrieben. Das Bodendenkmal D-7-80-118-9 befindet sich mittig des Bodendenkmals und wird als „Burgruine Burgberg, Reste der nördlichen und südlichen Umfassungsmauer“ bezeichnet.

Allgemein ist Art. 8 DSchG zu beachten.

2.5 Wasserrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene größere Gewässer ist der Fluss Starzlach, welcher ca. 400 m südöstlich des Plangebiets liegt, in südwestliche Richtung fließt und in Sonthofen in den Fluss Ostrach mündet. Im Geltungsbereich liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem betreffen das Plangebiet nicht. Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS; s. nachfolgende Abbildung) liegen im Plangebiet weder potentielle Fließwege noch Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche bei Starkregenereignissen.

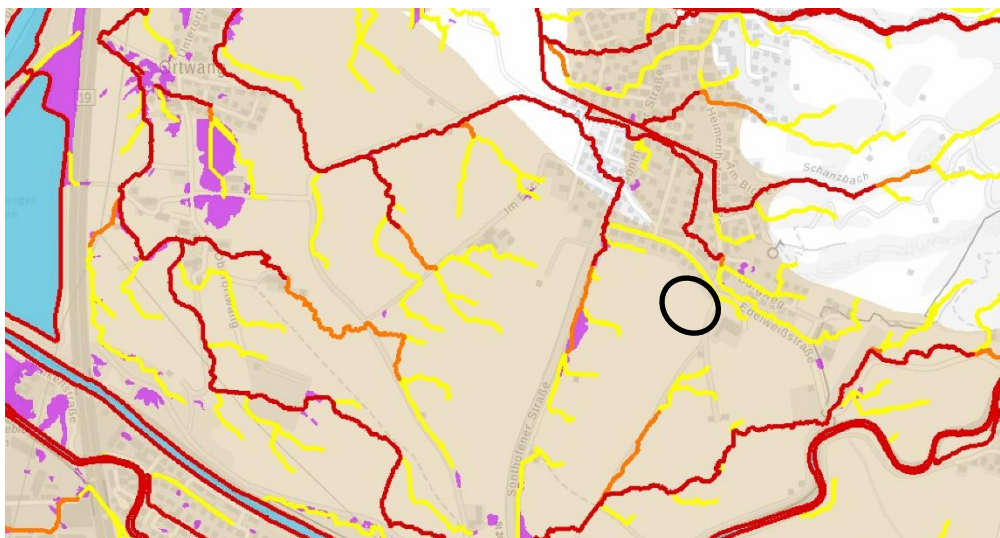


Abb. 3: Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) im Geltungsbereich (schwarze Umrandung) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

Allerdings wird das Plangebiet – wie ein Großteil des Gemeindegebiets – als wassersensibler Bereich eingestuft (ockerfarbene Fläche in der vorangegangenen Abbildung). **Außerdem sind vom Wasser-**

wirtschaftsamt und aus der Öffentlichkeit Hinweise auf eine potentielle Gefährdung bei Starkregenereignissen eingegangen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Fließweganalyse für den unbebauten Zustand erstellt (Büro Kokai, 12/2025).

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).

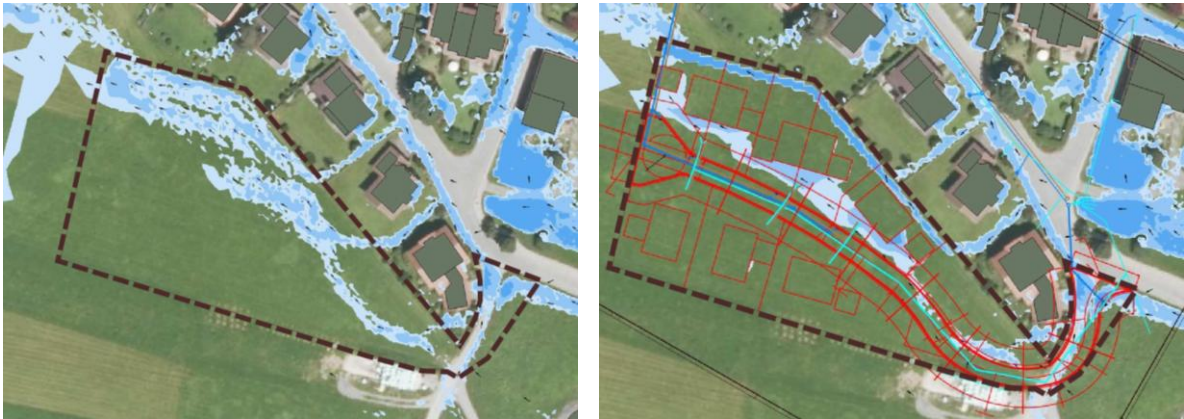


Abb. 4: Fließweganalyse im Plangebiet im IST-Zustand (links) sowie im SOLL-Zustand mit geplanter Bebauung und Entwässerungsmulde (rechts, Quelle: Kokai, 12/2025)

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).

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).

2.6 Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

2.7 Baugrund

Das zwischenzeitlich fertig gestellte Baugrundgutachten weist auf „normale“ Allgäuer Verhältnisse im Terrassenschotter hin mit bindigen, lehmigen Schichten oben drauf und sickerfähigem Kies drunter. (s. Baugrunderkundung, Geo-Consult, Projekt-Nr. G-050225, 25.06.2025). Die Grundstücke sind somit gut bebaubar, evtl. sind etwas aufwändigere Gründungen erforderlich.

2.8 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 288 ein Fahrsilo, sowie etwas weiter entfernt die zugehörige landwirtschaftliche Hofstelle (Fl.-Nr.n.: 294-298). Zwar werden beide Nutzungen mittelfristig aufgegeben (Info Gemeinde), dennoch sind diese zum aktuellen Zeitpunkt zu berücksichtigen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu wird (durch die Ausweisung entsprechender Baugrenzen) darauf geachtet, dass die hinzukommenden Gebäude einen Mindestabstand von 30m zum Fahrsilo einhalten (s. nachfolgende Abbildung). Das derzeit nächstgelegene Wohngebäude besitzt einen Abstand zum Fahrsilo von 30 m und zum landwirtschaftlichen Betrieb von 65 m. Insofern ergibt sich durch die geplante Neubebauung keine Verschlechterung der Immissionssituation und damit Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs.



Abb. 5: 30m-Abstand zwischen den Baugrenzen und des Fahrsilos im Südosten des Plangebietes
(Quelle: eigene Darstellung; Luftbild: Bayern Atlas)

Die angrenzenden unbebauten Flächen werden bis auf weiteres landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB geduldet werden müssen.

2.9 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Lars Consult GmbH, Stand: 24.03.2025): Das Grünland, auf welchem das Vorhaben des Bebauungsplans „Südlich der Edelweißstraße“ umgesetzt werden soll, eignet sich nur bedingt als Lebensraum für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten. Essentielle Lebensraumstrukturen wie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie populationsrelevante Rast- und Nahrungshabitate sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für die im angrenzenden Siedlungsbereich potentiell vorkommenden Brutvögel gehen mit dem Vorhaben möglicherweise baubedingte Beeinträchtigungen einher. Bei Einhaltung einer Bauzeitenregelung, nach welcher die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit beginnen und sukzessive fortgeführt werden, kann eine negative Wirkung auf das Brutgeschehen im Zusammenhang mit dem Vorhaben vermieden werden. Für die Artgruppe Fledermäuse kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden. Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Reptilien, Amphibien, Säugetiere ohne Fledermäuse, Fische, Mollusken, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs außerhalb der bekannten Verbreitungsgebiete der Arten mit keinem Vorkommen zu rechnen und/oder es liegen innerhalb des vorhabenbezogenen Wirkungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahme kann eine Betroffenheit im Sinne des BNatschG § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 durch das Vorhaben auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten ausgeschlossen werden. Vertiefende Erfassungen sind demnach nicht notwendig.

3 Städtebauliche Zielsetzung

Standortqualität

Der Standort zeichnet sich in erster Linie durch seine attraktive Ortsrandlage und Naturnähe bei gleichzeitiger guter verkehrlicher Anbindung aus.

Städtebaulicher Entwurf

Bereits 2021 gab es erste städtebauliche Überlegungen zur Überplanung des gesamten Bereiches südlich der „Edelweißstraße“ bis hin zur Sonthofener Straße“ (St 2007) im Westen (s. nachfolgende Abbildung links). Jedoch ist eine Umsetzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Für das gegenständliche Plangebiet, welches nun erstmal umgesetzt werden soll, wurde zudem 2023 ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet (s. nachfolgende Abbildung rechts). Übergeordnete städtebauliche Zielsetzung ist dabei die Anknüpfung und Integration der geplanten Bebauung an den Bestand und damit die Fortführung ortstypischer Charakteristika. Dazu zählt die größtenteils kleinteilige Einzelhausbebauung. Grundsätzlich wurde im Hinblick auf eine flächensparende Bauweise Wert auf kleine Grundstückszuschnitte und maßvoll verdichtete Bauweise (Doppelhaushälften) gelegt. **Ein Teil der Grundstücke geht im Sinn der Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON), welche sich die Gemeinde 2023 gegeben hat, an die Gemeinde, welche beabsichtigt, mit den Grundstückser-**

lösen hierdurch den Bau von sozialem Wohnraum bzw. sozialer Einrichtungen an anderer Stelle zu gegenfinanzieren.

Weiteres städtebauliches Ziel ist die Berücksichtigung der sensiblen Ortsrandlage und die Ausgestaltung eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft. So sind am Südrand Grünflächen für die Ausgestaltung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen.



Abb. 6: links: nicht weiter verfolgter städtebaulicher Entwurf 2021 (Quelle: Büro Sieber); rechts: Städtebaulicher Entwurf vom 06.12.2023 (Quelle: LARS consult GmbH)

Erschlossen wird das Plangebiet über eine Stichstraße in südlicher Richtung ausgehend von der „Edelweißstraße“, welche zu diesem Zweck im Einmündungsbereich baulich ertüchtigt wird. In Zukunft ist die Fortführung des Baugebietes im Westen vorgesehen, wodurch die Stichstraße zu einer Ringerschließung würde. Um die Andienung des Plangebietes mittels dreiachsiger Fahrzeuge im jetzigen Stadium zu ermöglichen, ist eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen, über welcher auch die Müllentsorgung erfolgt.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der der zukünftig beabsichtigten baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Der grundsätzliche Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) erfolgt, weil diese in der kleinräumigen Situation und aufgrund der Ortsrandlage Lage nicht geeignet erscheinen und Konflikte hervorrufen könnten.

Aufgrund des – wie in weiten Teilen des Oberallgäus – in Burgberg i. Allgäu vorherrschenden Wohnraumdefizites, insbesondere im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum für junge ortsansässige Personen und Familien, bei gleichzeitig hoher Anzahl an touristischen Unterkünften werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO ausgeschlossen. Im Selben Sinne wird auch die Nutzung als Nebenwohnsitz ausgeschlossen. Dies erfolgt, indem die Nutzung von Wohngebäude ausschließlich zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Burgberg i. Allgäu haben, zugelassen ist (vgl. Urteil des OVG Lüneburg vom 13.05.2022). Eine

dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens ein Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche sowie der minimalen und maximalen zulässigen Gebäudehöhen.

Grundflächen

Insgesamt soll die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zum einen die Versiegelung begrenzen, zum anderen einen ausreichenden Spielraum bei der Verwirklichung der beiden unterschiedlichen Haustypen (Typ 1: Einfamilienhäuser; Typ 2: Doppelhäuser) ermöglichen. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt dabei 0,28 (Typ 1) bzw. 0,32 (Typ 2).

Darüber hinaus darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Höhenentwicklung

Die Entwicklung der Gebäudehöhen ergibt sich aus den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen (obere Bezugspunkte) in Bezug auf die maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) (unterer Bezugspunkt). Diese bestimmen zusammen mit der GRZ, den Baugrenzen sowie der Dach- (und Fassaden-) gestaltung im Wesentlichen die möglichen Haustypen.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen **Rohfußbodenoberkante (ROK)** im Erdgeschoss soll eine zulässige Ausgangshöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße festgesetzt werden. Aufgrund der Erkenntnisse aus der mittlerweile vorliegenden Fließweganalyse bei Starkregen werden im Bebauungsplan die ROK-Höhen in Meter über NHN entsprechend festgesetzt, so dass im Bereich der Grundstücke 1-5 die ROK-Höhen 0,30 cm über Straßenniveau liegen. Dadurch kann das Wasser auf die Straße fließen und es entsteht keine Gefährdung für die neue Bebauung. Im Bereich der südlichen Grundstücke 6 bis 8 liegt das natürliche Gelände über dem Höhenniveau der geplanten Straße, so dass hier die ROK-Höhen in Bezug auf das natürliche Gelände festgesetzt werden (s. Geländeschnitte unten). Damit wird für diesen Bereich vermieden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden bzw. Sorge dafür getragen, dass sich die Baukörper bestmöglich in das Bestandsgelände einfügen und Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Die ROK wird nur für Hauptgebäude festgesetzt. Auf eine Regelung für Garagen /Carports und Nebengebäude wird verzichtet, um so die Situierung auf unterschiedlichen Geländeneaus zu ermöglichen und die Erschließung/Grundstückszufahrten funktional zu optimieren (aufgrund der topographischen Gegebenheiten).

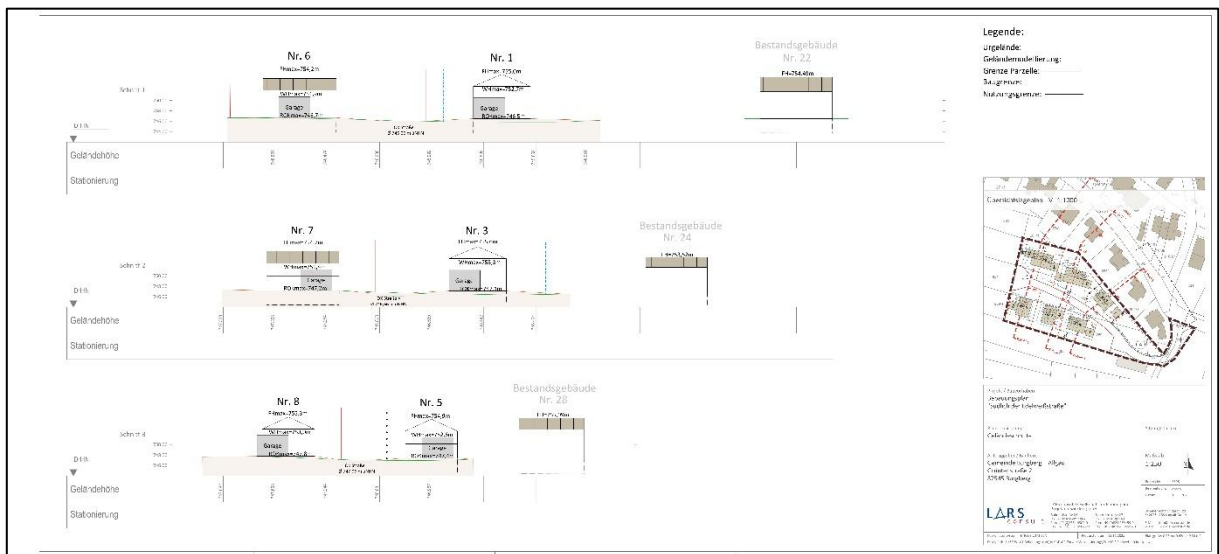


Abb. 7: Geländeschnitte zum Bauungsplan

Um mit Blick auf die Bestandsbebauung die gewünschte, sich einfügende Höhenentwicklung zu erreichen, wird von einer maximalen Wandhöhe von 6,20 m (Typ 2) bzw. 5,20m (Typ 1) sowie von einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m (Typ 2) bzw. 7,5m (Typ 1) ausgegangen. Die oberen Bezugspunkte sind für die Firsthöhe die Oberkante der Dachhaut am First, für die Wandhöhe der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. In der nachfolgenden Abbildung sind die Bezugspunkte beispielhaft zu sehen. Durch die Festsetzungen sind an den Bestand angrenzend zweigeschossige Häuser (Typ 2) möglich. Im Übergang zur freien Landschaft wird die Gebäudehöhe reduziert, hier ist eine eingeschossige Bauweise mit Wohnnutzung im Dachgeschoss vorgesehen (Typ 1). Dadurch fügt sich der überplante Bereich zukünftig an den Bestand und das städtebauliche Gesamtgefüge ein.

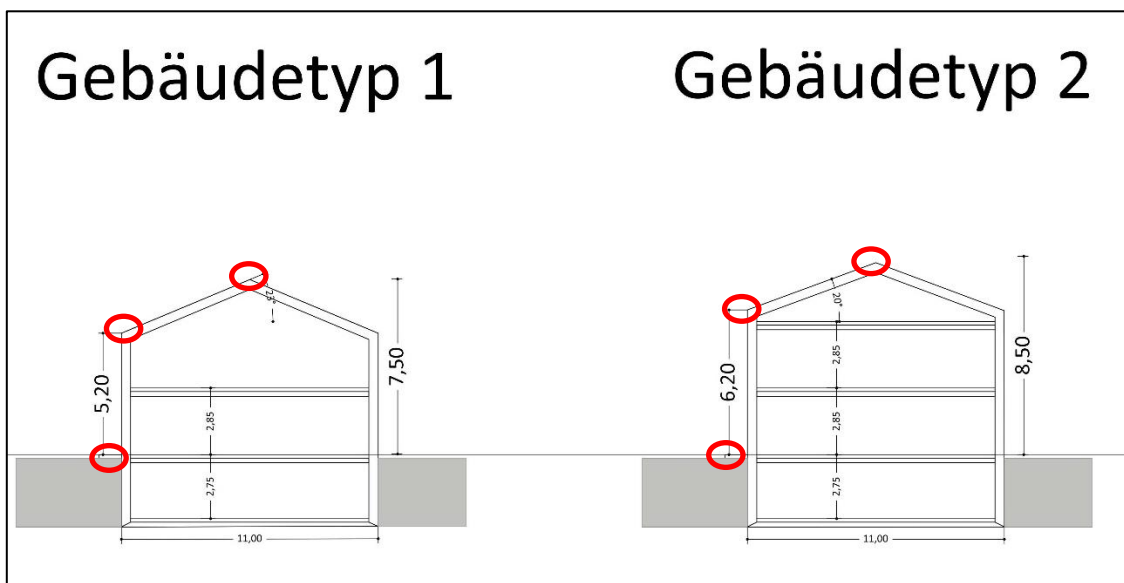


Abb. 8: systematische Darstellung der maximal möglichen Bebauung mit Hinweis auf die Bezugspunkte der Wand- und Firsthöhen (rot eingekreist)

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Es werden Bereiche, wo ausschließlich Einfamilienhäuser (Typ 1) bzw. Einfamilien- und/oder Doppelhäuser (Typ 2) zulässig sind, in **offener Bauweise** festgesetzt.

Durch die in der Planzeichnung festgesetzten **Baugrenzen** wird die mögliche Lage der Gebäude gesteuert. Um eine Riegelbebauung am Ortsrand zu vermeiden und Sichtachsen für die angrenzende Bestandsgebäude offenzuhalten, werden je Grundstück eigene Baufenster festgesetzt. Für **Garagen und Carports**, auf die oftmals beim Ziehen der Baugrenzen mitberücksichtigt werden, erfolgt die Festsetzung von gesonderten Flächen. Dies, in Kombination mit der Vorgabe einer maximalen Grundfläche von 55m² je Grundstück sowie einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, trägt zur Offenhaltung des Gebietes bei. Auch für **Nebenanlagen** wird im Bebauungsplan eine Feinsteuerung der Höhen (Wandhöhe maximal 3,0m) und der Grundfläche (20m²) vorgenommen, um deren städtebauliche Dominanz an der sensiblen Ortsrandlage einzuschränken ohne sie grundsätzlich zu verbieten. Der Bebauungsplan dient vor allem der Errichtung von Einfamilienhäusern. Durch die Regulierung der zulässigen **Wohneinheiten** auf zwei wird das Entstehen von Mehrfamilienhäusern und eine damit zusammenhängende Verkehrszunahme vermieden.

Die **Abstandsflächen** regeln sich gemäß der Satzung über abweichende Maß der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in ihrer jeweils aktuellen Fassung (momentan: 01.10.2021). Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbegebieten 0,75 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

4.4 Verkehrsflächen

Erschlossen wird das Plangebiet über eine Stichstraße in südlicher Richtung ausgehend von der „Edelweißstraße“, welche zu diesem Zweck im Einmündungsbereich baulich ertüchtigt und die hierfür benötigte Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die geplante Straße verfügt über einen Regelquerschnitt von 5,5 m, wodurch der Begegnungsverkehr von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit gegeben ist. In Zukunft ist die Fortführung des Baugebietes im Westen vorgesehen, wodurch die Stichstraße zu einer Ringschließung würde. Um die Andienung des Plangebietes mittels dreiachsiger Fahrzeuge zu ermöglichen, ist im Westen des Plangebietes, ein Wendehammer mit 6,0m-Radius vorgesehen. So können Lieferfahrzeuge und Krankenfahrzeuge, aber auch dreiachsige Müllfahrzeuge das Plangebiet befahren und am Ende der Stichstraße wenden.

Im Bereich des Wendehammers befindet sich der Geltungsbereich einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB („wenn-dann-Festsetzung“). Im Falle einer Weiterführung der Erschließungsstraße Richtung Westen regelt sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben gemäß den Festsetzungen gemäß der Nebenzeichnung im zeichnerischen Teil. Die Fläche der dann entfallenden Wendepalte wird dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeschlagen, so dass in diesem Bereich die Errichtung von, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen möglich ist. Die festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht wird in diesem Fall entsprechend verlängert (s. Nebenzeichnung).

4.5 Grünordnung

Wichtigster Aspekt der Grünordnung ist eine städtebaulich wirksame Ein- und Durchgrünung des neuen Wohngebiets. Dabei ist die Ortsrandeingrünung durch die Festsetzung eines 3,0 m breiten Grünstreifen auf den privaten Grundstücken gesichert, an welchen auf Höhe der Wendeplatte eine öffentliche Grünfläche anschließt. Die private Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten und entsprechend der Festsetzung als extensive Grünfläche anzulegen und auf 25% mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

Für eine wirksame Durchgrünung des Gebiets sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens einem Baum je Grundstück zu pflanzen. Dadurch sollen durchgängige und ökologisch wertvolle Grünstreifen entstehen, die zudem das Baugebiet zonieren. Weiterhin sind die Freiflächen / Gartenflächen gärtnerisch durchgehend naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind deshalb mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen ($\geq 10 \text{ m}^2$) sind nicht zulässig.

Weiterhin werden Vorgaben bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Reduzierung von Bodenversiegelung und Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens sind wegen des Klimawandels mit zunehmenden Starkregen- und Hitzeereignissen inzwischen wichtige Themen für eine klimaangepasste Bauleitplanung. Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder als wassergebundene Flächen zulässig. Ferner ist Außenbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren und ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

4.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4.6.1 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021). Die detaillierten Ausführungen hierzu sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Abbildung 9 zeigt die Kompensationsfaktoren im Plangebiet. Diese liegen für den überwiegenden Teil der Eingriffsflächen entsprechend der GRZ bei 0,28 bzw. 0,32 und im Bereich der vollversiegelten Verkehrsflächen bei 1,0. Die geplanten Grünflächen werden, ebenso wie die bestehenden Verkehrsflächen, als „kein Eingriff“ gewertet



Kompensationsfaktor

	Geltungsbereich		0,32
	kein Eingriff		1,0
	0,28		

Abb. 9: Kompensationsfaktoren im Plangebiet

In der nachfolgenden Tabelle 1 wird der projektbedingt verursachte Ausgleichsbedarf tabellarisch dargestellt. Die geplanten Grünflächen und die bestehenden Verkehrsflächen, auf denen kein projektbedingt verursachter Eingriff erfolgt, sind mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0 vollständigkeitshalber mit aufgelistet.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wert- punkte	Eingriffs- fläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m²]	Beeinträchtigungs- faktor	WP
G11 Intensivgrünland (ge- plante Grünflächen)	3	942	0	0
G11 Intensivgrünland	3	2.332	0,28	1.959
G11 Intensivgrünland	3	1.708	0,32	1.640
G11 Intensivgrünland (Voll- versiegelung/ Verkehrsflä- che)	3	1.041	1	3.123
V11 Verkehrsflächen versie- gelt (geplante Grünflächen)	0	17	0	0
V11 Verkehrsflächen versie- gelt (bestehende Verkehrs- flächen)	0	130	0	0
Summe		6.170		6.722

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Beim gegenständlichen Projekt können diesbezüglich folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Tabelle 2: Ermittlung des Planungsfaktors

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
- Festsetzung naturnaher und standortgerechter Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen	Öffentliche und private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Blühstreifen, Sträuchern und Bäumen einen wichtigen Lebensraum darstellen.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasser-	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und der Grundwasserneu-	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
durchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. - Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder als wassergebundene Flächen zulässig.	bildung sowie Erhalt der Retentionsfunktion für Niederschläge zum Schutz vor Hochwässern	
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung: Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren und ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß (maximal 3.000 Kelvin), gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind unzulässig.	Mit insektenfreundlicher Beleuchtung wird das Anlocken und die daraus resultierende Tötung von Insekten vermieden.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20 %): 15 %		
Summe: 6.722 * 85 % = 5.714 Wertpunkte		

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 15 % ergibt **für den aktuellen Projektstand ein Wertepunktdefizit gemäß Bay-KompV von 5.714 Wertpunkten**, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

4.6.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche im kommunalen Wald der Gemeinde Burgberg (Fl.-Nr. 917/2 (TF), Gemarkung Burgberg i. Allgäu) ausgeglichen.

Die nachfolgende Tabelle 3 gibt einen Überblick über die geplante Ausgleichsmaßnahme und den dadurch entstehenden Ausgleichsumfang nach BayKompV.

Tabelle 3: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Biotope

Ausgleichszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
N723	Strukturreiche Nadelholzforste (alte Ausprägung)	8	L63	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder (alte Ausprägung)	12 - 3 (time lag) = 9	312	1	312
N721	Strukturreiche Nadelholzforste (junge Ausprägung)	5	L63	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder (alte Ausprägung)	12 - 3 (time lag) = 9	1.357	4	5.428
F14	Mäßig veränderte Fließgewässer (Wustbach)	11	F14	Mäßig veränderte Fließgewässer (Wustbach)	11	55	-	-
SUMME						1.724		5.740

Mit Umsetzung der Maßnahme können insgesamt **5.740 Wertpunkte** generiert werden. Der durch das vorliegende Vorhaben entstandene Kompensationsbedarf von 5.714 Wertpunkten wird somit vollständig ausgeglichen.

Beschreibung der Maßnahme

Die Gemeinde Burgberg war im vergangenen Jahr aufgrund von Käferbefall gezwungen, einen Teil des Waldsaumes-Waldbestandes entlang des Wustbachs auf dem Grundstück mit Flurnummer 917/2 entfernen zu lassen. Dieser Waldsaum bestand im Wesentlichen aus einer Fichtenmonokultur. Im Bestand wird nach Absprache mit dem AELF Kempten, welches die Fläche besichtigt hat, daher nordwestlich des Wustbachs von einem strukturreichen Nadelholzforst alter Ausprägung (N723) ausgegangen, südlich des Wustbachs von einem strukturreichen Nadelholzforst junger Ausprägung (N721). Die zur Umwandlung in einen standortgerechten Laubmischwald vorgesehene Fläche umfasst insgesamt rund 5.110 m². Hiervon wurde bereits ein Teilbereich als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Ortwang Nord“ angerechnet. Zur Kompensation des gegenständlichen Bebauungsplans wird eine Fläche von 1.724 m² als Ausgleichsfläche abgegrenzt (vgl. Abbildung 10).



Bestand



Abgrenzung
Geltungsbereich



N721
N723

Nadelwald

Strukturreiche Nadelholzforste, junge Ausprägung (5 WP)
 Strukturreiche Nadelholzforste, alte Ausprägung (8 WP)



F14

Fließgewässer

Mäßig veränderte Fließgewässer (11 WP)

Abb. 10: Bestand der externen Ausgleichsfläche

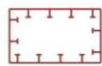
Im Zuge der Neuanpflanzung ist vorgesehen, auf der Fläche einen standortgerechten Laubmischwald (L63) zu entwickeln (vgl. Abbildung 11). Der Zielzustand wurde durch das AELF Kempten als realistisch eingeschätzt und wird auf der gesamten Fläche befürwortet. Aufgrund der langen Entwicklungszeit (≥ 80 Jahre) und der Bewertung des Kriteriums "Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit" von 5 Wertpunkten des Biotoptyps (timelag) wurde bei der Bilanzierung ein Abschlag von 3 Wertpunkten berücksichtigt, weshalb der Prognosezustand des Biotoptyps mit 9 statt 12 Wertpunkten bewertet wurde.



Planung



Abgrenzung
Geltungsbereich



Abgrenzung Ausgleichsfläche



Laubwald

L63

Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder,
alte Ausprägung (9 WP)



Fließgewässer

F14

Mäßig veränderte Fließgewässer (11 WP)

Abb. 11: Planung der externen Ausgleichsfläche

Herstellung

- Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbaumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu pflanzen. Vorrangig sind folgende Arten zu verwenden:

- Berg-Ahorn* (Acer pseudoplatanus)
- Stiel-Eiche* (Quercus robur)
- Flatter-Ulme (Ulmus laevis)
- Vogel-Kirsche* (Prunus avium)
- Winter-Linde* (Tilia cordata)
- An den Rändern kann punktuell Wildapfel (Malus sylvestris) gepflanzt werden.
- Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

- Auf Pflanzungen der Gewöhnlichen Esche (*Fraxinus excelsior*) und der Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) ist aufgrund des Eschentriebsterbens und des Ulmensterbens zu verzichten.
- Die Reihenabstände sollten 2 m und die Gehölzabstände innerhalb einer Reihe 1,5 m betragen.
- Die Bäume sind in den ersten Jahren vor Verbiss zu schützen. Südlich des Wustbachs ist hierfür vorrangig ein sachgerecht aufgestellter und zu unterhaltender Wildschutzzaun vorzusehen. Nördlich des Wustbachs kann aufgrund der Steilheit des Geländes alternativ ein geeignetes chemisches Verbissschutzmittel verwendet werden.
- Zusätzlich sollte gleich zu Beginn der Aufforstung Totholz eingebracht werden, da es einen wichtigen Lebensraum für verschiedene Tierarten und ein wertvolles Element für die Biodiversität darstellt. Hierbei ist zwingend auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu achten. Einzubringendes Totholz ist vorab waldschutzwirksam zu behandeln, insbesondere im Hinblick auf die Borkenkäferbekämpfung.
- Auf Düngemittel sowie die Einbringung von Humus oder Oberboden ist zu verzichten. Pflanzenschutzmittel sind unzulässig, ausgenommen hiervon ist die sachgerechte Verwendung geeigneter chemischer Verbissschutzmittel.

Pflege

- Pflegeeingriffe in den neu geschaffenen Waldbestand sind im Rahmen einer sachgerechten Waldbewirtschaftung und überwiegend durch Einzelbaumnutzung durchzuführen. Dabei ist der neu entstehende Wald als standortheimischer Laubmischbestand zu erhalten.
- Sollten aufgrund gesetzlich einzuhaltender Anforderungen (bspw. Verkehrssicherungspflicht) oder aus ökologischen Gründen (Erhöhung der Artenvielfalt und der Biotopqualität) dennoch erhöhte Gehölzentnahmen und Pflegeeingriffe notwendig werden, ist dies möglichst schonend durchzuführen, auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und zwingend mit Vertretern der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.
- Ggf. erforderliche Anpassungen des Pflegekonzeptes (bspw. aufgrund von Änderungen der klimatischen oder ökologischen Bedingungen) sind zwingend mit Vertretern der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.
- Auf Düngemittel sowie die Einbringung von Humus oder Oberboden ist zu verzichten. Pflanzenschutzmittel sind unzulässig, ausgenommen hiervon ist die sachgerechte Verwendung geeigneter chemischer Verbissschutzmittel.

4.7 Sonstige Festsetzungen

Das zwischenzeitlich fertig gestellte Baugrundgutachten weist auf stark schwankende geologische Verhältnisse hin (s. Baugrunderkundung, Geo-Consult, Projekt-Nr. G-050225, 25.06.2025). Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde die Teamwerk Planungs GmbH mit der Entwässerungsplanung beauftragt (s. Technischer Bericht vom 14.11.2025). Die **Straßenentwässerung** kann im Bereich der Streuobstwiese über eine Mulde versickern (s. (s. hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes). Im Bereich der Wohngebäude sind keine Flächen für eine Muldenversickerung vorhanden. Auch fehlt ein Fließgewässer zum Einleiten des Niederschlagswassers. Daher bleibt in diesem Bereich nur die Entwässerung über einen zu bauenden Regenwasserkanal, welcher das Niederschlagswasser Richtung Nordwesten in das bestehende Regenwasserkanalnetz beim Schacht einleitet (s. hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes). Die Dimensionierung des Regenwasserkanals erlaubt auch den **Anschluss der Privatgrundstücke**, falls die Untergrundverhältnisse aufgrund der stark schwankenden geologischen Verhältnisse keine Versickerung zulassen. Die Bauwerber müssen hierzu im Zug der Erschließungsplanung auf ihren Grundstücken die Sickerfähigkeit überprüfen, bzw. einen sickerfähigen Bereich suchen. Prinzipiell gilt der wasserwirtschaftliche Grundsatz, dass unverschmutztes Niederschlagswasser über eine bewachsene mindestens 30cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern ist.

Da im Bereich des Grundstückes 1, ganz im Nordwesten, eine Querung des Schmutzwasser-, und Regenwasserkanals erforderlich ist, wird in diesem Bereich ein Leitungsrecht mit 2,0 m Schutzabstand zu den Kanälen festgesetzt.

Seitens der Gemeinde wurde im Zuge der Hochwasserschutzplanung eine Fließweganalyse von Hang- und Oberflächenwasser erstellt. Im Bereich der geplanten Gebäude sammelt sich gemäß der Gefahrenkarte Oberflächenwasser (s. nachfolgende Abbildung).



Abb. 12: Fließweganalyse im Plangebiet mit geplanter Entwässerungsmulde (roter Streifen, Quelle: Technischer Bericht, Teamwerk Planungs GmbH, 14.11.2025)

Mit den neuen Gebäuden würden die Fließwege verändert und das Wasser ggf. rückgestaut. Um die Hochwassersituation der bestehenden Häuser nicht zu verschlechtern, ist geplant, eine Mulde ent-

lang der nördlichen Grenze auszubilden, über welche das Oberflächenwasser im Starkregenfall nach Westen in die freien Felder abgeleitet wird. Somit wird den wasserwirtschaftlichen Anforderungen Folge geleistet, demnach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verändert wird. Im Bebauungsplan wird hierfür ein 2,5m breites Leitungsrecht zum Starkregenschutz festgesetzt. Dabei ist seitens der Eigentümer in Kauf zu nehmen, dass die Planung und Herstellung der Anlage der Gemeinde obliegt. So ist eine in sich geschlossene, funktionierende Lösung zum Schutz des Baugebiets sowie der angrenzenden Bestandsbebauung gewährleistet.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften umfassen Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung und zu Einfriedungen.

Ein wesentliches Merkmal zur Gestaltung der Baukörper ist die Vorgabe von **Satteldächern** mit einer Dachneigung von **15-32°**, um das vorhandene Straßenbild des Ortskerns entlang der Ortszufahrt weiterzuführen. Die Dachfirste sind gemäß Planzeichnung auszurichten, um eine städtebaulich angestrebte harmonische Abfolge zu erreichen.

Etwas mehr gestalterischer Spielraum besteht für Nebengebäude sowie Garagen und Carports Satteldächer für welche auch Flachdächer und Pultdächer zulässig sind. Die Flachdächer sind dabei zu **be-grünen**. Ansonsten sind als Dacheindeckung für geneigte Dächer nur nicht-glänzende bzw. nicht-reflektierende Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen roten bis rotbraunen sowie anthrazit-farbenen Tönen zulässig.

Zur Steuerung der regionaltypischen Dachformen sind sowohl an den Giebelseiten (Ortgang) als auch an den Traufseiten ein minimaler **Dachüberstand** von 0,80m sowie ein maximaler Dachüberstand von 1,30 m einzuhalten. Ferner dürfen **Balkone** eine Tiefe von 1,80 m, gemessen an der Außenwand / Hauswand bis hin zur Außenkante des Balkons/der Konstruktion, nicht überschreiten (s. nachfolgende Abbildung).

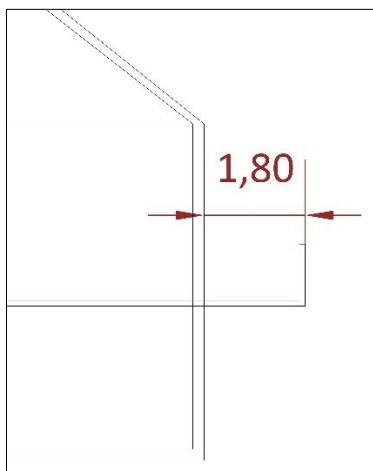


Abb. 13: Darstellung der maximalen Balkontiefe sowie deren Bezugspunkte

Darüber hinaus sind die im gesamten Ort gültigen Vorgaben der **Satzung zur Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren** in ihrer jeweils gültigen Fassung (momentan: 11.06.2021) einzuhalten. **Solarthermie- und Photovoltaikanlagen** sind grundsätzlich zulässig und im Hinblick der Klimaanpassung und Energiewende gewollt. Jedoch ist aus gestalterischen Gründen darauf zu achten, dass diese Anlagen auf Dachflächen nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden dürfen und Aufständereien grundsätzlich nicht zulässig sind. Bei Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade ist Wert darauf zu legen, dass diese parallel zur Fassade oder bündig in die Fassade zu integrieren sind. Generell ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Durch Regulierung der **Einfriedungen** soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet und ein homogenes, dörfliches Erscheinungsbild in Ortsrandlage gewahrt werden. Deshalb sind zur Erschließungsstraße und zur privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung hin nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden im Sinne eines friedvollen nachbarschaftlichen Zusammenlebens keine Vorgaben getroffen. Ferner ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen – wenn kein Gehweg zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Privatgrundstück liegt – ein Abstand von 0,5m einzuhalten, um Platz für o.ä. zu räumen den Schnee im Winter vorzuhalten.

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebietes zu erreichen, werden **Geländemodellierungen** geregelt. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in erforderlichem Maße zur Einpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe in das natürliche Gelände zulässig. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null herauslaufen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Plangebietes nicht durch Stützmauern und/oder Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert wird. Zudem soll der natürliche Wasserabfluss nicht durch künstliche Aufschüttungen verändert oder beeinträchtigt werden.

6 Klimaschutz

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, durch Begrenzung der Bauräume
- Festsetzung von Grünflächen (Eingrünung und Verkehrsgrün)
- Pflanzgebote
- Extensive Begrünung von Flachdächern

- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche; Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen (als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung - Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)

Unter Bezug auf § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist nur der Gebäude- und der Verkehrssektor betroffen: Durch den Bau von Wohngebäuden auf einem bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich werden Flächen versiegelt. Dabei muss aber auch berücksichtigt werden, dass es sich um intensiv genutztes Grünland handelt, welches durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet ist.

Da das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, direkt an den derzeitigen Ortsrand anschließt und den bestehenden Siedlungsbereich erweitert, gibt es bereits erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbilds. Des Weiteren wird das Plangebiet an dem neuentstehenden Ortsrand mithilfe von standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt, um sich besser in das Landschaftsbild einzufügen und so negative Blickbeziehungen zu minimieren. Die Vorgaben von Pflanzgebieten, Grünflächen, zu pflanzende Bäume, Dachbegrünung sowie die Begrenzung der GRZ tragen positiv zum Klimaschutz im Gebäudesektor bei. Hinsichtlich des Verkehrssektors ist durch die hinzukommende Bebauung auch von einer Zunahme des PKW-Verkehrs und damit zusammenhängender Emissionen auszugehen. Jedoch hält sich die Zunahme aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes in Grenzen und wird indirekt über die maximale Anzahl von Wohneinheiten im Bebauungsplan begrenzt.

Für andere, der in der Anlage des KSG genannte Sektoren, ist der Bebauungsplan in Bezug auf den Klimaschutz nicht relevant.

7 Infrastruktur/Versorgung

Wasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz.

Abfall

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch Allgäuer Kraftwerke (AKW), Sonthofen. Die bestehende Trafostation und die Stromverteilerkästen müssen dazu bei Bedarf erweitert werden.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.293	69,6
Öffentliche Verkehrsfläche	1.169	18,9
öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün	145	2,4
öffentliche Grünfläche: Blühwiese	562	9,1
Gesamt	6.170	100