

# Gemeinde Burgberg

## Einbeziehungs-Satzung "Östlicher Burgweg"

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2006 (GVBl. 2006 S. 405)

**2.1 Typschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften**



Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:


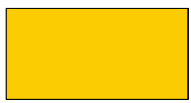
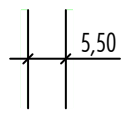


<b>Typ 1</b>
GR 140 m <sup>2</sup>
FH 7,25 m
WH 5,50 m

SD

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

---

- 3.1 GR .... m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und den jeweiligen Gesamtbaukörper;
- 3.2 FH .... m **Firsthöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Typenschablone) als Höchstwert; Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen;
- 3.3 WH .... m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone) als Höchstmaß;  
Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen
- Oberkante des natürlichen Geländes und
  - Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.
- Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.
- 3.4  Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablone);
- 3.5  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

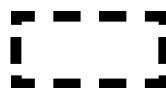
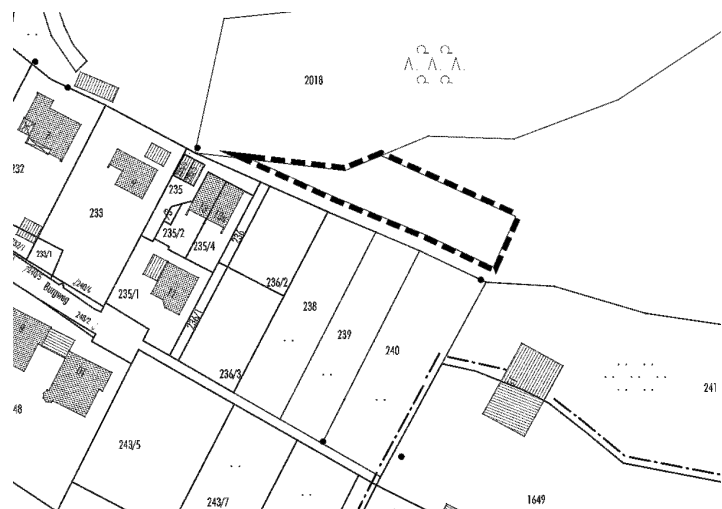
- 3.6  Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §12 BauNVO; Nr.15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
- 3.7 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB).
- 3.8  **Verkehrsfläche** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 3.9  **Straßenbegrenzungslinie** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;
- 3.10  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 3.11  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§9 Abs.7 BauGB, Nr.15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) der Einbeziehungs-Satzung "Östlicher Burgweg" der Gemeinde Burgberg;

## 4

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

#### 4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 2018 (Teilfläche) der Gemarkung Burgberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Plan-skizze).



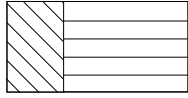
Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

## 5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB

---

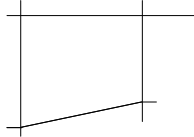
- 5.1 **Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 5.2 SD Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone);

6.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2



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

6.3

243

**Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

6.4

**Pflanzliste für Gehölze in den privaten Grundstücksflächen**

Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden. Die nachfolgende Liste soll als Anregung dienen:

**Bäume**

Apfelhochstämme

Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Hainbuche

Winter-Linde

Sommer-Linde

*Acer campestre*

*Acer platanoides*

*Acer pseudoplatanus*

*Carpinus betulus*

*Tilia cordata*

*Tilia platyphyllos*

**Sträucher**

Kornelkirsche

Haselnuss

Pfaffenhütchen

Efeu

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Stachelbeere

Schwarze Johannisbeere

Hunds-Rose

Salweide

Schwarzer Holunder

*Cornus mas*

*Corylus avellana*

*Euonymus europaeus*

*Hedera helix*

*Ligustrum vulgare*

*Lonicera xylosteum*

*Prunus spinosa*

*Ribes grossularia*

*Ribes nigrum*

*Rosa canina*

*Salix caprea*

*Sambucus nigra*



Roter Holunder  
Wolliger Schneeball  
Wasser-Schneeball

Sambucus racemosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

- 6.5 Kellerabgänge und Abläufe für das Niederschlagswasser** Bezüglich des möglicherweise auftretenden Hangwassers sollten entsprechende Baumaßnahmen getroffen werden (z.B.: eventuelle Kellerabgänge sind höher als das umgebende Gelände zu setzen und mit Abläufen für das anfallende Niederschlagswasser zu versehen).
- 6.6 Emissionen der Landwirtschaft** Es wird empfohlen, im Rahmen der Grundstücksveräußerung eine Vereinbarung zu treffen, dass die Emissionen, die durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die Bewirtschaftung des sich in der Nähe des überplanten Gebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes entstehen, entschädigungslos hinzunehmen sind.
- 6.7 Gefährdung durch Sturmwurf** Nördlich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 236 und 236/2 vorgelegt, stockt auf Fl.-Nr. 2018 ein 10-30-jähriger Laubbaumbestand aus überwiegend Eschen. Er zieht sich an einem steilen, von Felsen durchsetzten Südwesthang entlang. Auf längere Sicht kann eine Gefährdung der künftigen Bebauung durch Sturmwurf nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages soll der Grundstücks-Eigentümer der Fl.-Nr. 2018 deshalb verpflichtet werden den problematischen Bereich regelmäßig zu kontrollieren und bei Bedarf auszuforsten.
- 6.8 Ergänzende Hinweise** Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S.2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2006 (GVBl. 2006 S. 405), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433, ber. 24.07.1998 S.270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S.2006 S.120), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132; II 1990 S.889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg die Einbeziehungs-Satzung "Östlicher Burgweg" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungs-Satzung "Östlicher Burgweg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 23.10.2006.

### **§2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 2018 (Teilfläche) der Gemarkung Burgberg.

### **§3 Bestandteile der Satzung**

Die Einbeziehungs-Satzung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 23.10.2006. Der Einbeziehungs-Satzung wird die Begründung vom 23.10.2006 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungs-Satzung zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

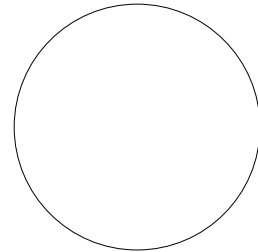
## §5 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungs-Satzung "Östlicher Burgweg" der Gemeinde Burgberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Burgberg, den .....

.....

(der Bürgermeister)



(Dienstsigel)

**8.1 Zusammenfassung**

- 8.1.1 Durch die Einbeziehungs-Satzung wird die Errichtung von Gebäuden am Anschluss an die bestehende Bebauung am Südost-Rand des Haupt-Ortes Burgberg ermöglicht.
- 8.1.2 Der Planbereich grenzt an die bestehende Bebauung des Burgweges an.
- 8.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf externen Ausgleichsflächen.

**8.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches**

- 8.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Haupt-Ortes Burgberg. Er grenzt im Westen an die bestehende Bebauung an.
- 8.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 236; 236/1; 236/2; 236/3; 240/2 (Teilfläche); 243/5; 243/8.

**9.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

9.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Es sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

9.1.2 Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

**9.2 Übergeordnete Planungen**

9.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen maßgeblich:

- A 11.3 Darstellung als Gebietskategorie "Alpengebiet"
- B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B VI 1.5 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.

9.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, in der Fassung der Fünften Änderung (Bekanntmachung vom 14. Juni 2005, GVBl S. 274)) maßgeblich:

- A 11.1 Erhaltung der Region als Lebens- und Wirtschafts-Raum für die dort lebende Bevölkerung und Stärkung in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit.
- A III 1 Anstreben einer den Aufgaben der Region angemessenen Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Alters-Struktur.

- AVI 2.5/ Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Landwirtschaft, Landschaftspflege, Tourismus
  - B II 1.1 Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung unter Beachtung von ökologischen Rahmenbedingungen.
  - B II 4.4 Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorf-Strukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 9.2.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 9.2.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 "Grünten-Edelsberg-Breitenberg" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 9.2.5 Die Gemeinde Burgberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft (Wirtschaftsgrünland) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.
- 9.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 9.3 Erfordernis der Planung**
- 9.3.1 Die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung erfolgt auf Grund der Anfrage der Eigentümer der Flächen. Es wird hiermit die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.
- 9.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 9.4.1 Die geplanten Gebäude sollen zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.
- 9.4.2 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, die die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern (Straßen- und Wegebau, Landschaftsbild). Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen

wird so weit wie möglich abgesehen.

- 9.4.3 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungs-Satzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 9.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 9.5.1 Die vorhandene Bebauung westlich des überplanten Bereiches wird durch die Planung einer einzeiligen Bebauung nach Osten hin ergänzt. Die Ortsrand-Situation soll nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## 9.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 9.6.1 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen in Zusammenhang mit der sensiblen Ortsrand-Lage erforderlich. Die zulässige Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> schließt Fehlentwicklungen im Übergangsbereich zu den nach Osten und Süden anschließenden Freiflächen aus.
- 9.6.2 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Hierbei wird die vorhandene angrenzende Bebauung als Maßstab herangezogen. Die Firsthöhe des Typs 1 richtet sich mit 7,25 m ca. nach den Höhen der im Nordwesten angrenzenden Bebauung auf den Flurstücken 235/1, 235/2 und 235/4, die mit ca. 6,75 m noch etwas niedriger sind. Sie soll vor allem im südlichen Teil des Planungs-Gebietes zur "Edelweißstraße" hin einen organischen Übergang zwischen bebauten Bereichen und freier Landschaft gewährleisten. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.
- 9.6.3 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Gebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, der peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des Umfeldes dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu hohen Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen.
- 9.6.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine

möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur Straße und der erforderliche Abstand zu der im Norden gelegenen, teilweise baumbestandenen Felswand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

## **9.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

9.7.1 Der Bereich ist über den "Burgweg" und die "Edelweißstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Der "Burgweg" wird im Bereich der überplanten Flächen nach Osten weitergeführt. Die Errichtung zusätzlicher Erschließungs-Anlagen ist nicht erforderlich.

## **9.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

9.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Oberallgäu eine Immissions-Schutz-Stellungnahme erstellt. Hierin wird erläutert, dass sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit seinem Emissions-Schwerpunkt ca. 70 m östlich der Abrundungsfläche befindet. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß eines Schreibens des Innenministeriums von 1996 landwirtschaftliche Betriebe einen Abstand von 120 m von Wohnnutzung aufweisen sollen, damit sicher keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm- oder Geruchsimmissionen auftreten. Bei den vor Ort üblichen landwirtschaftlichen Betrieben ist das Landratsamt der Ansicht, dass ein Abstand von 80 m zum Emissions-Schwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes ausreicht, um schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen. Dieser Abstand würde im vorliegenden Fall um 10 m unterschritten. Da sich die geplante Ortsabrundung allerdings entgegen der Hauptwindrichtung befindet und es sich um einen modernen Stall mit den Anforderungen nach dem Stand der Technik handelt, könne man davon ausgehen, dass auch im westlichen Abstand von 70 m zum Emissions-Schwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist. Nach bisherigem Kenntnis-Stand ist ausgehend von der sich östlich vom Planungsgebiet befindlichen Zimmerei nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

## **9.9 Wasserwirtschaft**

9.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

9.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der AOI zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

9.9.3 Das Gebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Gebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.



9.9.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **9.10 Geologie**

9.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

9.10.2 Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

## **9.11 Gebäudetyp**

9.11.1 Durch den festgesetzten Gebäudetyp wird eine Anpassung bezüglich der Kenngröße Firsthöhe an die bestehende städtebauliche Situation, wie bereits unter dem Punkt "Planungsrechtliche Vorschriften" geschildert, erreicht.

**10.1 Allgemein**

10.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB ist auf der Grundlage des §34 Abs.5 Nr.3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Ergänzungs-Satzung gem. §34 Abs.4 Nr.3 BauGB.

10.1.2 Die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Prüfung (§1a Abs.3 BauGB) ist nicht erforderlich. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für das Vorhaben ist nicht erforderlich (§3c und Anlage 1 Nr.18.7.2 UVPG), da eine festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

10.1.3 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt3.1, Abbildung2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt1.1 (Vorhabentyp) ist hiervon betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

**10.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

10.2.1 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb.7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

10.2.1.2 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (hier Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

10.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

- 10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 10.2.2 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 10.2.3 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die sich aus den Festsetzungen ergebende GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).

### 10.3 Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen

- 10.3.1 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen:
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Anpassung des Gebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (Schutzgut Boden)
  - Vermeidung der Bebauung in der an die Felswand im Norden angrenzende Fläche (Schutzgut Landschaftsbild)

### 10.4 Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen

- 10.4.1 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I). Bei einer Eingriffs-Fläche von 3.097 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 929 m<sup>2</sup>.

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland/Planung EBS	BI	0,3	3.097	929
Verkehrsflächen (bestand)			120	
<b>Summe</b>			<b>3.217</b>	<b>929</b>

## 10.5 Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen

- 10.5.1 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Als Maßnahme wird die Pflanzung einer aufgelockerten Streuobstwiese angedacht. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Obsthochstämme zu verwenden. Die Fläche ist als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Planungsgebietes auf der Fl.-Nr. 2018 (Teilfläche) der Gemarkung Burgberg. Folgende Maßnahmen werden extern angestrebt (siehe auch Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen):
- 10.5.2 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine bisher als intensive Jungviehweide genutzte nach Norden hin ansteigende Fläche. Diese Fläche ist mit heimischen und standortgerechten Obsthochstämmen locker zu bepflanzen (ca. 1 Obsthochstamm pro 100 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche). Die bisher intensiv genutzte Weide in diesem Bereich ist zu einer extensiv bewirtschafteten, zweisechürigen Fläche zu entwickeln. Durch den Verzicht auf Düngung soll eine Aushagerung erreicht werden.
- 10.5.3 Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 929 m<sup>2</sup> wird damit exakt abgedeckt.

**11.1 Abstandsflächen**

11.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen.

**11.2 Örtliche Bauvorschriften**

11.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

11.2.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden umliegenden Gebäude weisen ebenfalls Satteldächer auf.

**12.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 12.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 12.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**12.2 Kennwerte**

- 12.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,32 ha
- 12.2.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
mögliche Bauflächen	0,31	96,9%
öffentliche Verkehrsfläche	0,01	3,1%

**12.3 Erschließung**

- 12.3.1 Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller
- 12.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Burgberg
- 12.3.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke
- 12.3.4 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft

**12.4 Planänderungen**

- 12.4.1 Bei der Planänderung vom 20.07.2006 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung wie folgt Berücksichtigung.
- Änderung der Lage der Verkehrsfläche
  - Ergänzung der Festsetzungen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" sowie der Festsetzung " Straßenbegrenzungslinie"
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- 12.4.2 Bei der Planänderung vom 11.09.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 11.09.2006 enthalten):
- Herausnahme des Typs 2
  - Überarbeitung des Typs 1 in Bezug auf Festsetzung einer Wandhöhe und der Zulässigkeit von Einzelhäusern
  - Festsetzung von Flächen für Garagen
  - Ergänzung der Hinweise für Sturmwurf-Gefährdung und zu Emissionen in der Landwirtschaft
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 12.4.3 Bei der Planänderung vom 23.10.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 06.11.2006 enthalten):
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Hinweise
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

Blick von der Edelweiß-  
straße Richtung Norden  
auf das Planungsgebiet



Blick von Osten auf die  
Gebäude des Flurstü-  
ckes 248



Blick von Osten auf die  
Gebäude der Flurstü-  
cke 236/2 bzw. 236/3





**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

Burgberg, den .....

.....

(der Bürgermeister)

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Burgberg, den .....

.....

(der Bürgermeister)

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burgberg, den .....

.....

(der Bürgermeister)

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

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

Burgberg, den .....

.....

(der Bürgermeister)

## 14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Burgberg, den .....

.....

(der Bürgermeister)

## 14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungs-Satzung "Östlicher Burgweg" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Plan aufgestellt am: 18.05.2006

Plan geändert am: 20.07.2006

Plan geändert am: 11.09.2006

Plan geändert am: 23.10.2006

Planer:

.....

(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.