

Gemeinde Burgberg

Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan "Weinberg"

1 **Rechtsgrundlagen**

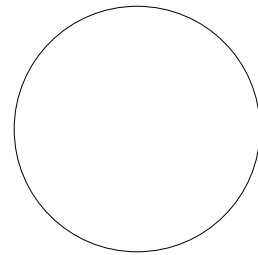
- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (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

Auf Grund von §2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), 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 Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan "Weinberg" in öffentlicher Sitzung am 11.04.2005 festgestellt.

Burgberg, den

.....

(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

3.1 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 3.1.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich nördlich des Hauptortes "Burgberg", östlich der Staatsstraße 2007 im Bereich des bestehenden Steinbruches.
- 3.1.2 Die Abbruchfläche befindet sich an einem ca. 100 m hohen Steilhang. Im nördlichen Teil schließt Waldbewuchs an.

3.2 Übergeordnete Planungen

- 3.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) des Bayerischen Staastministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen maßgeblich:
- B VI 1.8 Freihaltung von besonders schützenswerten Landschafts-Teilen (insbesondere Natur- und Landschaftsschutzgebiete) von Bebauung
 - B II 1.3.1 Sicherung und Weiterentwicklung des Urlaubstourismus durch nachfragegerechte Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen
 - B III 1.1.1 Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungs-Möglichkeiten
 - B III 1.2.6 Beschränkung eines weiteren Ausbaus von Erholungseinrichtungen auf eine qualitative Verbesserung bestehender Einrichtungen
 - Strukturkarte Anhang 12 (a) Darstellung als Ländlicher Raum/Alpengebiet
- 3.2.1.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Der Änderungsbereich befindet sich allerdings innerhalb des westlichen Randbereiches des Landschaftsschutzgebietes "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal". Der Planungsbereich wird derzeit aber für den Gesteinsabbau genutzt. Damit findet bereits eine schutzgebietsuntypische Nutzung statt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bestehende Nutzung des Gesteinsabbaus in eine Freizeitnutzung umgewandelt. Dies entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern für den überplanten Bereich.
- 3.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, Fassung der Zweiten Änderung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 10.03.1999, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 02.07.1999) maßgeblich:

- A II 1.1 ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft und Land- und Forstwirtschaft
- A VI 2.5 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Landwirtschaft, Landschaftspflege, Tourismus
- B I 2.1 landschaftliches Vorbehaltsgebiet 19 "Grünten-Edelsberg-Breitenberg"
- B II 1.1-1.4 Gebiete mit Beschränkung der Siedlungs-Entwicklung
- B IV 3.2.2 vorrangige qualitative Verbesserung der Tourismus-Infrastruktur

- 3.2.2.1 Durch die Darstellungen des zu ändernden Flächennutzungsplanes wird in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 "Grünten-Edelsberg-Breitenberg" eingegriffen. Dabei ist nur der westlichste Teilbereich dieses Vorbehaltsgebietes betroffen. Auf Grund der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 06.08.1990 (Ziff. 1.1.3) bleibt eine Abwägung über die Art der Bodennutzung der Gemeinde vorbehalten. Im vorliegenden Fall stellt die Gemeinde den Belang einer touristischen Weiterentwicklung über den Belang des Landschafts-Schutzes. Das vorliegende Projekt kann einen wichtigen An Schub zu einer verträglichen und zukunftsweisenden Form des Tourismus darstellen. Auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage im Eingangsbereich zum Hauptort der Gemeinde von Norden ist hier eine strategisch bedeutsame Situation gegeben.
- 3.2.3 Als oberstes Ziel des Dorfentwicklungs-Prozesses der Gemeinde Burgberg wird die Entwicklung und Stärkung der Tourismus-Wirtschaft formuliert.
- 3.2.4 Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal". Die Abgrenzung dieses Schutzgebietes wird in dieser Änderung nachrichtlich übernommen. Sowohl die derzeitige Nutzung des Gesteinsabbaus als auch die geplante Nutzung als Sondergebiet (SO) "Freizeitnutzung" decken sich nicht mit den Vorschriften der bestehenden Landschaftsschutzgebietsverordnung. Es findet jedoch bereits durch den Steinbruch eine schutzgebietsuntypische Nutzung statt. Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu hat mit Schreiben vom 29.10.2004 die Erteilung einer Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung im Zusammenhang mit der Errichtung der geplanten Freizeiteinrichtung in Aussicht gestellt, da das Projekt nur in den westlichen, bereits veränderten Bereich des Schutzgebietes eingreift. Durch die Änderung in ein Sondergebiet (SO) "Freizeitnutzung" in Verbindung mit der Darstellung von Grünflächen ergibt sich für Natur und Landschaft eine Verbesserung. Zudem wird mit dieser Änderung durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Osten eine schutzgebietsverträgliche Nutzung gesichert.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

- 3.3.1 Die Gemeinde Burgberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 04.11.1995). Die zu ändernden Flächen werden hierin als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen sowie als Flächen für Wald dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt für die zu ändernden Flächen eine Fläche zur Rekultivierung des Steinbruches sowie Baum- und Strauchgruppen/Einzelbäume dar. Durch die Änderung erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet (SO) "Freizeitnutzung", als Grünflächen sowie als Parkplatz im westlichen Teilbereich. Die Fläche für Wald bleibt unverändert. Zudem erfolgt für den östlichen Bereich des Waldes eine Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
- 3.3.2 Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Es handelt sich um einen Abschnittswall unbekannter Zeitstellung mit der Nummer 8427/0019. Im Bereich des bestehenden Steinbruches ist dieses Denkmal jedoch bereits zerstört worden. Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 30.08.2004 zum Bebauungsplan "Weinberg" wird in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes die Grenze des Bodendenkmals an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die Abgrenzung verläuft nun entlang der Fläche für Wald im zentralen Bereich.
- 3.3.3 Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 sowie § 244 BauGB ist nicht erforderlich (Beschlussfassung vor dem 20.07.2004). Die Abarbeitung der Eingriffs-Regelung gem. § 1a BauGB erfolgt im Bebauungsplan "Weinberg".

3.4 Erfordernis der Planung

- 3.4.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (Bebauungsplan "Weinberg") gem. § 8 Abs. 3 BauGB.
- 3.4.2 Anlass für die Aufstellung der beiden Bauleitpläne ist die konkrete Planung einer Freizeitnutzungs-Einrichtung. Geplant ist eine Freizeitnutzung aus betreuten bzw. beaufsichtigten und kommerziell vermarkteten Angeboten der Freizeit- und Tourismus-Wirtschaft. Ziel ist u.a. die Errichtung eines Klettergartens, einer Mountainbike-Strecke, eines künstlichen Wasserfalles mit See sowie eines Gastronomiebereiches. Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft mit der Darstellung eines Sondergebietes (SO) Freizeitnutzung den Rahmen für die weitere Entwicklung.

3.5 Wasserwirtschaft

- 3.5.1 Die Wasserver- und -entsorgung ist gesichert. Auf Grund der Topografie (Steilhang im Bereich der bestehenden Abbruchfläche) ist mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen.

3.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

3.6.1 Der zu ändernde Bereich ist über die Staats-Straße 2007 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Für die Staats-Straße 2007 ist ein Ausbau mit geänderter Trassenführung geplant.

3.6.2 Für die innere Erschließung ist im zufahrtshen Bereich östlich der Staats-Straße eine Verkehrsfläche als Parkplatz dargestellt.

3.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

3.7.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind gegeben. Auf den zu ändernden Bereich wirken die Lärm-Immissionen der Staats-Straße 2007 ein. Dieser Konflikt wird durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt.

3.8 Wesentliche Auswirkungen

3.8.1 Durch die Umnutzung des Änderungsbereiches in ein Sondergebiet (SO) "Freizeitnutzung" ist mit einem leichten Anstieg der Besucherzahlen zu rechnen. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation sowie auf die sonstige touristische Infrastruktur der Gemeinde Burgberg aus.

3.9 Kennwerte

3.9.1 Fläche des Geltungsbereiches: 7,20 ha

3.9.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Sondergebiet Freizeitnutzung	2,15 ha
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Verkehrsfläche als Parkplatz	0,38 ha
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen/Baum- und Strauchgruppen sowie Einzelbäume	Grünfläche	1,78 ha
Fläche für Wald	Fläche für Wald	2,89 ha

3.10 Planänderungen

3.10.1 Bei der Planänderung vom 20.04.2005 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 11.04.2005 enthalten):

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und in der Planzeichnung

Blick von Süden auf den Zufahrts-Bereich (hinten rechts); im Vordergrund die Staats-Straße 2007



Blick von Norden auf den Bereich des Parkplatzes



Bereich des geplanten Sondergebietes "Freizeitnutzung"



5.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2001. Der Beschluss wurde am 19.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Burgberg, den

.....

(der Bürgermeister)

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 23.11.2004 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.02.2005 bis 01.03.2005 (Billigungsbeschluss vom 08.12.2004; Entwurfssfassung vom 07.12.2004; Bekanntmachung am 25.01.2005) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Burgberg, den

.....

(der Bürgermeister)

5.3 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 09.02.2005 (Entwurfssfassung vom 07.12.2004) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burgberg, den

.....

(der Bürgermeister)

5.4 Feststellungsbeschluss (gem. §2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.04.2005 über die Entwurfsfassung vom 07.12.2004.

Burgberg, den
.....
(der Bürgermeister)

5.5 Genehmigung (gem. §6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am mit Bescheid vom, Nr. bzw. mit Schreiben vom

Burgberg, den
.....
.....

5.6 Rechtswirksamkeit (gem. §6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan "Weinberg" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Burgberg, den
.....
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.12.2004

Plan geändert am: 20.04.2005

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 Planer. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.