

Gemeinde Burgberg

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Historisches Knappendorf"

1 **Rechtsgrundlagen**

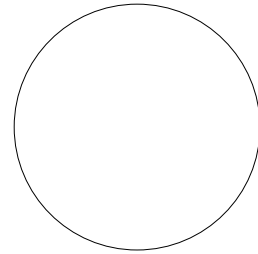
- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (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 im Bereich "Historisches Knappendorf" 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 östlich des Hauptortes "Burgberg" entlang des "Königs-Sträßchens" in Richtung Wertach.
- 3.1.2 Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt durch die Allgäuer Hochalpen mit Blickbeziehungen in Richtung Süden. Der Bereich befindet sich an einem Berghang in Südhanglage.
- 3.1.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein bestehender Schuppen.

3.2 Übergeordnete Planungen

- 3.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) des Bayerischen Staatesministeriums 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 Darstellung als Ländlicher Raum/Alpengebiet
Anhang 12 (a)
- 3.2.2 Die Planung steht bezüglich der unter B II 1.7 genannten Ziele im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal". Die Mehrzahl der relevanten Ziele beinhaltet jedoch eine Sicherung bzw. den Ausbau der Erholungsmöglichkeiten. Die Erfüllung dieser Ziele ist mit der Umnutzung als Sondergebiet (SO) "Museum" gegeben. Somit kann der Widerspruch mit dem Ziel hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutzgebieten hingenommen werden.
- 3.2.3 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, ver-

bindlich 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

3.2.3.1 Durch die Darstellungen des zu ändernden Flächennutzungsplanes wird in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 "Grünten-Edelsberg-Breitenberg" eingegriffen. Der Änderungsbereich befindet sich inmitten des Vorbehaltsgebietes. 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 Anstoß zu einer verträglichen und zukunftsweisenden Form des Tourismus darstellen. Auf Grund seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung ist die Einrichtung nur an dem gewählten Ort sinnvoll.

3.2.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den relevanten Zielen des Regionalplans. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes erfahren der Bereich und die Gemeinde Burgberg eine qualitative Verbesserung der touristischen Infrastruktur.

3.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

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

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 die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland dargestellt. Durch die Änderung erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet (SO) "Museum", als Grünflächen sowie als Fläche für Versorgung im südöstlichen Teilbereich.

3.4 Erfordernis der Planung

- 3.4.1 Anlass für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Planung eines Museums-Bereiches mit der Thematik "Historisches Knappendorf". Die Standortwahl begründet sich in den ehemaligen Bergwerks-Stollen, die sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden. Geplant ist die Errichtung von 4 neuen Gebäuden und die Umnutzung der bestehenden Feldscheune. Entstehen sollen eine Museumshütte, eine Knappenhütte, eine Eisenhütte, eine Schmiedehütte, ein Kiosk sowie ein Gebäude mit Sanitäreinrichtungen. Der gesamte Bereich soll für die Besucher nur fußläufig erreichbar sein. Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft mit der Darstellung eines Sondergebietes (SO) "Museum" den Rahmen für diese weitere Planung.

3.5 Verkehrsanbindung und Erschließung

- 3.5.1 Der zu ändernde Bereich ist über das "Königs-Sträßchen" in Richtung Wertach anfahrbar. Für den öffentlichen Verkehr ist die Zufahrts-Straße nur bis zur östlich liegenden Gaststätte geöffnet. Für Besucher ist das Sondergebiet (SO) "Museum" nur fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar.
- 3.5.2 Der Zufahrtsweg "Königs-Sträßchen" ist Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegnetzes der Gemeinde Burgberg.

3.6 Wesentliche Auswirkungen

- 3.6.1 Durch die Umnutzung des Änderungsbereiches in ein Sondergebiet (SO) "Museum" 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.

3.7 Kennwerte

3.7.1 Fläche des Geltungsbereiches 1,13 ha

3.7.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland	Sondergebiet (SO) "Museum"	0,77 ha
Fläche für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland	Grünflächen	0,33 ha
Fläche für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland	Fläche für Versorgungsanlagen	0,02 ha
sonstige Hauptverkehrs-Strassen	sonstige Hauptverkehrs-Strassen	0,01 ha

3.8 Planänderungen

3.8.1 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 06.04.2005 enthalten):

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

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

- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Historisches Knappendorf" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Sondergebiet (SO) "Museum" dargestellt.
- 4.1.1.2 Der zu ändernde Bereich befindet sich östlich des Hauptortes "Burgberg" entlang des "Königs-Sträßchens". Er befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Allgäuer Hochalpen und ihre Vorberge"(19).
- 4.1.1.3 Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Planung eines Museums-Bereiches. Die Standortwahl begründet sich in den ehemaligen Bergwerks-Stollen, die sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft mit der Darstellung eines Sondergebietes (SO) "Museum" die Voraussetzung für die Zulässigkeit der Objektplanung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens.
- 4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.
- 4.1.1.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Änderungsbereiches.
- 4.1.1.6 Für die Abwasserentsorgung ist eine Pflanzen-Kläranlage vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird teilweise vor Ort versickert und teilweise dem Gewässer (Hofbach) zugeführt.
- 4.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 1,13 ha (davon sind 0,33 ha Grünfläche und 0,01 ha Bestands-Straße).
- 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.2.1 Schutzgebiete:
- Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal". Die Abgrenzung dieses Schutzgebietes

wird durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verändert. Die geplante Nutzung als Sondergebiet (SO) "Museum" deckt sich nicht mit den Vorschriften der bestehenden Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die angestrebte Nutzung befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Bergwerks-Stollen. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet (SO) "Museum" ist die Erteilung einer Befreiung des Landratsamtes Oberallgäu erforderlich. Voraussetzung hierfür ist die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in räumlichem Zusammenhang zum Änderungsbereich. Mit Schreiben vom 09.03.2005 hat die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu die Erteilung des Einvernehmens in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass der erforderliche Ausgleich für den durch das Projekt erfolgenden Eingriff in Natur und Landschaft u.a. auch unter Berücksichtigung der Ausführungen im vorliegenden Umweltbericht mit ihr abgestimmt wird.

- Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8427-301 "Grünten", es ist von der Planung nicht betroffen.
- Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein kartiertes Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG, es ist von der Planung nicht betroffen.
- Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet – weitere Ausführungen unter Berücksichtigung der Aussagen unter Pkt. Übergeordnete Planungen.

4.1.2.2 Landschaftsplan:

- Der Landschaftsplan der Gemeinde Burgberg (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 04.11.1995) sieht für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland vor. Durch die Änderung erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet (SO) "Museum", als Grünflächen mit Baum- und Strauchgruppen sowie als Fläche für Versorgungsanlagen im südlichen Teil. Die Grünflächen dienen der Eingrünung und sollen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

4.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.4 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG): Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht erforderlich. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für das Vorhaben ist nicht erforderlich (§ 3c und Anlage 1 Nr. 18.5.2 UVPG), da eine festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² nicht überschritten wird.

- 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um artenreiches extensiv genutztes Grünland, hier feuchte Wiesen und Weiden. Im südlichen sowie im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes befinden sich Vorkommen eine Art der Roten Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns (Eriophorum spec., Wollgras). Diese Art kommt nur in kleinflächigen Geländemulden vor. Östlich des Gebietes außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Fichten-Tannen-Buchen-Wald mit schlecht ausgebildetem Waldsaumbereich. Der gesamte Bereich ist der montanen Zone zuzuordnen.
 - Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper und Wegeverbindungen ergibt sich ein Verlust durch Versiegelung. Die Arten der Roten Liste können durch Vermeidungsmaßnahmen und entsprechende Platzierung der baulichen Anlagen erhalten werden. Der Waldrand erfährt keine Beeinträchtigung, da durch die Darstellung der Grünfläche mit einer Breite von 10 m eine Pufferzone geschaffen wird. Somit ist die Möglichkeit gegeben, durch Ausgleichsmaßnahmen einen gut ausgebildeten Waldsaum zu entwickeln. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung.
 - Prognose bei Nicht-Durchführung: Das artenreiche extensiv genutzte Grünland bleibt erhalten. Die Bereiche mit Arten der Roten Liste bleiben ebenfalls erhalten, eine Ausbreitung ist auf Grund der regelmäßigen Beweidung ist nicht zu erwarten. Der Waldsaumbereich wird sich voraussichtlich bei fortgesetzter Beweidung nicht weiterentwickeln.
- 4.2.1.2 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind Gley-Braunerden (Geofachdatenatlas Bodeninformationssystem Bayern).
 - Prognose bei Durchführung: Die durch die geplanten Baukörper und Wege entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Diese ist jedoch auf Grund des kleinen Ausmaßes der Versiegelung als gering einzustufen. Eine Veränderung der Standortverhältnisse und Geomorphologie ist nicht zu erwarten.
 - Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten.

4.2.1.3 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der gesamte Bereich des Grünten ist standortkundlich dem "Allgäuer Flysch" zuzuordnen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Die Objektplanung sieht die Errichtung eines historischen Knappendorfes mit 4 neu zu errichtenden Baukörpern ohne Unterkellerung sowie der Umnutzung einer bestehenden Feldscheune vor. Zur Erschließung sind ausschließlich Fußwege vorgesehen. Dadurch wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Die Unterbringung des Aushubes ist innerhalb des Gebietes vorgesehen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper und Wege kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten, die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

4.2.1.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geringen Versiegelung (siehe oben) ergeben sich voraussichtlich nur geringfügige Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung. Es entsteht daher keine erhebliche Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Bei Zunahme der Beweidung ist mit einem erhöhten Nährstoff-Eintrag zu rechnen.

4.2.1.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Abwasserentsorgung ist mit Fachingenieuren zu klären. Vorgesehen ist eine Pflanzen-Kläranlage südöstlich des überplanten Bereiches. Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil direkt vor Ort versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird auf jeweils individuelle Weise dem Gewässer (Hofbach) zugeführt. Die Versiegelung der Fläche wird durch die geringe Anzahl der geplanten Gebäude minimiert. Zur Erschließung des Sondergebietes sind zudem ausschließlich Fußwege vorgesehen. Der Bereich des historischen Knappendorfes wird über Anlieferung von Containern mit Frischwasser von

der Gemeinde Burgberg versorgt. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches liegen nicht vor.

- Prognose bei Durchführung: Siehe "Schutzgut Wasser"
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Siehe "Schutzgut Wasser"

4.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches in Verbindung mit einer voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung. Die wirksamen Luftaustauschbahnen hangabwärts werden nicht in ihrer Funktion gestört.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Verlauf der Luftaustauschbahnen bleibt unverändert.

4.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen Bereich mit besonderer Erholungseignung. Der Bereich ist von Südwesten und Norden her einsehbar und teilweise exponiert. Im Änderungsbereich befindet sich ein Schuppen am "Königs-Sträßchen".
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Durch die Darstellung von Grünflächen wird jedoch eine gute Eingrünung gesichert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

4.2.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es kommen nur wenige Tier- und Pflanzenarten im Planungs-Gebiet vor.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Änderung erfolgt eine Beeinträchtigung der Arten des extensiv genutzten Grünlandes. Durch Planung einer guten Durchgrünung und geeigneter Platzierung der Wege und Baukörper kann diese Beeinträchtigung zu Großteil vermieden werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

4.2.1.9 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschafts-

schutzgebietes "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal". Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8427-301 "Grünten". Im Westen befindet sich ein kartiertes Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG (siehe "Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen/Schutzgebiete").

- Prognose bei Durchführung: Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsschutzgebiet erfährt eine geringfügige Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild. Das FFH-Gebiet und das kartierte Biotop werden von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Biotope und Schutzgebiete bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich ist wichtig für die Erholung und für den Tourismus. Südlich des geplanten Sondergebietes (SO) verläuft das "Königs-Sträßchen" nach Wertach. Dieser Weg ist Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes, er ist für den öffentlichen Verkehr gesperrt. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht.
- Prognose bei Durchführung: Die Naherholungs-Funktion wird durch die Änderung in ein Sondergebiet (SO) "Museum" gestärkt. Durch die geplante Nutzung des Bereiches als historisches Knappendorf-Museum ist mit einem Anstieg der Besucherzahlen zu rechnen. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation der Gemeinde Burgberg aus. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Funktion der Wander- und Radwege wird nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bereich erfährt wie bisher eine touristische und landwirtschaftliche Nutzung.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

4.2.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht gegeben. Die Entsorgung der Abfälle ist gesichert. Zur Abwasserentsorgung siehe "Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung/Wasserwirtschaft". Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Nutzungskonflikte auf Grund von Emissionen und Immissionen vorliegen und die Entsorgung der Abfälle und Abwässer gesichert ist, ergeben sich

keine Beeinträchtigungen.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen sich keine Nutzungskonflikte.

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine Hanglage in Ost-West-Ausrichtung auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

4.2.1.14 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal". Die Abgrenzung dieses Schutzgebietes wird durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verändert. Die geplante Nutzung als Sondergebiet (SO) "Museum" deckt sich nicht mit den Vorschriften der bestehenden Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die angestrebte Nutzung befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Bergwerks-Stollen. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8427-301 "Grünten", es ist von der Planung nicht betroffen. Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein kartiertes Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG, es ist von der Planung nicht betroffen. Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet – weitere Ausführungen unter Berücksichtigung der Aussagen unter Pkt. Übergeordnete Planungen.
- Prognose bei Durchführung: Den Zielen der o.g. Planungen wird teilweise widersprochen. Die grundsätzlichen Ziele der Planungen können jedoch weiterhin aufrecht erhalten werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die o.g. Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen werden nicht betroffen.

4.2.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: Da für die Öffentlichkeit keine Zufahrts-Möglichkeit besteht, ist keine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Für den Änderungsbereich bestehen Wechselwirkungen zwischen Mensch und Landschaft.
- Prognose bei Durchführung: Die Wechselwirkungen zwischen Mensch und Landschaft erfahren eine Veränderung von der touristischen Nutzung des Landschaftsbildes hin zu einer touristischen Nutzung als Museums-Bereich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

4.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

4.2.2.2 Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Historisches Knappendorf" stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Sie schafft lediglich die Voraussetzung für die Zulässigkeit der Objektplanung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens. Ein tatsächlicher Eingriff entsteht erst durch die Umsetzung dieser Objektplanung. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen erfolgt daher erst im Rahmen des durchzuführenden bauaufsichtlichen Verfahrens. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes liegt lediglich eine Skizze zur Objektplanung vor. Dennoch erfolgt in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes die Abarbeitung für den voraussichtlich auf Grund der Objektplanung entstehenden Eingriff. Damit soll vorab geprüft werden, ob für die weitere Planung geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen an gleicher Stelle durchgeführt werden können. Eine detaillierte Abschätzung der voraussichtlich durch die Objektplanung entstehenden Umweltauswirkungen bzw. eine Bilanzierung mit genauen Angaben über die Größe der eventuellen erforderlichen Ausgleichsflächen kann dabei nicht durchgeführt werden. Die oben genannte Skizze enthält nicht die ausreichenden Informationen bezüglich der geplanten Baukörper, Wege, Beläge und anderen umweltrelevanten Themen. Der Zustand vor der Skizze zur Objektplanung wird hier mit dem Zustand nach der Skizze zur Objektplanung verglichen. Entsprechend wird eine verbale Abarbeitung wie folgt vorgenommen:

Bereich	Zustand vor Skizze zur Objektplanung	Zustand nach Skizze zur Objektplanung
zentraler Bereich	artenreiches extensiv genutztes Grünland, hier feuchte Wiesen und Weiden; bestehender Schuppen (Fläche mit mittlerer Bedeutung, Kategorie II)	Sondergebiet (SO) "Museum"; Verlust durch Versiegelung im Bereich der geplanten Baukörper und Wegeverbindungen; Beeinträchtigung des Landschaftsbildes; ein Ausgleich sowie eine gute Eingrünung ist erforderlich
südwestlicher und nördlicher Randbereich	kleinflächige Geländemulden mit Vorkommen von Eriophorum spec. (Wollgras), einer eine Art der Roten Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns (Fläche mit hoher Bedeutung, Kategorie III)	Sondergebiet (SO) "Museum" und Grünfläche; Erhalt der Art der Roten Liste durch Freihalten der betroffenen Bereiche von baulichen Anlagen; es ergeben sich jedoch Beeinträchtigungen der Randbereiche; ein Ausgleich für diese Randbereich ist erforderlich
östlicher Bereich	artenreiches extensiv genutztes Grünland, hier feuchte Wiesen und Weiden; außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Fichten-Tannen-Buchen-Wald mit schlecht ausgebildetem Waldsaumbereich (Fläche mit mittlerer Bedeutung, Kategorie II)	Grünfläche; keine Beeinträchtigung des Waldrandes, Schaffung einer Pufferzone von 10 m Breite durch die Darstellung einer Grünfläche; es ist kein Ausgleich erforderlich

4.2.2.3 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind für die weitere Planung folgende Maßnahmen vorzusehen (Konzept zur Grünordnung):

- Freihalten der Bereiche mit Vorkommen der Art der Roten Liste (Eriophorum spec., Wollgras)(Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verzicht auf Sockelmauern bei Zäunen (Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Randbereiche zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Wege, Reduzierung des Versiegelungsgrades (Schutzgut Wasser)
- Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (Schutzgut Boden)
- Einhaltung eines Abstands zum Waldrand im Osten (Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Erhalt von Sichtbeziehungen (Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Grünflächen und Außenanlagen (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Eingrünung der Randbereiche (Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Arten und Lebensräume)

4.2.2.4 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen orientiert sich an Anhang Teil C des o.g. Leitfadens. Für diese Flächen erfolgt in der Änderung des Flächennutzungsplanes keine räumliche Zuordnung. Die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll jedoch innerhalb des Änderungsbereiches erfolgen. Folgende Maßnahmen werden angestrebt:

- Ergänzung des vorhandenen extensiven Grünlandes durch Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen in lockeren Gruppen auf den Grünflächen im Norden, Süden und Westen;
- Entwicklung einer Feuchtwiese als Erweiterung der Geländemulde mit Vorkommen von *Eriophorum spec.* (Wollgras) auf der Grünfläche im Westen
- Entwicklung eines Waldsaumes mit Krautsaum mit standortgerechten heimischen Gehölzen auf der Grünfläche im Osten

4.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.2.3.1 Ziel dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, im Bereich der bestehenden Bergwerks-Stollen ein Museum mit einem nachgebauten Knappendorf zu ermöglichen. Theoretisch ist dies auch an einem anderen Ort bzw. an anderer Stelle denkbar. Die Erlebbarkeit des Museums ist jedoch vor Ort bei den Bergwerks-Stollen eindrücklicher. Zudem ist die zu erwartende Anziehungskraft im Hinblick auf Besucher direkt bei den Stollen größer. Daher wurden keine alternativen Standorte erwogen.

4.3 **Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

4.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 4.3.2.1 Es liegen keine Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds (geologische Verhältnisse) vor.
- 4.3.2.2 Es liegen keine Informationen zum Grundwasserstand vor.
- 4.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
 - 4.3.3.1 Es soll eine Zusammenarbeit des Projekt-Trägers mit der Gemeinde Burgberg bei der Ausführung der Bauarbeiten stattfinden.
- 4.3.4 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
 - 4.3.4.1 Es handelt sich um ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Museum".
 - 4.3.4.2 Der Änderungsbereich umfasst 1,13 ha.
 - 4.3.4.3 Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal" und innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 19 "Grünten-Edelsberg-Breitenberg".
 - 4.3.4.4 Es befinden sich Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungs-Gebiet. Vor allem für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume entstehen Beeinträchtigungen.
 - 4.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen beinhalten hauptsächlich die Freihaltung der Bereiche mit Vorkommen der Arten der Roten Liste, die Einhaltung eines Mindestabstandes zum Waldrand, die Eingrünung von Südwesten und Norden, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die naturnahe Gestaltung der Außenanlagen. Die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich umfassen eine Ergänzung des vorhandenen extensiven Grünlandes durch Pflanzung Gehölzen; die Entwicklung einer Feuchtwiese als Erweiterung der Geländemulde mit Vorkommen von Eriophorum spec. (Wollgras) sowie die Entwicklung eines Waldsaumes mit Krautsaum.
 - 4.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt verbal. Eine genaue zahlenmäßige Erfassung und Bilanzierung wird nicht durchgeführt. Die Maßnahmen zum Ausgleich sollen in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben durchgeführt werden.
 - 4.3.4.7 Es liegen keine Informationen zu den geologischen sowie zu den Grundwasserverhältnissen vor.
 - 4.3.4.8 Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung der Planung soll eine Zusammenarbeit des Projekt-Trägers mit der Gemeinde Burgberg bei der Ausführung der Bauarbeiten stattfinden.

Blick von Osten entlang
des "Königs-
Sträßchens" in Richtung
Burgberg



Blick von Norden; im
Hintergrund der beste-
hende Schuppen



Blick von Süden auf die
Bergzüge der Allgäuer
Voralpen



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.09.2004. Der Beschluss wurde am 16.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

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

6.2 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 23.02.2005 bis 22.03.2005 (Billigungsbeschluss vom 17.01.2005; Entwurfssfassung vom 13.01.2005; Bekanntmachung am 15.02.2005) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

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

6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.11.2004 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 03.02.2005 (Entwurfssfassung vom 13.01.2005) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.04.2005 über die Entwurfsfassung vom 13.01.2005.

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

6.5 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
.....
.....

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Historisches Knappendorf" 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)

6.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. §6 Abs. 5 BauGB)

Der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Historisches Knappendorf" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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

Plan aufgestellt am: 13.01.2005

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