

Gemeinde Burgberg

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrier-
tem Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Gewerbe-
gebiet ehemaliger Kreisbauhof"**

1 **Rechtsgrundlagen**

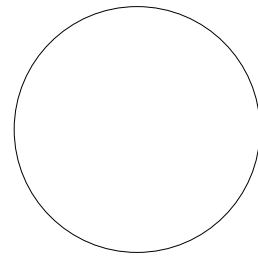
- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (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 mit interiertem Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Kreisbauhof" in öffentlicher Sitzung am 14.02.2005 festgestellt.

Burgberg, den

.....

(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

3.1 Inhalt der Änderung

- 3.1.1 Die Gemeinde Burgberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 04.11.1995). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) im südlichen Bereich sowie als Wirtschaftsgrünland im nördlichen Bereich dargestellt.
- 3.1.2 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im Westen ein vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet (LSG) sowie einen schützenswerten Landschafts-Bestandteil mit besonderer Pflanzen- und Tierwelt (Biotop) dar. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung. Zudem befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft teilweise innerhalb des Planungsgebietes.
- 3.1.3 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird nördlich des Haupt-Ortes Burgberg ein Gewerbegebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Änderung wird im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan durchgeführt.
- 3.1.4 Die Änderungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan stellen sich wie folgt dar:
- 3.1.4.1 Der Bereich des bestehenden Kreisbauhofes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dies wird in ein Gewerbegebiet (GE) im westlichen Teilbereich sowie in eine Fläche für den Gemeinbedarf im östlichen Teil geändert. Im nördlichen Planungs-Bereich ist Wirtschaftsgrünland dargestellt, diese Fläche wird in ein Gewerbegebiet (GE) geändert. Für die Randbereiche des Planungs-Gebietes erfolgt eine Änderung in Grünflächen mit Baum- und Strauchgruppen sowie Einzelbäumen.
- 3.1.4.2 Für den Landschaftsplan erfolgen entsprechende Anpassungen an die Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die Änderung werden die Abgrenzungen für das vorgeschlagene Landschaftsschutzgebiet (LSG) sowie für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach Osten und Süden hin verschoben. Ebenso wird die Abgrenzung der schützenswerten Landschafts-Bestandteile mit besonderer Pflanzen- und Tierwelt (Biotop) leicht nach Süden verlagert. Die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung werden im Norden um die Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes (GE) zurückgenommen.

3.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 3.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landes-

entwicklungsprogramms (LEP).

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:

- AVI 2.5 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Landwirtschaft, Landschaftspflege, Tourismus
- AII 1.1 staatliches Planungsziel der Raumordnung: Alpengebiet; ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft und Land- und Forstwirtschaft
- BII 1.1-1.4 Gebiete mit Beschränkung der Siedlungs-Entwicklung

3.2.3 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 9 "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft nördlich des Planungs-Gebietes. Östlich schließt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 "Grünten-Edelsberg-Breitenberg" an. Es treten keine Konflikte mit diesem Vorbehaltsgebiet auf. Nordöstlich des überplanten Bereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal" (OA-04). Es erstreckt sich jedoch über die östlich anschließende Berglandschaft und wird von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

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

3.3 Erfordernis der Planung

3.3.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung der Planung sind der Bedarf von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie konkrete Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken. Zudem soll der bestehende gemeindliche Kreisbauhof umgenutzt werden (zusätzliche Nutzung für Feuerwehr). Der Gemeinde erwächst eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

3.3.2 Der Bereich des Kreisbauhofes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung. Eine zusätzliche Nutzung für die Feuerwehr wäre mit dieser Darstellung ebenfalls nicht möglich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich.

3.4 Nutzungskonflikte, Immissions-Schutz

- 3.4.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind gegeben. Auf das Planungs-Gebiet wirken die Lärm-Immissionen der Staats-Straße 2007 ein. Die Darstellung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist daher erforderlich.
- 3.4.2 Innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche für den Gemeinbedarf befinden sich möglicherweise Altlasten auf Grund einer früheren Tankstelle. Dies ist bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- 3.4.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

3.5 Wesentliche Auswirkungen

- 3.5.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der dargestellten Flächen nicht erkennbar.
- 3.5.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Die das Gewerbegebiet (GE) und die Fläche für den Gemeinbedarf umfassenden Grünflächen mit Baum- und Strauchgruppen sowie Einzelbäumen gewährleisten jedoch eine bestmögliche Einbindung in die Landschaft.

3.6 Kennwerte

- 3.6.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 3,49 ha
- 3.6.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
gemischte Bauflächen (M)	Fläche für den Gemeinbedarf	0,56
Wirtschaftsgrünland; schützenswerter Landschaftsbestandteil mit besonderer Pflanzen- und Tierwelt (Biotop); Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung; Landschaftsschutzgebiet (Vorschlag)	Gewerbegebiete (GE)	1,28
gemischte Bauflächen (M); Wirtschaftsgrünland; schützenswerter Landschaftsbestandteil mit besonderer Pflanzen- und Tierwelt (Biotop); Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	Grünflächen mit Baum- und Strauchgruppen sowie Einzelbäumen	1,14

der Landschaft; Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung; Landschaftsschutzgebiet (Vorschlag)

Wirtschaftsgrünland; Landschaftsschutzgebiet (Vorschlag); Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung

Wirtschaftsgrünland

0,31

schützenswerter Landschaftsbestandteil mit besonderer Pflanzen- und Tierwelt (Biotop)

schützenswerter Landschaftsbestandteil mit besonderer Pflanzen- und Tierwelt (Biotop)

0,20

3.7 Planänderungen

3.7.1 Bei der Planänderung vom 01.04.2005 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 14.02.2005 enthalten):

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

Blick auf den nördlichen Teil des überplanten Bereiches mit den Gebäuden des ehemaligen Kreisbauhofes



Blick auf den Bereich des neu auszuweisenden Gewerbegebietes



Bereich der geplanten Einmündung zur Staatsstraße 2007



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.01.2004. Der Beschluss wurde am 02.03.2004 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 05.01.2005 bis 04.02.2005 (Billigungsbeschluss vom 13.12.2004; Entwurfssfassung vom 04.11.2004; Bekanntmachung am 28.12.2004) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Burgberg, den

.....

(der Bürgermeister)

5.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, da das Verfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird (gem. § 244 Abs. 2 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 20.12.2004 (Entwurfssfassung vom 04.11.2004) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burgberg, den

.....

(der Bürgermeister)

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.02.2005 über die Entwurfsfassung vom 04.11.2004 .

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 mit interiertem Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Kreisbauhof" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Plan aufgestellt am: 04.11.2004

Plan geändert am: 01.04.2005

Planer:

.....
(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißenberg

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.