

Gemeinde Burgberg i. Allgäu
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

”Westlich der Mühlenstraße“

Begründung

Fassung vom 07.02.2018

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Lage im Raum	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP).....	4
3.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
4	Städtebaulicher Entwurf	6
5	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Bauweise und Baugrenzen, bauliche Gestaltung	8
5.4	Geländegestaltung.....	8
6	Infrastruktur	9
6.1	Verkehrerschließung.....	9
6.2	Versorgung und Entsorgung	9
6.3	Wasserwirtschaft	10
7	Immissionsschutz.....	11
7.1	Verkehrslärm	11
7.2	Landwirtschaftliche Immissionen	11
7.3	Elektromagnetische Immissionen	12
8	Grünordnung, Belange der Umwelt	12
8.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	12
8.2	Maßnahmen zur Grünordnung.....	12
8.3	Eingriffsregelung und Umweltbelange	12
9	Flächeninanspruchnahme	14

Anlage: Baugrunderkundung
Büro GEO-CONSULT GmbH Blaichach

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Mühlenstraße" dient zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken kann durch Baulücken, Brachflächen oder vorhandene freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne nicht gedeckt werden.

Es ist geplant, drei Grundstücke mit Einzelhausbebauung zu erstellen.

Erfordernis und Ziel der Planung:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs

In der derzeitigen Fortschreibung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes wird im Bereich des Bebauungsplanes "Westlich der Mühlenstraße" eine Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entfällt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dazu liegen folgende Voraussetzungen vor:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die zulässige Grundfläche beträgt 410 m² und somit unter 20.000 m²
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich keine Gebiete solcher Schutzgüter in räumlicher Nähe des geplanten Bereiches befinden

Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

Ein Ausgleich, bzw. die Anwendung der Eingriffs-Regelung ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Ursprünglich war die Planaufstellung als Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 vorgesehen. Bisher erfolgten bereits die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, unter anderem zu den Fragen des Planungsverfahrens, Maß der baulichen Nutzung, Immissionsschutz, Erschließung und Brandschutz, Wasserwirtschaft.

2 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich im Hauptort der Gemeinde Burgberg i. Allgäu. Der Geltungsbereich grenzt östlich an vorhandene Wohnbebauung und die Mühlenstraße an. Südlich befindet sich der Bereich des geplanten Feriendorfes "An der Sägemühle". Nach Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es ebenfalls landwirtschaftliche Fläche.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von ca. 0,19 ha und umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 16/5 und 16/38 (Teilfläche) der Gemarkung Burgberg.

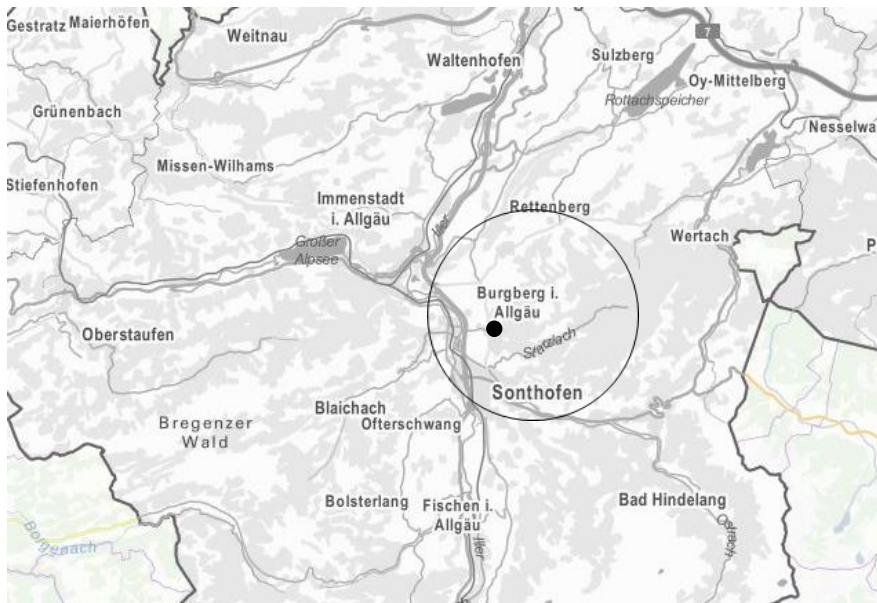


Abb.: Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet, o.M.

(Quelle: BayernViewer2017)

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind relevant:

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayerns 2013 liegt die Gemeinde Burgberg i. Allgäu im allgemeinen ländlichen Raum nördlich des Mittelzentrums Sonthofen.

Für diese Räume werden folgende Grundsätze formuliert:

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er
- seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt,
 - seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Zur Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu benötigt, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, dringend schnell verfügbare Wohnbauflächen. In Burgberg i. Allgäu ist der Bedarf insbesondere aufgrund der guten Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Nahversorgung) und des funktionierenden Dorflebens hoch. Das geplante Baugebiet ist kurzfristig umsetzbar. Es handelt sich um eine Fläche der Innenentwicklung und schließt unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Die vorhandene Erschließungsstraße ermöglicht eine flächensparende Bebauung, die eine Abrundung des bestehenden Wohngebietes bzw. des geplanten Feriendorfes darstellt. Das geplante Baugebiet steht den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes somit nicht entgegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Mühlenstraße" ist kurzfristig die Umsetzung eines Baugebietes möglich, so dass der Bedarf an Wohnbauflächen teilweise gedeckt werden kann.

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu liegt die Gemeinde Burgberg i. Allgäu im Alpengebiet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden formuliert:

B V 1.1 (G): Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.2 (Z): In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 1.3 Abs. 1 (Z): Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

B V 1.3 Abs. 2 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

B V 1.3 Abs. 3 (G): Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Inhalte und Ziele und Grundsätze entsprechen denen des Landesentwicklungsprogrammes. Ergänzend zur Begründung und Würdigung unter 3.1 wird aufgrund der flächensparenden Erschließung die Versiegelung relativ gering gehalten.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu führt derzeit die Fortschreibung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch. Das Plangebiet ist bereits als Wohnbaufläche (W8) dargestellt.

4 Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet grenzt nach Osten an die bestehende Wohnbebauung an, die entlang der Mühlenstraße angeordnet ist. Nach Süden schließt das geplante "Feriendorf an der Sägemühle" an. Die Anordnung der geplanten bzw. vorhandenen Gebäude um den Mühlenweiher prägt den dörflichen Charakter.

Die geplante Bebauung mit drei Einzelhäusern nimmt diese Strukturen auf und richtet sich zudem an der Topografie und dem Verlauf der Höhenlinien aus. Dadurch ergibt sich eine ausgewogene Bebauung, die sich in die innerörtliche Umgebung einfügt.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende bzw. verlängerte Mühlenstraße, sowie einen privaten Eigentümerweg zu den einzelnen Grundstücken. Durch die Anpflanzung lockerer Obstwiesen entsteht eine dorftypische Einbindung in das Ortsbild.

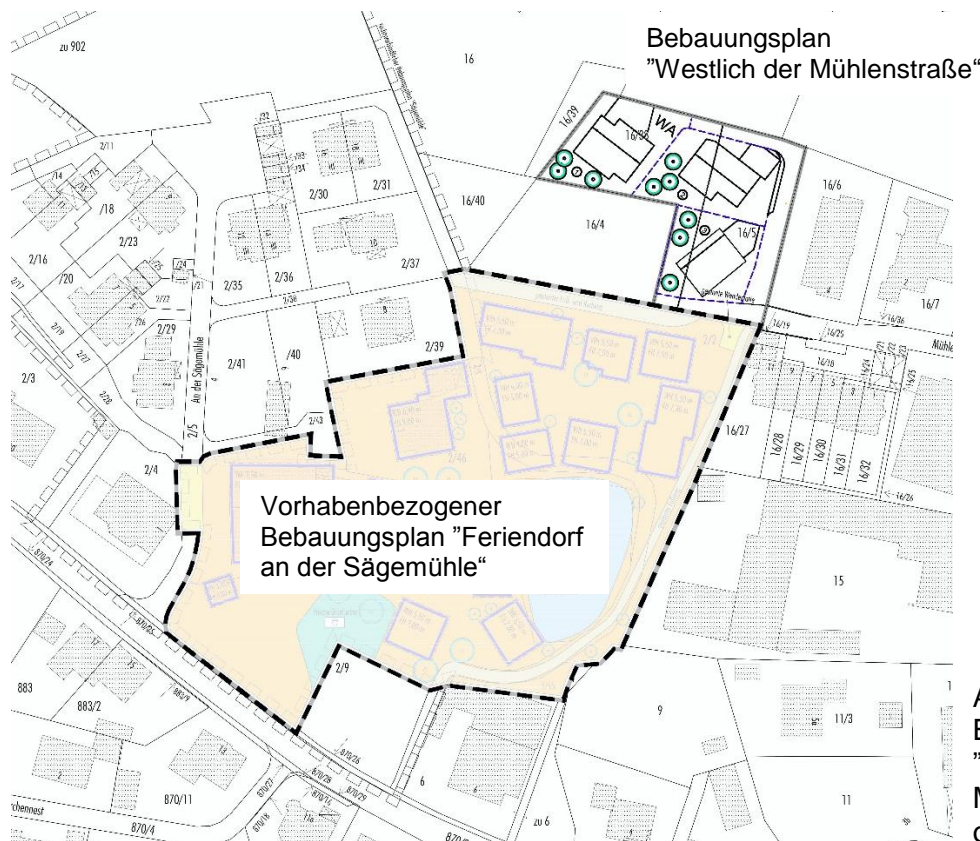


Abb.: Lage des Bebauungsplanes "Westlich der Mühlenstraße", o.M.

5 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung der Gebäude und des Geländes sowie zur Grünordnung wird sichergestellt, dass sich die Bebauung städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung und den Standort einfügt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, angebunden an den Gebietscharakter der umgebenden Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO) sind hier unzulässig. Ausnahmsweise sind dagegen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zulässig.

Diese Regelung beruht auf dem vorhandenen Gesamtcharakter der angrenzenden Wohnbebauung sowie auf der Tatsache, dass kein zusätzlicher Verkehr durch derartige Nutzungen auch in dem bestehenden Wohngebiet entstehen soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4, sowie die zulässigen Möglichkeiten von Überschreitungen, trägt dem Grundsatz nach flächensparenden Bauen Rechnung. Durch die weiteren Überschreitungen ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens, da ausschließlich nicht vollflächig versiegelte Flächen zulässig sind. Die festgesetzte Mindestgrundfläche von 70 m² bei Einzelhäusern soll eine ausgewogene städtebauliche Gestaltung sicherstellen. Es entsteht eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Höhenfestsetzungen

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird über folgende Maßangaben geregelt:

Es werden die Höhen des Erdgeschoss-Rohfußbodens, die sich an der Erschließungsstraße und am natürlichen Gelände orientieren, sowie das Höchstmaß der maximalen Firsthöhen mit Höhenangaben über NN festgesetzt. Dadurch wird einer dem bestehenden Gelände angepassten Höhenentwicklung des Baugebietes Rechnung getragen.

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen von 18 bis 26° berücksichtigt die Umgebungsbebauung und schafft einen Rahmen für die Ausbildung der Vollgeschosse innerhalb der festgesetzten Höhenentwicklung.

Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung dem Gebietscharakter und der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung anpasst.

5.3 Bauweise und Baugrenzen, bauliche Gestaltung

Um sowohl ein harmonisches, städtebaulich geordnetes Gesamtbild im Übergang an die Gestaltung der benachbarten Bestandsbebauung zu erreichen, als auch eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, gelten folgende Festsetzungen für Hauptgebäude und Garagen:

- Durch die vorgegebene Lage der Hauptgebäude und Garagen innerhalb der festgesetzten Baufelder erfolgt eine städtebauliche Zuordnung und Stellung entsprechend der Erschließungsstraße, den Höhenlinien und einer ausgewogenen Ausrichtung zueinander.
- Durch die Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen ergibt sich eine ortstypische Bebauung.

5.4 Geländegestaltung

Durch die festgesetzte Geländegestaltung wird eine Einbindung der Baukörper sowohl innerhalb des Baugebietes, als auch im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken und landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Mauern als Stützkonstruktionen zu nicht bebauten Flächen schaffen mit der naturnahen, abgetreppten Bauweise und der Eingrünung eine verträgliche Einbindung in das Ortsbild.

6 Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Mühlenstraße als Fortführung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in das Plangebiet. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über einen privaten Eigentümerweg.

Um die erforderliche Zufahrt für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge zu ermöglichen, wird der vordere Teil des privaten Eigentümerweges ausreichend ausgebaut.

Eine Wendemöglichkeit besteht mit dem Ausbau einer Wendepalte in Verbindung mit dem Fußweg im südlich angrenzenden Feriendorfgebiet. Dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Feriendorf an der Sägemühle" entsprechend festgesetzt.

6.2 Versorgung und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung ist durch das vorhandene Niederspannungsnetz in der Mühlenstraße durch die Allgäuer Kraftwerke gesichert.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet wird, wie bereits die bestehende Bebauung, an die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Fernwasserversorgung angeschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen und über den Verbandssammler in die Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller eingeleitet und dort gereinigt.

Niederschlagswasserentsorgung

Entsprechend einer Baugrunderkundung durch das Büro GEO-CONSULT GmbH Blaichach (Projekt-Nr. G-760717, Datum 26.10.2017 – siehe Anlage) ist eine Versickerung im Baugebiet nicht möglich.

Die Niederschlagswasser sollen in das bestehende Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes abgeleitet werden. Bei der Berechnung der Niederschlagswasser für das angrenzende "Feriendorf an der Sägemühle" wurden die Flächen für das

geplante Baugebiet "Westlich der Mühlenstraße" bereits mit eingeplant. Dadurch ist eine ausreichende Dimensionierung zur Einleitung der Niederschlagswasser bereits berücksichtigt. Der erforderliche Nachweis zur Behandlung der Niederschlagswasser ist in den nachfolgenden Verfahren zu den Baugenehmigungen entsprechend den einschlägigen Regelwerken mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten festzulegen.

Um das Regenwasser dennoch soweit wie möglich im Baugebiet zurück zu halten, sind Flächenbefestigungen auf das Mindestmaß zu beschränken. Bodenbefestigungen sind so weit wie möglich wasserdurchlässig herzustellen.

Bei der Planung für die einzelnen Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass durch die Geländegestaltung und die bauliche Gestaltung von Keller-, Treppenabgängen und Terrassen, anfallendes Hangwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Energieversorgung

Durch die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dachflächen ist es möglich, verstärkt Sonnenenergie als erneuerbare Energien zu nutzen, um Emissionen zu reduzieren und Energie einzusparen. Aufgrund der Topografie, der Ausrichtung der Gebäude und der Dachform ist es möglich, die erneuerbaren Energien sinnvoll zu nutzen.

Am derzeitigen Ausbauende der Mühlenstraße liegt die Erdgasleitung der Erdgas Kempten-Oberallgäu. Ein Anschluss und eine Erweiterung ist möglich.

6.3 Wasserwirtschaft

Nachrichtliche Übernahmen aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 17.05.2017:

Wildbachgefahren

Die gegenständliche Baufläche liegt im Gefährdungsbereich des Wustbaches. Der Wustbach entspringt in der südwestlichen Rinne des Grüntens zwischen Burgberger Hörnle und Stuhlwand. Sein Einzugsgebiet reicht bis zum Gipfel. Wegen der freistehenden Lage des Grüntens (Wächter des Allgäus) kommt es immer wieder zu Starkniederschlagsereignissen, die in einem oder mehreren seiner zahlreichen Wildbäche zu Hochwasserabflüssen führen.

Der Wustbach gehörte deshalb auch zu den ersten Wildbächen, die nach der Verstaatlichung der Wildbachverbauung vor über 100 Jahren ausgebaut wurden. Der Ausbau wurde im Laufe der Zeit immer wieder entsprechend der neuen hydrologischen Erkenntnisse erneuert.

Der Wustbach ist von unterhalb des Bauhofgeländes (Kiesfänger) bis weit ins Einzugsgebiet hinauf durchgehend ausgebaut. Ob der Ausbaugrad allerdings den derzeitigen hydrologischen Erkenntnissen incl. Geschiebetrieb und Wildholzgefahren entspricht, ist nicht bekannt. Mehrere Brücken im Siedlungsbereich Burgbergs stellen auf jeden Fall ein Verklauungsrisiko im Hochwasserfall dar und Überschwemmungen der Siedlungsflächen sind deshalb nicht auszuschließen.

Aus der Sicht der Wildbachverbauung wird dem vorliegenden Bebauungsplan zugestimmt, da die gegenständliche Fläche sich innerhalb bebautem Gebiet

*befindet. Grundsätzlich ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche durch den Ausbau des Wustbaches vor Wildbachereignissen geschützt.
Im Überlastfall ist jedoch eine Überschwemmung der Flächen nicht auszuschließen. Klarheit darüber könnte nur eine 2D-hydraulische Berechnung des Wustbaches mit Ansatz unterschiedlicher Verklausungsszenarien und Zugrundelegung eines Bemessungswassers nach aktuellen hydrologischen Erkenntnissen incl. Geschiebetrieb und Wildholz liefern.
Dieser Nachweis wäre durch den Vorhabensträger zu erbringen.
Auf das verbleibende Überschwemmungsrisiko ist im Bebauungsplan und bei der Flächennutzungsplan-Fortschreibung (Wohnfläche 8) hinzuweisen.*

7 Immissionsschutz

7.1 Verkehrslärm

Für allgemeine Wohngebiet gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

Tags 55 dB (A)
Nachts 40/45 dB (A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Osten ist bereits Wohnnutzung vorhanden. Südlich ist das "Feriendorf an der Sägemühle" geplant. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Für die Immissionssituation maßgebend ist die Staatsstraße 2007, nördlich gelegen in ca. 50 m Entfernung.

Nach den Berechnungen des Landratsamtes Oberallgäu – Immissionsschutz ergeben sich bei einer Verkehrsbelastung der Staatsstraße von 5139 Kfz/24h im Jahr 2010, unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2025, im Plangebiet Beurteilungspegel von:

Tags 54 dB (A)
Nachts 45 dB (A)

Damit ergeben sich im Plangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch Landwirtschaft verursachte Geräusche und Gerüche auftreten. Diese entsprechen jedoch den ortsüblichen Gegebenheiten und sind dementsprechend zu dulden.

7.3 Elektromagnetische Immissionen

Durch die festgesetzte Ausführung von ausschließlich unterirdischen Leitungen entsprechend den Anforderungen der 26. BImSVO sind keine elektromagnetischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8 Grünordnung, Belange der Umwelt

8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich im Hauptort Burgberg i. Allgäu.

Nach Osten grenzt Wohnbebauung an, südlich schließt der Bereich des geplanten "Feriendorf an der Sägemühle" an.

Nach Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt. Innerhalb der Grünlandfläche mit geringer Artenvielfalt finden sich keine weiteren Grünstrukturen.

8.2 Maßnahmen zur Grünordnung

Durch die Anpflanzung lockerer Obstwiesen zwischen den einzelnen Baugrundstücken, sowie zu den Grundstücksgrenzen, entsteht eine dorftypische Einbindung in das Ortsbild.

Um den Übergang der Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen landschaftsgerecht zu gestalten, sind geschnittene Hecken nicht zulässig.

8.3 Eingriffsregelung und Umweltbelange

Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Westlich der Mühlenstraße" zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich, bzw. eine Anwendung der Eingriffsregelung, ist somit nicht erforderlich.

Darstellung der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand:

Die landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche weist eine geringe Artenvielfalt auf. Dies gilt auch für die nach Westen und Norden, sowie aktuell auch nach Süden, angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. In der östlich angrenzenden Wohnbebauung sind ebenfalls keine bedeutenden Grünstrukturen vorhanden.

Schutzgebiete oder Biotop innerhalb des Planungsgebietes, als auch im räumlich-funktionalen Umfeld, sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkung der Planung:

Durch die geplante Bebauung und Erschließungsflächen gehen offene Wiesenflächen verloren, die jedoch durch Bepflanzungen und wiederhergestellte Gartenflächen weitestgehend minimiert werden.

- Schutzgut Boden

Bestand:

Die Wiesenflächen können ihre Funktion im Wasserhalt, sowie als Puffer und Filter für Schadstoffe noch weitgehend erfüllen.

Auswirkung der Planung:

Durch die weitere Versiegelung der Flächen werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt, bzw. gehen verloren. Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs der überbauten, bzw. versiegelten Bereiche und der Flächengestaltung mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen, können die Auswirkungen der Planung weitgehend minimiert werden.

Weitere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach der Baumaßnahme wieder einzubauen.
- Überschüssiger Oberboden ist ortsnah und fachgerecht zu verwerten.
- Oberbodenmieten sollen nicht befahren werden und bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen begrünt werden.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Auf den Wiesenflächen kann das Wasser ausreichend versickern.

Auszug aus der Baugrunderkundung durch das Büro GEO-CONSULT (Projekt-Nr. G-760717, Datum 26.10.2017 – siehe Anlage):

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde nicht erkundet, Das Grundwasser steht im Bereich des Bauvorhabens erst ab > 10 m unter Gelände an.

Es wurden allerdings Schichtwasserzutritte in verschiedenen Tiefenlagen erkundet. Die Schichtwasser treten vor allem innerhalb stärker kiesiger und sandiger Schichten im Hangschutt auf. Aufgrund des hohen Schluffanteils ist mit einem insgesamt mäßigen Wasserandrang zu rechnen.

Auswirkung der Planung:

Durch die Versiegelung wird auch die Möglichkeit zur Versickerung auf den Flächen reduziert. Durch den insgesamt geringen Umfang der zu versiegelnden

Flächen sind jedoch keine erkennbaren Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung zu erwarten.

- Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Auf den bestehenden landwirtschaftlichen Wiesenflächen wird die Entstehung von Kaltluft gefördert. Aufgrund der geringfügigen Fläche entsteht jedoch keine erhebliche siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion.

Auswirkung der Planung:

Durch den insgesamt geringfügigen Umfang der zu überbauenden Flächen, sowie der Neupflanzung von Bäumen, sind keine erheblichen Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum der Allgäuer Alpen. Durch die vorhandene, umliegende Bebauung besteht jedoch kein direkter Bezug zur freien Landschaft.

Auswirkungen der Planung:

Zusammen mit dem südlichen geplanten "Feriendorf an der Sägemühle" entsteht eine aufgelockerte Bebauung mit ortstypischen Grünstrukturen. Durch die westlich und nördlich anschließenden Grünflächen bleibt das dörfliche Orts- und Landschaftsbild erhalten.

9 Flächeninanspruchnahme

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach BauGB § 1a anzuwenden.

Bauflächen

Die Bodenschutzklausel nach Abs. 2 besagt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche der Innenentwicklung im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Burgberg i. Allgäu. Die Fläche grenzt östlich an die vorhandene Wohnbebauung an. Südlich schließt sich der Bereich des

geplanten "Feriendorf an der Sägemühle" an. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, jedoch ist sie aufgrund der innerörtlichen Insellage erschwert zu bewirtschaften.

Unter Beachtung des Grundsatzes für sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfolgt durch die geplante Erschließung und die Aufteilung des Plangebietes eine optimierte Nutzung.

Bei den Flächenbefestigungen wird die Bodenversiegelung durch teilweisen Ausbau mit versickerungsfähigen Belägen auf das notwendige Maß begrenzt.

.