

Fassung vom 25.09.2017

Gemeinde Burgberg i. Allgäu Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Feriendorf an der Sägemühle"



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	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)	10
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
5	Hinweise und Zeichenerklärung	12
6	Satzung	16
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	18
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	26
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	31
10	Begründung – Sonstiges	33
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	35
12	Begründung – Bilddokumentation	36
13	Verfahrensvermerke	37

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Feriendorf

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Feriendorf")" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für ein Feriendorf mit Chalets.

Zulässig sind:

- in dem Bestandsgebäude "An der Sägemühle 2": 3 Ferienwohnungen sowie 1 Gästezimmer zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen sowie 1 Mitarbeiterwohnung
- in dem Bestandsgebäude "Blaichacher Straße 8": ein Schausägewerk, 5 Wohnungen sowie ein deutlich untergeordneter Verkaufsraum für Artikel des täglichen Bedarfes der Gäste (touristische Kleinwaren, wie z.B. Bücher, Zeitschriften, Sport- und Freizeitartikel, Drogerieartikel, Andenken etc.) im Zusammenhang mit den in dem Feriendorf zulässigen Einrichtungen.
- maximal 13 neu zu errichtende Ferien-Chalets mit jeweils einer Ferienwohnung zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen
- ein Rezeptionsgebäude mit 1 Wohnung
- nutzungsbezogene Nebenanlagen/-nutzungen (wie z.B. Fahrradgarage, Terrassen, Wege, Stege, Liegeflächen, Wellnessbereich/Sauna usw.) und Stellplätze/Carports

2.2 GR m²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen; die Differenzierung ist wie folgt bestimmt:

Gebäude ohne Terrassen:	1.900 m ²
Zufahrten/Fußwege:	2.200 m ²
Stellplätze:	400 m ²

2.3 WH m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

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.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.4 FH m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5







Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

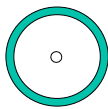
- 2.7  **Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.10 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Anfallende Niederschlagswässer der Dachflächen werden über Sickerschächte mit Überlauf in vorhandene Vorflut eingeleitet.
Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.11  Private **Grünfläche als Spielplatz**, der Bau eines Nebengebäudes für die Unterbringung von Tieren (Kinderbauernhof) ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Wasserfläche**, hier Mühlweiher
Nicht zur Badenutzung freigegeben. Die genaue Lage im Uferbereich ist variabel.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 Lärmschutztechnische Bestimmungen

Ein Betrieb des Sägewerks als Schausäge ist nur zu touristischen und privaten (Eigenbedarf) Zwecken an bis zu 50 Tagen im Jahr, maximal bis zu zwei Stunden (inklusive Rüst- und Beschickungszeiten) an zwei Werktagen (Montag-Samstag) pro Woche in den Zeiten zwischen 9:00 und 12:00 Uhr oder zwischen 14:00 und 18:00 Uhr zulässig.

Die Stellplätze zu den Ferienchalets müssen von benachbarten Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets einen Abstand von mindestens 15 m aufweisen.

2.14



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandver-

ordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzlisten:

Pflanzliste 1 (Gehölze für Außenanlagen (in Arten und Sorten))

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>

Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste 2 (Gehölze für den Uferbereich)

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Zitter-Pappel	Populus tremula
Silber-Weide	Salix alba
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schlucht-Weide	Salix appendiculata
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Lavendel-Weide	Salix eleagnos
Purpur-Weide	Salix purpurea
Weiß-Weide	Salix x rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle" der Gemeinde Burgberg i. Allgäu und des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

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)

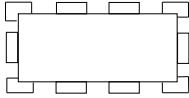
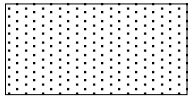
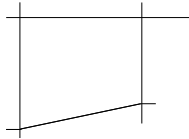
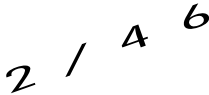

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Um den Verlust der im Geltungsbereich festgesetzten, vorliegend überplanten Ausgleichsflächen (Fl.-Nr. 2/2 und 4/6; Ausgleichsmaßnahme A1: Ökologische Aufwertung des Mühlweihers durch eine naturnahe Gestaltung und Modelierung der Uferbereiche sowie Extensivierung der Grünlandnutzung) zu kompensieren, wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 902 (Teilfläche) der Gemarkung Burgberg. Für die Verortung/Flächenabgrenzung und genaue Maßnahmenbeschreibung der Ausgleichsfläche sind folgende Dokumente von geiger & waltner landschaftsarchitekten gmbh, Kempten/Allgäu, als Bestandteil der Satzung (Anlage) verbindlich:

- Neuplanung einer Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Sägemühle" Gemeinde Burgberg—Allgäu vom 13.03.2017: Planteil
- Neuplanung einer Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Sägemühle" Gemeinde Burgberg—Allgäu vom 13.03.2017: Textteil (Entwicklungsziel: Streuobstwiese, extensives Grünland feuchter und mäßig trockener Standorte, Gewässerbegleitgehölz, naturnahes Fließgewässer)

4 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung**

- 4.1 SD Dachform **Satteldach**
Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.2 **Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze im gesamten Geltungsbereich beträgt 35.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des Bebauungsplanes "Sägemühle" der Gemeinde Burgberg i.Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Geplanter Fuß- und Radweg bzw. Fußweg**
- 5.6 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

- 5.7 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes**
- Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 5.8 Hochwasser**
- Der Geltungsbereich liegt im möglichen Überschwemmungsbereich des angrenzenden Wustbaches. Im Rahmen der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollten mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen berücksichtigt werden bzw. eine hochwassersichere Bebauung in Betracht gezogen werden.
- 5.9 Brandschutz**
- Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 5.10 Ergänzende Hinweise**
- Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
- 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. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

5.11 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Burgberg i. Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.12 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Feriendorf an der Sägemühle" in öffentlicher Sitzung am 09.10.2017 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 25.09.2017.

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

Um den Verlust der im Geltungsbereich festgesetzten, vorliegend überplanten Ausgleichsflächen (Fl.-Nr. 2/2 und 4/6; Ausgleichsmaßnahme A1: Ökologische Aufwertung des Mühlweihers durch eine naturnahe Gestaltung und Modelierung der Uferbereiche sowie Extensivierung der Grünlandnutzung) zu kompensieren, wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 902 (Teilfläche) der Gemarkung Burgberg. Der Planung werden von der Maßnahme 2.950 m² zugeordnet.

§3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Feriendorf an der Sägemühle" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.09.2017 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.06.2017 bestehend aus den Plänen: "Freiflächenplan"; "Lageplan"; "Ansichten exemplarisch"; "versiegelte Flächen"; "Grundrisse/ Schnitte"; "Grundstücksgrößen"; "Grundriss u. Schnitt Rezeptionsgebäude").

Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 22.06.2017 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten) sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Feriendorf an der Sägemühle" wird die Begründung vom 25.09.2017 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

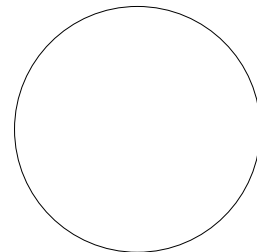
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Feriendorf an der Sägemühle" der Gemeinde Burgberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Burgberg i. Allgäu, den

.....
(Herr Fischer, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Das Plangebiet liegt im Bereich nördlich der Blaichacher Straße und südlich der Rettenberger Straße im Hauptort der Gemeinde Burgberg i. Allgäu.
- 7.1.1.2 Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Ferienchalets sowie die Nutzung der Bestandgebäude für die festgesetzten Nutzungen zu schaffen. Dies dient der Aufwertung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu für die ansässige Bevölkerung als auch für die touristische Nutzung.
- 7.1.1.3 In der Fortschreibung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Aufstellung und Integration eines Landschaftsplanes wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle" ein sonstiges Sondergebiet "Feriendorf" dargestellt. Eine Berichtigung entfällt.
- 7.1.1.4 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 ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 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).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Burgberg i. Allgäu, nördlich der Blaichacher Straße.
- 7.1.2.2 Das Plangebiet überlagert den südöstlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sägemühle".
- 7.1.2.3 Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Blaichacher Straße (KrOA29). Im Norden grenzt er an landwirtschaftliche Flächen sowie eine geplante Wohnbaufläche und im Westen an bestehende Wohnbebauung an. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Mühlweiher (Osten) und eine historische Sägemühle sowie ein Bestandsgebäude (Westen).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Flr.-Nr. 1, 2, 2/2, 2/5 (Teilfläche), 2/8 (Teilfläche), 2/45, 2/46, 4/2, 4/6.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt durch die Allgäuer Kalkalpen.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mehrere Gebäude, darunter das alte Sägewerk, welches als Schausägewerk erhalten bleiben soll und ein Gebäude, in dem bereits Ferienwohnungen vorhanden sind. Weiterhin befindet sich innerhalb des überplanten Bereichs der Mühlweiher.

Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu ist stark durch touristische Nutzung geprägt. Im Plangebiet soll ein Feriendorf, bestehend aus 13 neuen Ferienchalets, entstehen. Weiterhin sollen im Bestandsgebäude "An der Sägemühle 2" weitere Ferienwohnungen entstehen. Im Bestandsgebäude "Blaichacher Straße 8" sollen zudem ein Schausägewerk, weitere Wohnungen und ein Verkaufsraum für Artikel des täglichen Bedarfs (touristische Kleinwaren, wie z.B. Bücher, Zeitschriften, Sport- und Freizeitartikel, Drogerieartikel, Andenken etc.) entstehen. Ferner ist die Errichtung eines Rezeptionsgebäudes vorgesehen.

Der geplante Dorfcharakter des Feriendorfes soll sowohl für Einheimische als auch für Touristen eine moderne und attraktive Erholungsatmosphäre schaffen. Darüber hinaus soll durch die Planung eine Aufwertung und Belebung der Gemeinde geschaffen und dem erhöhten Bedarf für touristische Einrichtungen Rechnung getragen werden.

Die Umsetzung dieser Ziele macht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als allgemeiner ländlicher Raum.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A III 1/ A III 2/ A III 3 Bestimmung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als Kleinzentrum
 - B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
 - B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.
 - B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
 - B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
 - B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.

- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.4 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu betreibt zurzeit die Fortschreibung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Aufstellung und Integration eines Landschaftsplanes. Die überplanten Flächen werden hierin als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Feriendorf" dargestellt.
- 7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
- 7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Burgberg i. Allgäu geprüft. Wegen der bestehenden Sägemühle, die als Schausägemühle etabliert werden soll, ist gerade dieser Standort gewählt worden. Auch der Mühlweiher trägt zu einer Sonderstellung bei. Ein alternativer Standort scheidet daher aus.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden unter anderem Fragen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm der Kreis-Straße OA29, Gewerbelärmimmissionen der umliegenden Nutzungen sowie vom Vorhaben ausgehender Lärm) sowie naturschutzfachliche Belange (überplante bestehende Ausgleichsflächen) erörtert.
- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, um die Gemeinde Burgberg i. Allgäu um eine touristische Attraktion zu erweitern. Durch den geplanten Dorfcharakter des geplanten Vorhabens soll es sich in die Umgebung harmonisch einfügen.
- 7.2.4.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

7.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 4500 m² und folglich 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 Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept ergibt sich daraus, das geplante Vorhaben unter Beachtung und Einbeziehung der umliegenden Bestandsbebauung und der möglichen Erschließung zweckgebunden in die zur Verfügung stehenden Flächen einzubinden.

Es zielt darauf ab, die neu geplanten Ferienchalets städtebaulich sinnvoll an die Bestandsgebäude und die bestehende Siedlungsstruktur anzubinden und diese zu ergänzen. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Anlage erfolgt über die Blaichacher Straße im Südwesten. Die innere Erschließung erfolgt über eine Sackgassen-Straße im Westen, die im östlichen Teil des Geltungsbereiches in einen Gehweg übergeht, der zu den einzelnen Chalets führt. Der bestehende Fußweg im östlichen Teil des Geltungsbereiches auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2/8 wird umverlegt und verläuft zukünftig im Osten entlang des Mühlteichs nach Norden wo er an die Mühlenstraße anknüpfen soll. Dort ist auch eine Wendeplatte, welche die Mühlenstraße abschließen wird, geplant. Weiterhin ist in diesem Bereich ein Fuß- und Radweg als West-Ost-Traversal an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches geplant.

Im Osten der Anlage befindet sich zudem der Mühlteich, der von Grünflächen umgeben ist und den Erholungscharakter der Anlage unterstreicht. Die Chalets sind um einen sog. Dorfplatz angeordnet, was den gewollt dörflichen Charakter der Anlage noch hervorhebt. Das allgäutypische Satteldach fügt sich optisch gut in die Umgebung ein.

Die Anlage ist somit eine Ergänzung der touristischen Ausrichtung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Feriendorf" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

7.2.6.2 Für das zu überplanende Gebiet ist die Art der baulichen Nutzung "Feriendorf" festgesetzt. Für diese Nutzungsart wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereichs ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird diese Liste explizit an die für die Errichtung eines "Feriendorfes" nötigen Einrichtungen angepasst. Die Liste umfasst 13 Ferien-Chalets mit jeweils einer Ferienwohnung zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises. Zudem werden ein Rezeptionsgebäude mit 1 Wohnung sowie nutzungsbezogene Nebenanlagen/-nutzungen wie z.B. Fahrradgarage, Terrassen, Wege, Stege, Liegeflächen, Wellnessbereich/Sauna usw. sowie Stellplätze/Carports zugelassen.

Weiterhin werden Festsetzungen für die zulässige Nutzung der beiden Bestandsgebäude getroffen. Für das Bestandsgebäude "An der Sägemühle 2" werden 3 Ferienwohnungen sowie 1 Gästezimmer zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises sowie 1 Mitarbeiterwohnung zugelassen. Dies entspricht der bereits vorliegenden Baugenehmigung auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sägemühle". Für das Bestandsgebäude "Blaichacher Straße 8" werden ein Schausägewerk, 5 Wohnungen sowie ein deutlich untergeordneter Verkaufsraum für Artikel des täglichen Bedarfs der Gäste im Zusammenhang mit den in dem Feriendorf zulässigen Einrichtungen zugelassen. Diese Nutzungen vervollständigen das Angebot des Feriendorfes.

Die Festsetzung "ständig wechselnder Personenkreis" beugt der Errichtung von Zweitwohnungen vor.

7.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung

— Es erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Hier wird wie folgt differenziert: Gebäude ohne Terrassen:

1.900 m², Zufahrten/Fußwege: 2.200 m², Stellplätze: 400 m². Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaß unter teilweiser Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten, allerdings ohne Terrasse, sowie hinsichtlich der neu zu errichtenden Chalets am geplanten Vorhaben und ermöglichen dessen Realisierung.

- Die Festsetzung einer maximalen First- und Wandhöhen in m schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die maximalen Höhen für die einzelnen Hauptgebäude festgesetzt.

7.2.6.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind konkret auf das geplante Vorhaben abgestimmt. Gemäß § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2.6.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.6.6 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf umgrenzende, schützenswerte Nutzungen ein. Um Lärmkonflikte auszuschließen, wird der Betrieb der Schausäge durch eine lärmschutztechnische Bestimmung sowohl zeitlich als auch bezogen auf die Anzahl der Tage pro Jahr beschränkt. Der Betrieb ist nur für private sowie touristische Zwecke zulässig. Die Stellplätze zu den Ferienchalets müssen einen Mindestabstand von 15 m zu den Einwirkorten außerhalb des Plangebietes aufweisen, um keine Lärmkonflikte zu verursachen.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen sind keine Lärmschutzprobleme zu erwarten.

Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen

7.2.7 Infrastruktur

7.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Blaichacher Straße an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Sonthofener Straße besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 308.
- 7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist in unmittelbarer Nähe durch die Bushaltestelle an der Kreuzung Blaichacher Str./Sonthofer Str. mit der Linien 9781 gegeben.
- 7.2.8.3 Der geplante Fußweg führt im südwestlichen Bereich des Plangebietes von der Blaichacher Str. aus nach Norden, wo er entlang des östlichen Ufers des Mühlweihers verläuft und im Norden das Plangebiet verläßt. Dort knickt er nach Westen ab und schließt schließlich an die Straße "An der Sägemühle" an. Damit berücksichtigt die Planung die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.2.9 Wasserwirtschaft

- 7.2.9.1 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.9.3 Anfallende Niederschlagswässer der Dachflächen werden über Sickerschächte mit Überlauf in vorhandene Vorflut eingeleitet.
- 7.2.9.4 Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Burgberg. Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.10 Geologie

- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.
- 7.2.10.3 Die dargestellten Bauflächen erscheinen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen muss jedoch gerechnet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in jedem Fall konkrete Aufschlüsse und Bodenuntersuchungen durchzuführen.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 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 nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs. 1 Satz2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Burgberg am nördlichen Ortsrand. Das Plangebiet selbst wird durch den Mühlweiher geprägt. Zudem führen bereits bestehende Fußwege durch den Geltungsbereich. Das Gebiet wird östlich, südlich und westlich vorständig durch überwiegend Wohnbebauung eingeschlossen. Im Westen befindet sich zudem das ehemalige Sägewerk, welches namensgebend für das Projekt ist. Im Norden schließt direkt eine Grünfläche an, welche in vielen Bereichen als Ausgleichsfläche für die Gemeinde Burgberg dient, und trennt das Plangebiet von weiterer Wohnbebauung. Die Planfläche wird im Südwesten über die "Blaichacher Straße" erschlossen und wird durch eben diese in diesem Bereich begrenzt.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der nördliche Teil des Plangebietes wird aktuell als landwirtschaftliche Wiese fläche intensiv genutzt. In diesem Bereich kann von einer eher geringen Artenvielfalt ausgegangen werden. Im südliche Teil der Fläche kann der bereits erwähnte Mühlweiher verortet werden. Dieser dient als Ausgleichsmaßnahme für vorangegangene Baumaßnahmen der Gemeinde Burgberg. Um den Mühlweiher und des bestehenden Fußweges sind mehrere Bäume vorhanden. Im Südwesten

können ebenfalls mehrere Bäume auf einer Grünfläche nachgewiesen werden. Der westliche Planrand ist geprägt durch bestehende Bebauung. Hier werden ein Wohngebäude (Ferienwohnungen an der Sägemühle") und die ehemalige Sägemühle von der Planung eingeschlossen.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Es sind keine Schutzgebiete oder kartierten Biotop von der Planung betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet "Rauhenzeller Moos", Nr. LSG-00408.01) liegt ca. 427 m nordwestlich zur Planfläche. Das nächste kartierte Biotop ("Bachbegleitvegetation Nordrand Burgberg", Nr. A8427-0131-002) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 160 m nordwestlich des Geltungsbereiches.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Fußwege sind die Böden teilweise versiegelt (gekiest). Zudem sind die Böden im Bereich der bestehenden Bebauung und der Hof- und Betriebsflächen der Sägemühle vollversiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Nach der Geologischen Karte (1:500.000) des Bayrischen Landesamtes für Umwelt kann im Gebiet von Ablagerungen im Auenbereich, welche meist aus jungholozän und Polygenetischen Talfüllungen bestehen (z.T. würmzeitlich), ausgegangen werden. Aus der Gesteinsschicht (Mergel, Lehm, Sand, Kies) könnten sich nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) vorherrschend Braunerden entwickelt haben.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet befindet sich der Mühlweiher, welcher von der Planung eingefasst ist. Dieser dient für Vögel und vor allem Amphibien als Lebensraum und Nahrungshabitat. Nördlich des Plangebietes verläuft der Wustbach. Eine 2D-hydraulische Berechnung für den Wustbach gibt es bis jetzt nicht. Hinsichtlich der Topographie kann nicht ausgeschlossen werden, dass im "Überlastfall" der Wustbach aus seinem ausgebauten Bachbett ausbricht und auch Teile des Plangebietes überflutet werden. Auf Grund der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist im gesamten Plangebiet nicht mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen. Durch die vorherrschenden Braunerden aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment) ist eine Versickerung auf der Fläche erschwert. Im Bereich der bestehenden Bebauung kann auf Grund der Versiegelung keine Versickerung stattfinden. Die Bebauung ist bereits an das vorhandene Wasserverorgungsnetz und Abwasserentsorgungssystem angeschlossen.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf den vorhandenen landwirtschaftlichen Wiesenflächen kann sich derzeit Kaltluft ausbilden. In Bereichen auf denen Bäume vorhanden sind, wird neben Kaltluft auch Frischluft produziert. Durch das allgemein dörfliche Erscheinungsbild ist dies jedoch nicht weiter siedlungsrelevant.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Landschaften der nördlichen Kalkalpen und wird durch den Blick auf die Berge der Alpen

geprägt. Es handelt sich um einen Bereich mit besonderer Erholungseignung. Durch die bestehende Bebauung ist der Bereich jedoch nicht direkt aus der freien Landschaft einsehbar.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und geplanten Wege gehen im gesamten Plangebiet einzelne bestehenden Bäume verloren. Zudem gehen im Bereich der geplanten Bebauung auf Grund der Versiegelung Lebensräume verloren. Der vorhandene Mühlweiher bleibt erhalten und wird in die Planung als gestalterisches Element mit eingebunden. Durch entsprechende eingrünende Maßnahmen sollen die negativen Effekte der Planung bestmöglichst minimiert werden.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Es sind keine Auswirkungen auf Grund der räumlichen Entfernung durch die Planung auf Schutzgebiete oder kartierte Biotop zu erwarten.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Durch die allgemein kleinen Flächengrößen der geplanten Chalet-Gebäude kann von einer zusammengefassten geringen Versiegelung gesprochen werden.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Die Versickerung auf der Fläche ist unter Einschränkungen möglich. Daher erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über Sickerschächte mit Überlauf in vorhandene Vorflut. Da in Teilen des Geltungsbereichs Überflutungen durch den Wustbach nicht ausgeschlossen werden können, sollte die Bebauung hochwasserangepasst erfolgen.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die auf der Fläche stattfindende Kaltluftproduktion wird durch die weitere Bebauung erneut eingeschränkt. Zudem kommt es durch Fällung von Bäumen zu einer Minimierung der Frischluftproduktion. Zudem entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der Pflanzung neuer Bäume sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der geplanten Bebauung verkleinert sich die für die Naherholung wichtige innerörtliche Freifläche. Da diese tiefer

liegt als die umliegende Bebauung können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Die nördlich vom Plangebiet liegende Grünfläche mit den geplanten Ausgleichsflächen bleibt erhalten und kann weiterhin als Treffpunkt und zentrumsnahes Naherholungs- oder Spielgebiet von den Dorfbewohnern genutzt werden.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- 8.2.3.1 Im südwestlichen Plangebiet wird eine Private Grünfläche zur Bereitstellung eines Spielplatzes festgesetzt. Dieser dient zum einen der Durchgrünung der Planfläche als auch der Nutzung als Freizeitaktivität für Kinder der erholungssuchenden Gäste des Feriendorfes.
- 8.2.3.2 Darüber hinaus sind auf der gesamten Planfläche Pflanzungen von überwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen (variable Standorte). Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 8.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.6 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.7 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.2.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.2.4.1 Der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sägemühle" setzt den Bereich um den Mühlweiher (Fl.-Nr. 2/2 und 4/6) Ausgleichsfläche fest. Diese Fläche wird mit dem aktuellen Vorhaben überplant, so dass der planerisch festgesetzte Ausgleich in einer Größenordnung von 2.950 m² entfällt.

8.2.4.2 Der Eingriff wird auf einer außerhalb des Plangebietes liegenden Fläche (Teil der Fl.-Nr. 902) ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um einen rund 2.950 m² umfassenden Abschnitt. Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch das Gebiet fließt zudem der Mühlbach.

8.2.4.3 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch unter Punkt "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)"):

- Im östlichen Bereich soll zur Schaffung einer strukturreichen Landschaft eine Streuobstwiese entwickelt werden.
- Am Ufer des vorhandenen Mühlbaches sind Maßnahmen angedacht, die das Gewässer naturnah gestalten sollen. Dazu zählen die Pflanzungen und Entwicklungen von gewässerbegleitenden Gehölzen und einer Hochstaudenflur. Für das bachbegleitende Gehölz wird ein autochtones Pflanzenmaterial (Weiden, Erlen, standorttypische Sträucher) verwendet.
- Auf den restlichen Flächen soll ein extensives Freuchtgrünland entwickelt werden. Dazu ist der Rückbau der Drainagen angedacht. Zudem soll die Fläche zukünftig durch eine 1-2-malige Mahd, mit Abtransport des Mähgutes, gepflegt werden.
- Die genaue Ausarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen und die Verortung sind aus den folgenden Dokumenten von geiger & waltner landschaftsarchitekten gmbh, Kempten/Allgäu, zu entnehmen:

Neuplanung einer Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Sägemühle" Gemeinde Burgberg – Allgäu vom 13.03.2017: Planteil

Neuplanung einer Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Sägemühle" Gemeinde Burgberg – Allgäu vom 13.03.2017: Textteil

8.2.4.4 Fazit: Mit den geplanten Maßnahmen wird der erforderliche Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt. Da sich die Ausgleichsflächen im Eigentum des privaten Vorhabensträgers befindet, muss die Ausgleichsfläche über einen Eintrag in das Grundbuch zu Gunsten des Freistaates Bayern gesichert werden.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur zulässigen Dachform sowie auf die Abstandsflächen und die Anzahl der zulässigen Stellplätze.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht in Kraft gesetzt. Im vorliegenden Fall wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO Gebrauch gemacht, wonach sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung des Gebäudes ergeben. Im vorliegenden Fall geschieht dies durch Festsetzung einer Baugrenze (Ziffer 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sowie der Wand- und Firsthöhe des Hauptgebäudes und der Chalets (Ziffer 2.3 und 2.4. der planungsrechtlichen Festsetzungen). Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben, hinreichend bestimmt. Eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich.

Diese Regelungssystematik wird gewählt, da die von der Bayerischen Bauordnung empfohlenen Abstandsflächen nicht in allen Bereichen des Vorhabens eingehalten werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese angesprochenen Unterschreitungen ausschließlich auf Abstandsflächen von Gebäuden innerhalb des Vorhabengrundstücks zueinander beziehen. Dies erfolgt, um einen Dorfcharakter zu erzeugen, der den Erholungsfaktor des Feriendorfes unterstreicht.

Abstandsflächenunterschreitungen bzw. Überschneidungen bewegen sich in einem geringfügigen Maße.

9.2.1.2 Durch die gewählten Regelungen werden auch die Funktionen der Abstandsflächen bzgl. Belichtung, Belüftung und Brandschutz nicht beeinträchtigt.

9.2.1.3 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar.

9.2.1.4 Im Hinblick auf Belüftung und Belichtung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Chalets sind so angeordnet, dass keine riegelartige Bebauung entsteht, die einzelne Bereiche von der Frischluftversorgung ausschließen könnte. Von einem ungehinderten Luftfluß im Gebiet kann ausgegangen werden, was auch durch die lockere Anordnung der Chalets um den "Dorfplatz" unterstützt wird.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

9.2.2.1 Die Anzahl der Stellplätze im gesamten Geltungsbereich wird entsprechend der gemeindlichen Stellplatzverordnung auf 35 festgelegt. Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Ferienwohnungen wird 1 Stellplatz je 6 Betten veranschlagt (Ziffer 6.3 der Anlage zur gemeindlichen Satzung). Die Anzahl der Stellplätze für das Schausägewerk wird, ausgehend von Ziffer 4.2. der Anlage zur gemeindlichen Satzung und in Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Gemeindeverwaltung und Landratsamt Oberallgäu mit 5 Stellplätzen bemessen. Für das geplante Rezeptionsgebäude werden 2 Stellplätze ausgewiesen, obwohl diese bei Hotels etc. bereits in Ziffer 6.3 berücksichtigt sind. Nachfolgend ist die Berechnung aufgeschlüsselt (die genaue Stellplatzberechnung ist dem Anhang zu entnehmen):

- An der Sägemühle 2: 1 Wohneinheit = 2 Stellplätze
- An der Sägemühle 2: 3 Ferienwohnungen = 3 Stellplätze
- Blaichacherstr. 8: 5 Wohneinheiten = 10 Stellplätze
- Blaichacherstr. 8: Sägewerk = 5 Stellplätze
- 13 Ferienchalets = 13 Stellplätze
- Rezeptionsgebäude = 2 Stellplätze

Damit wird zum einen der Bedarf der Feriendorfbesucher und Mitarbeiter abgedeckt, als auch der Bedarf der Tagesbesucher für das Schausägewerk.

9.2.2.2 Der Abstand der neue anzulegenden Stellplätze zu außerhalb des Plangebietes liegenden benachbarte Wohngebäude darf 15 m nicht unterschreiten. Dies ist entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan so vorgesehen und eingehalten.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Das zu bebauende Grundstück steht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist bebaubar. Den Anforderungen nach § 12 BauGB wird insoweit Rechnung getragen.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.
- Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.3 Durchführungsvertrag

- 10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,93 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als SO "Feriendorf"	0,75	80,5 %
Grünflächen	0,03	3,3 %
Wasserfläche	0,09	9,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	<0,01	<0,0 %

Sonstige Flächen werden vernachlässigt

0,05

5,4, %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Burgberg

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke GmbH

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Kempten-Oberallgäu GmbH

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Anhang

10.3.1.1 Ausgleichsflächenplanung in Text- und Planteil des Planungsbüros geiger&waltner landschaftsarchitekten gmbh in der Fassung vom 13.03.2017

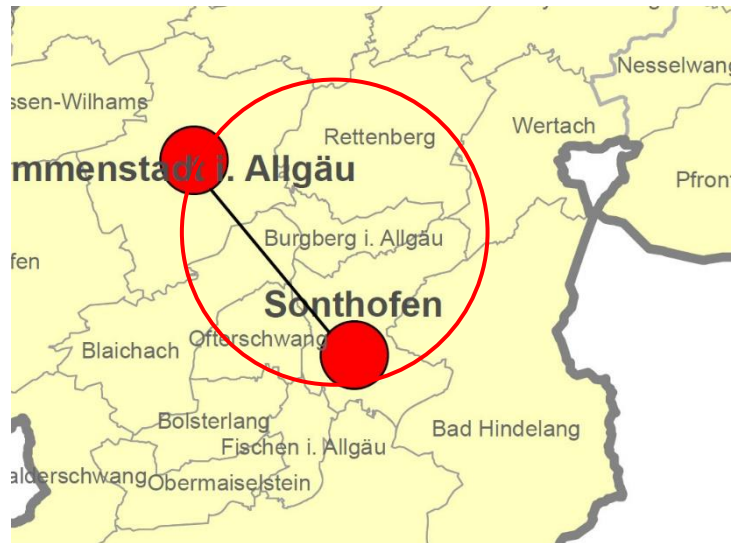
10.3.1.2 Stellplatzberechnung aus dem Schreiben vom Landratsamt Oberallgäu, Abfallrecht – Immissionsschutz vom 11.06.2017

10.3.2 Planänderungen

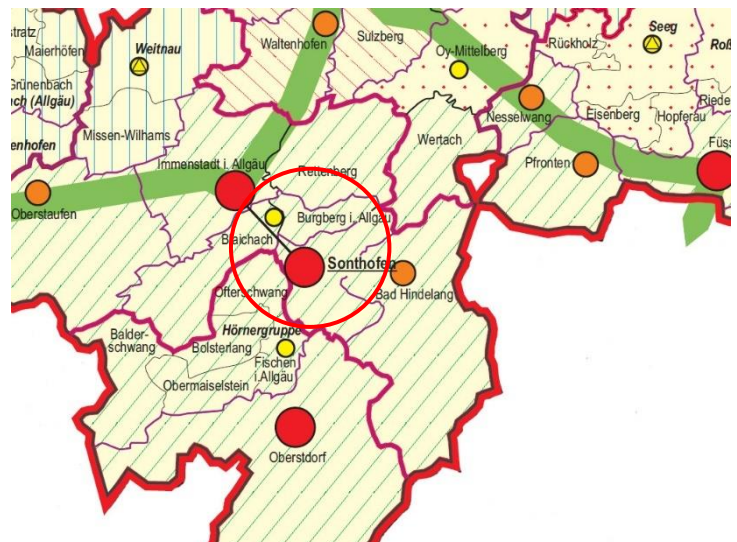
10.3.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.09.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2017 enthalten):

- redaktionelle Änderung in der Festsetzung Ziffer 2.13: Lärmschutztechnische Bestimmungen
- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

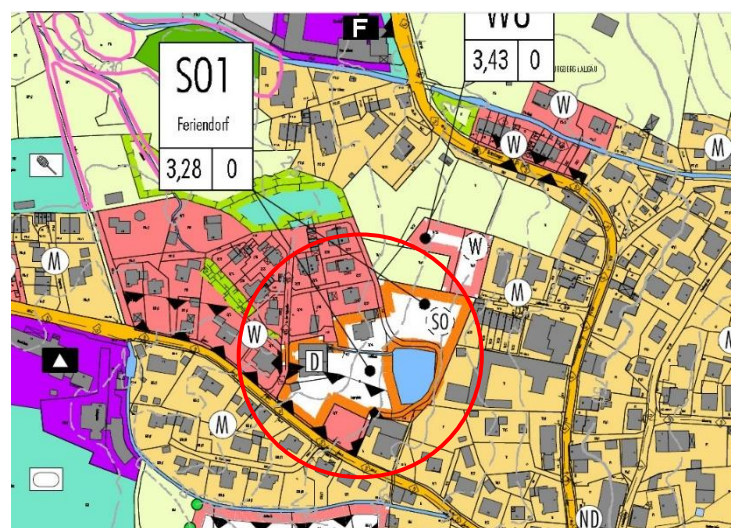
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 1: Raumstruktur, Darstellung als "Kleinzentrum"



Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Darstellung als Sondergebiet SO₁ "Feriendorf" (zum Zeitpunkt der Aufstellung noch nicht rechtsgültig)



Blick von Norden auf das Plangebiet, zentral im Bild der Mühlweiher und die Sägemühle



Blick von Süden auf das Plangebiet mit Sägemühle und Bestandsgebäude "An der Sägemühle 2"



Blick von Westen auf das Plangebiet mit Mühlweiher und Sägemühle (im Hintergrund)



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.02.2017. Der Beschluss wurde am 07.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Burgberg i. Allgäu, den 25.10.2017

.....
(Dieter Fischer, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 08.08.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 01.08.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.08.2017 bis 15.09.2017 (Billigungsbeschluss vom 10.07.2017; Entwurfsfassung vom 30.06.2017; Bekanntmachung am 01.08.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Burgberg i. Allgäu, den 25.10.2017

.....
(Dieter Fischer, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 10.05.2017 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 27.07.2017 (Entwurfsfassung vom 30.06.2017; Billigungsbeschluss vom 10.07.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burgberg i. Allgäu, den 25.10.2017

.....
(Dieter Fischer, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.10.2017 über die Entwurfsfassung vom 25.09.2017.

Burgberg i. Allgäu, den 25.10.2017

.....
(Dieter Fischer, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Feriendorf an der Sägemühle" in der Fassung vom 25.09.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.10.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Burgberg i. Allgäu, den 25.10.2017

.....
(Dieter Fischer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Feriendorf an der Sägemühle" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Burgberg i. Allgäu, den

.....
(Dieter Fischer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.06.2017

Plan geändert am: 25.09.2017

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Geogr. Christian Wandinger)

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.