

Sieber Consult GmbH | Am Schönbühl 1 | 88131 Lindau (B)

1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle", Gemeinde Burgberg i. Allgäu- Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeiter: Fr. Dintzer, Durchwahl: – 25; E-Mail: ulrike.dintzer@sieberconsult.eu

Datum: 28.03.2024

Anlagen:

- Ausschnitt aus der topografischen Karte mit Höhenschummerung
- Luftbild
- Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
- rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan "Feriendorf an der Sägemühle"
- Informationen des Vorhabenträgers zu dem geplanten Vorhaben
- Formblatt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Burgberg i. Allgäu beabsichtigt die 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Feriendorf an der Sägemühle".

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Hauptortes Burgberg i. Allgäu, nördlich der "Blaichacher Straße", östlich der Straße "An der Sägemühle". Für diesen Bereich wurde 2017 der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "Feriendorf an der Sägemühle" aufgestellt und das geplante Chaletdorf im Anschluss umgesetzt. Aufgrund der guten Auslastung des Feriendomizils strebt der Eigentümer nunmehr eine Erweiterung des bestehenden Angebotes und damit der Anlagen an. Die vorgesehenen Erweiterungsbereiche sowie die vorgesehenen Nutzungen in diesen Bereichen sind der beigefügten "Informationen des Vorhabenträgers zu dem geplanten Vorhaben" zu entnehmen.

Geplant sind Erweiterungen in Richtung Nordwesten, Süden und Südosten. Zentraler Ausgangspunkt für die neuen Anlagen ist eine Erweiterung des bestehenden "Mühlenweiher" Richtung Westen, Südwesten sowie (mit einem Auslass versehen) Richtung Südosten. Um bzw. in diese Erweiterungen des "Mühlenweiher" hinein gruppieren sich mehrere geplante "Bootshäuser" als Ferienunterkünfte, insbesondere westlich und südöstlich des Weiher. Im Südwesten, südlich des bestehenden Restaurants, soll ein Wellness-Gebäude mit Pool entstehen, welcher in den

Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)
tel.: 0 83 82/2 74 05-0
fax: 0 83 82/2 74 05-99
www.sieberconsult.eu
e-mail: info@sieberconsult.eu



vergrößerten "Mühlenweiher" hineinragt. Der Bereich ist ins Gelände integriert vorgesehen. Im nordwestlichen Erweiterungsbereich sind nördlich der bestehenden Sägemühle neue Stellplätze sowie Abstell- und Lagerflächen für Fahrräder, Ski, Mülltonnen sowie Hackschnitzel geplant. Im Zuge der vorliegenden Beteiligung ist abzustimmen, ob hier auch die Umsetzung einer zusätzlichen Tiefgarage möglich ist.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gehen wir davon aus, dass die Bebauungsplanerweiterung und -änderungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den nordwestlichen und den südlichen Erweiterungsbereich Wohnbauflächen (W) dar, für den südöstlichen Erweiterungsbereich gemischte Bauflächen (M). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist zu klären, inwieweit eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in diesen Bereichen erforderlich ist.

Durch die Planung werden voraussichtlich interne Ausgleichsflächen beeinträchtigt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung ist zu klären, ob die Erweiterungsabsichten Auswirkungen auf die internen Ausgleichsflächen haben und eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Ausgleich an anderer Stelle aus Sicht der Behörden erforderlich ist. Aufgrund der sonst bereits bestehenden Vorprägung des Geländes sind keine negativen Auswirkungen auf Biotope oder Schutzgebietsflächen zu erwarten.

Das Plangebiet weist verschiedenste Strukturen auf, die ggf. von artenschutzrechtlich relevanten Arten besiedelt sind. Aufgrund des geplanten Eingriffs lassen sich Konflikte jedoch weitgehend ausschließen. Aus gutachterlicher Sicht sollten die in den Eingriffsflächen befindlichen Strukturen (Gehölze, Saumbereiche) in einer Relevanzbegehung auf Eignung für Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse geprüft werden. Es wird um Stellungnahme gebeten, ob diesem Vorgehen gefolgt werden kann.

Vom Vorhaben gehen Gewerbelärmmissionen aus, welche auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen einwirken. Zudem wirken die Verkehrslärmmissionen der südlich angrenzenden "Blaichacher Straße" OA 29 auf das Plangebiet ein.

Das im Südwesten geplante Wellness-Gebäude wird in das Gelände integriert bzw. zur Südseite hin eingegraben. Konflikte aufgrund der hiervon ausgehenden Gewerbelärmmissionen sind daher nicht zu erwarten, da diese in Richtung der südlich gelegenen Bebauung abgeschirmt werden. Gleichzeitig wird durch die integrierte Bauweise der Verkehrslärm, welcher von Süden auf das Wellnessgebäude einwirkt, abgeschirmt.

Im nordwestlichen Erweiterungsbereich sollen Pkw-Stellplätze sowie abschirmende Nebengebäude wie z.B. Carports als Abstell- und Lagerflächen für Fahrräder, Ski, Mülltonnen sowie für Hackschnitzel oder Pellets umgesetzt werden. Sofern die Umsetzung einer Tiefgarage möglich ist, ist in diesem Bereich eine Tiefgaragenrampe anstelle der Stellplätze denkbar. Das Konfliktpotential wird aufgrund der bereits vorgesehenen Nebengebäude als gering angesehen, da diese die Lärmmissionen der Stellplätze bzw. der Tiefgaragenrampe teilweise abschirmen.

Es wird um Stellungnahme gebeten, ob diese Einschätzung geteilt wird oder ob im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung als erforderlich angesehen wird. In diesem Fall ist eine Abstimmung des Untersuchungsumfangs erforderlich.

Gemäß § 4b BauGB wurde unserem Büro die teilweise Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB übertragen.

Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)
tel.: 0 83 82/2 74 05-0
fax: 0 83 82/2 74 05-99
www.sieberconsult.eu
e-mail: info@sieberconsult.eu



Als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, bitten wir Sie im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Abgabe einer schriftlichen Äußerung unter Darlegung der für Ihren Fachbereich maßgeblichen Inhalte bis zum **03.05.2024** (ggf. durch zeichnerische Darstellungen ergänzt).

Die Stellungnahmen sind an die Gemeinde Burgberg i. Allgäu zu senden: Grüntenstraße 2, 87545 Burgberg i. Allgäu.

E-Mailadresse: bauamt@burgberg.de

cc: ulrike.dintzer@sieberconsult.eu

Um die digitale Verarbeitung Ihrer Stellungnahmen zu vereinfachen, würden wir uns freuen, wenn Sie uns die Stellungnahme auch digital als Word-Datei oder PDF (nicht als Scan) bzw. als E-Mail zur Verfügung stellen können.

Ihre Äußerung sollte uns spätestens bis zum oben genannten Zeitpunkt schriftlich vorliegen, um den vom Gesetzgeber vorgesehenen Abgleich der fachlichen Belange durchführen zu können, da es sich dabei um einen nach den geltenden Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen zwingend durchzuführenden Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB handelt (sofern im weiteren Verfahren nicht von den Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht wird).

Sofern im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich sind, dient diese Aufforderung zur Äußerung in diesem Zusammenhang zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Es ist festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Wir gehen von der Verbindlichkeit Ihrer Äußerungen für die augenblickliche Planungsphase aus. Eine Ergänzung bzw. weitere Konkretisierung Ihrer Äußerung ist im Rahmen des weiteren Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB möglich.

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden zu einer schriftlichen Äußerung aufgefordert:

- Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung, Kaufbeuren
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung BQ, München
- Landratsamt Oberallgäu, Bauamt- Bauleitplanung, Sonthofen
- Landratsamt Oberallgäu, Ortsplanung, Sonthofen
- Landratsamt Oberallgäu, Abfallrecht - Immissionsschutz, Sonthofen
- Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Sonthofen
- Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung, Sonthofen
- Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat, Sonthofen
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Kempten
- Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen
- Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- Schwaben Netz GmbH, Betriebsstelle Kempten, Kempten
- Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu, Burgberg
- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten

Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)
tel.: 0 83 82/2 74 05-0
fax: 0 83 82/2 74 05-99
www.sieberconsult.eu
e-mail: info@sieberconsult.eu



Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)
tel.: 0 83 82/2 74 05-0
fax: 0 83 82/2 74 05-99
www.sieberconsult.eu
e-mail: info@sieberconsult.eu

