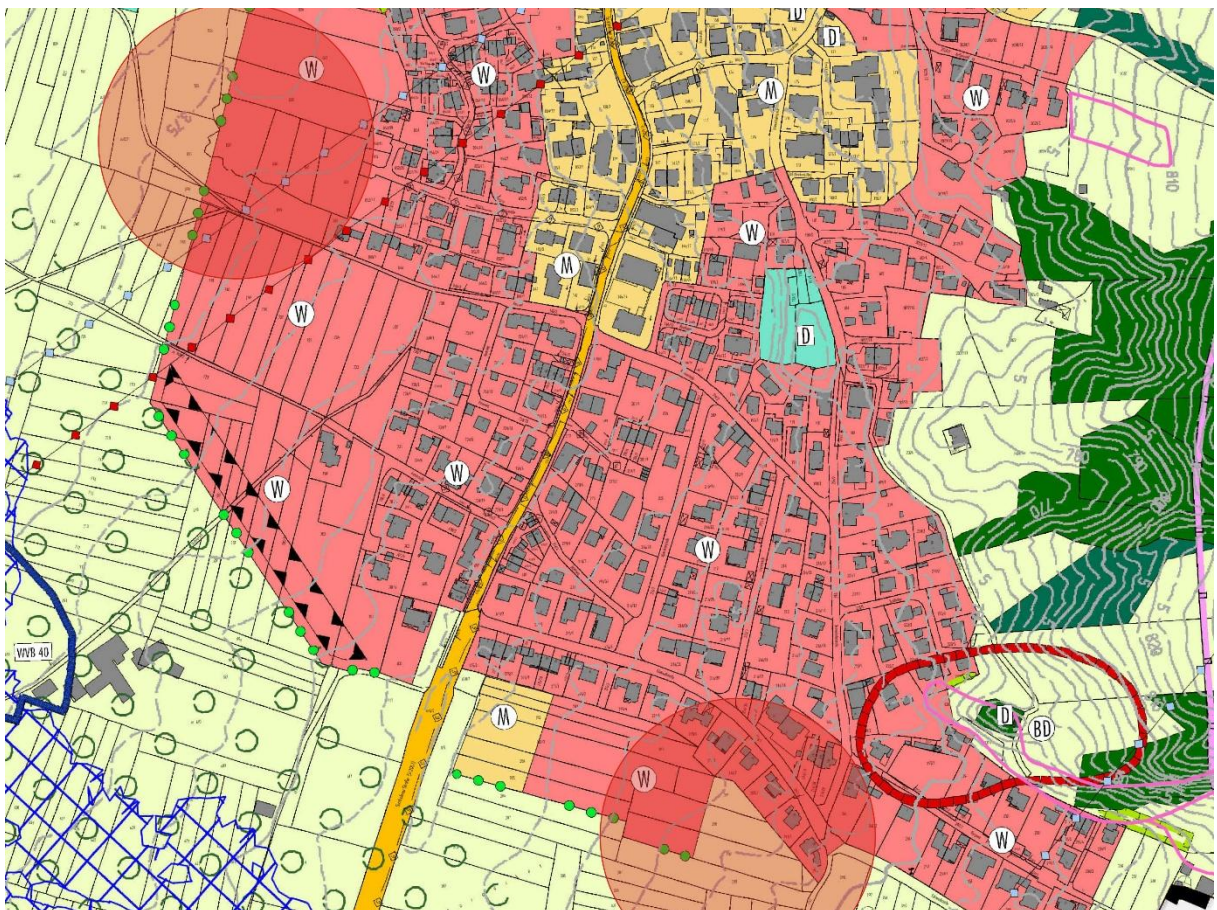


Gemeinde Burgberg i. Allgäu

2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes "Südlich der Edelweißstraße"

Begründung

Entwurf | Stand: 03.08.2026



GEGENSTAND

2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes "Südlich der Edelweißstraße"

Begründung Entwurf | Stand: 03.08.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Grüntenstraße 2

87545 Burgberg

Telefon: 08321 6722-0

Telefax: 08321 6722-22

E-Mail: info@burgberg.de

Web: www.gemeinde-burgberg.de

Vertreten durch: André Eckardt
1. Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
2	Übergeordnete Vorgaben	5
3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	12
4	Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	12
5	Standortentscheidung	13
6	Umweltprüfung	13

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes „Südlich der Edelweißstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung am südlichen Ortsrand der Gemeinde Burgberg im Allgäu geschaffen werden.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Großteil des Plangebietes landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Nur ein Teilbereich im Westen ist bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Da die geplante Nutzung des Plangebiets mit der Darstellung der Grünflächen nicht übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Flächennutzungsplanänderung soll dazu dienen, dem hohen Bedarf an Wohnbebauung im Ort nachzukommen und eine entsprechende Zukunftsvorsorge zu treffen.

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der „Edelweißstraße“ und östlich der „Sonthofener Straße“ (St 2007) am südlichen Ortsrand. Die Fläche umfasst Teilbereiche der Fl.-Nrn.: 289, 290 und 291, die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist jedoch nicht parzellenscharf.

Zur Kompensation der zukünftigen Wohnbaufläche wird am westlichen Ortsrand eine Fläche, welche momentan als Wohnbaufläche dargestellt wird, zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. **Die Fläche umfasst Teile der Fl.-Nrn.: 835, 836, 837, 838 und 839.** Jedoch auch hier ist auf die Parzellenunschärfe hinzuweisen.



Abb. 1: Luftbild der beiden Änderungsbereiche (nicht maßstäblich; Quelle: Bayern Atlas)

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)

- | | |
|--|--|
| 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen | <p>(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.</p> <p>(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.</p> |
| 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung | <p>(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.</p> <p>(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.</p> |
| 1.1.3 Ressourcen schonen | <p>(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonen erfolgen.</p> <p>(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.</p> |
| 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen | <p>(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.</p> |
| 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung | <p>(G) Die Abwanderung von vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.</p> <p>(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none">- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, |

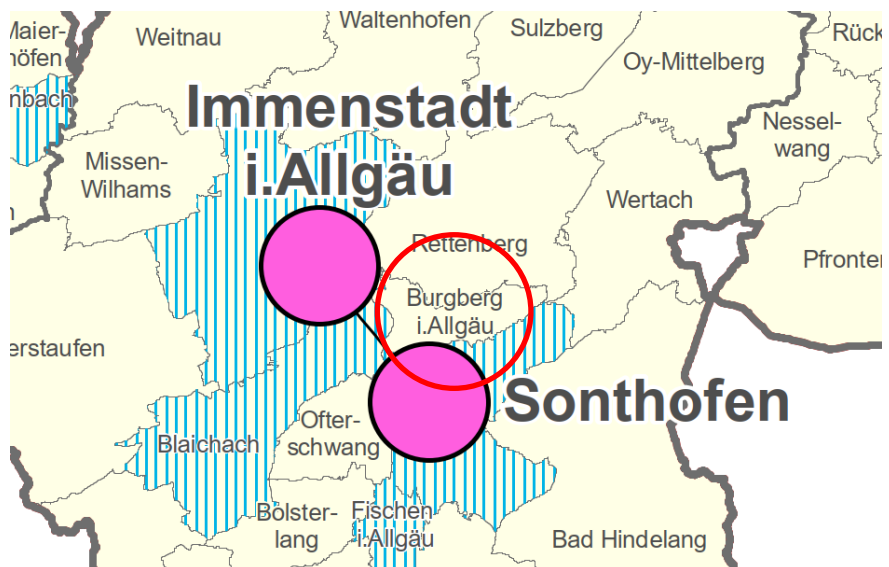
Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

Darstellung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als Allgemeiner ländlicher Raum (s. Auszug aus dem LEP 2023, Anhang 2: Strukturkarte)



2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums

(G) Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden,

- dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tiere- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,

- seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und
- alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.

3.2 Innenentwicklung
vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von
Zersiedelung - Anbin-
degebot

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

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

5.4.1 Erhalt land- und
forstwirtschaftlicher
Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

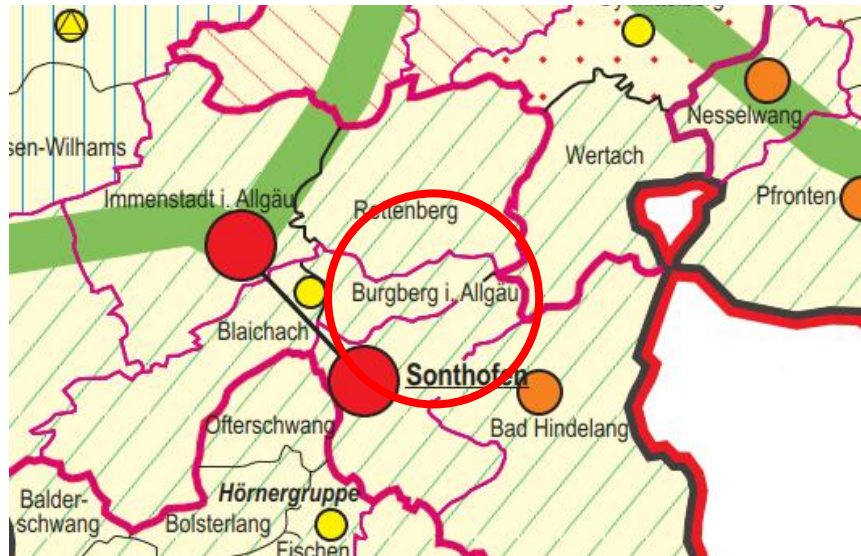
2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

A I Allgemeine Ziele
und Grundsätze

1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A II Raumstruktur

Darstellung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als Alpengebiet (s. Auszug aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte 1: Raumstruktur).



1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

2.1 (Z) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

B I 1 Landschaftliches
Leitbild

1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

B I 3.4.1 Risikovermeidung
und Vorsorge

(G) Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren sollen durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden.

Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden.

Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden.

Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.

B V 1.4 Siedlungsstruktur

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Mit Blick auf das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (LEP Bayern 3.2) sowie das gleichlautende Regionalplanziel B V 1.4 (Siedlungsstruktur) sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen der Prüfung und Auseinandersetzung, ob für die Flächeninanspruchnahme, in Abwägung mit anderen Belangen, ausreichend Bedarf besteht (vgl. auch: BayStMWi, 07.01.2020: Auslegungshilfe. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung).

Bereits im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung im Jahr 2017 erfolgte eine Prognose des Bedarfs an Wohnbauflächen. Dem ermittelten Bedarf an 225 Wohneinheiten bzw. 10,3 ha Flächenbedarf bis ins angenommene Zieljahr 2030 standen damals nur 0,88ha Flächenreserven im Innenbereich entgegen. Trotz regelmäßiger Anläufe seitens der Gemeinde konnte hiervon nur ein geringer Anteil an Baulücken aktiviert werden (z.B. Fl.-Nr. 11 im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ im Jahr 2021). Nach Abzug dieser 0,88ha Flächenreserven sowie die 3,15 ha an unbebauten Wohnbauflächen aus dem alten Flächennutzungsplan, blieb ein absoluter Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 von 6,28 ha. Um diesen Flächenbedarf zu decken, wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 entsprechende Wohnbauflächen in Planung dargestellt. Zum Zeitpunkt des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein großer Teil dieser Wohnbauflächen nach wie vor nicht umgesetzt bzw. bebaut. Um jedoch dem nachgewiesenermaßen hohen Wohnraumbedarf bei gleichzeitig geringen vorhandenen Innenentwicklungspotentialen zu begegnen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu in seiner Sitzung am 10.03.2025 dazu entschlossen, im Sinne einer **Flächenkompensation** im Westen des Hauptortes eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche herauszunehmen bzw. zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und im Gegenzug dazu die Fläche des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu entwickeln. Dabei wird – unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der sensiblen Ortsrandlage – insbesondere Wert auf eine verdichtete Bauweise und die kleingeschnittenen Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser gelegt. Ein Teil der Grundstücke wird gemäß der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) an die Gemeinde veräußert, welche beabsichtigt mit den Grundstückserlösen hierdurch den Bau von sozialem Wohnraum bzw. sozialer Einrichtungen an anderer Stelle zu gegenfinanzieren. Verbindlich geregelt wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde, welcher auch die Aufteilung der Erschließungs-, Herstellungs- und Planungskosten beinhaltet.

Der gewählte Standort ist zum jetzigen Zeitpunkt mit die einzige Möglichkeit, ein neues Wohngebiet auszuweisen um eine Abwanderung vor allem junger ortsansässiger Familien, für welche das Baugebiet vor allem vorgesehen ist, zu vermeiden. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, der Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung und damit dem landesplanerischen Grundsatz 5.4.1: Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen einzuräumen.

Zur Vermeidung von Zersiedelung (Z 3.3): Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu ist in ihrem eigenen Interesse bestrebt, die Siedlungsentwicklungen am Bestand auszurichten und Möglichkeiten der Nach-

verdichtung ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum zu vermeiden. Das Gebiet bindet im Norden an bestehende Siedlungsflächen an. Die Ortsverbindungsstraße im Westen des Plangebietes sowie die landwirtschaftliche Hofstelle im Südosten dienen dabei als Siedlungszäsur. Insofern handelt es sich um eine organische Erweiterung der bestehenden Bebauung.

Im Hinblick auf das Regionalplanziel, die Landschaft zu erhalten (Regionalplan B I 1), ist auf der „Habenenseite“ die sensible Ortsrandlage mit direkten Sichtbeziehungen zum Außenbereich und die generell attraktive landschaftliche Lage im Illertal am Fuß des Grünten zu nennen. Der derzeitige Ortsrand ist teilweise mit Gehölzen gesäumt, was die Wohnbebauung dahinter unscheinbarer wirken lässt. Auf der anderen Seite fehlen jedoch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes landschaftsbildprägenden Strukturen und zudem herrscht intensiv genutztes Grünland vor. Vorbelastet wird der Bereich zudem auch durch ein Fahrsilo südöstlich der Fläche. Da der Geltungsbereich landwirtschaftlich intensiv genutzt wird, direkt an den derzeitigen Ortsrand anschließt und den bestehenden Siedlungsbereich erweitert, gibt es bereits erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbilds. Des Weiteren wird das Plangebiet an dem neuentstehenden Ortsrand mithilfe von standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt, um sich besser in das Landschaftsbild einzufügen und so negative Blickbeziehungen zu minimieren.

Zu den übrigen Zielen der Raumordnung steht der Bebauungsplan in keinem Widerspruch.

2.3 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb der Änderungsbereiche liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Das, dem Änderungsbereich südlich der Edelweißstraße nächstgelegene Bodendenkmal (D-7-8427-0021) fängt nur etwa 50 m nordöstlich des Geltungsbereichs an und wird als „Burg des Mittelalters und der frühen Neuzeit“ beschrieben. Das Bodendenkmal D-7-80-118-9 befindet sich mittig des Bodendenkmals und wird als „Burgruine Burgberg, Reste der nördlichen und südlichen Umfassungsmauer“ bezeichnet.

In der Nähe des Änderungsbereiches am westlichen Ortsrand befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler, auch nicht in weiterer Entfernung.

Allgemein ist Art. 8 DSchG zu beachten.

2.4 Wasserrechtliche Belange

Innerhalb der Änderungsbereiche liegen keine Oberflächengewässer. Das, dem Änderungsbereich südlich der Edelweißstraße nächstgelegene größere Gewässer ist die Starzlach, welche ca. 400 m südöstlich des Plangebiets liegt.

Der Änderungsbereich am westlichen Ortsrand befindet sich in über einem Kilometer Entfernung der Iller. Jedoch ist auf die Randlage an einer Hochwassergefahrenflächen bei einem HQ100 und HQextrem für den Wustbach hinzuweisen (s. nachfolgende Abbildung). Da es sich bei der zukünftigen Nut-

zung um Landwirtschaft handelt und diese dort bereits betrieben wird, wird von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit im Hinblick auf die Hochwassergefahr ausgegangen.



Abb. 2: Lage des Änderungsbereiches im Westen am Rand von Hochwassergefahrenflächen des Wustbaches bei HQ100 und HQextrem (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)

In den Änderungsbereichen liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Auch ist gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) keine Starkregenengefahr in den Änderungsbereichen angezeigt. Allerdings werden die Änderungsbereiche – als wassersensibler Bereich eingestuft. Außerdem sind vom Wasserwirtschaftsamt und aus der Öffentlichkeit Hinweise auf eine potentielle Gefährdung bei Starkregenereignissen eingegangen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Fließweganalyse für den unbebauten Zustand erstellt (Büro Kokai, 12/2025).

Laut der Untersuchung fließt bereits im IST-Zustand, also ohne die geplante Bebauung, Wasser bei einem Starkregenereignis (100-jährlich mit einer Dauerstufe von 1h) von Osten nach Südwesten quer durch die Bebauung und anschließend nach Westen ab. Auch im Bereich des geplanten Baugebietes wären Flächen im Bereich der neuen Häuser potentiell gefährdet (s. nachfolgende Abbildung links).

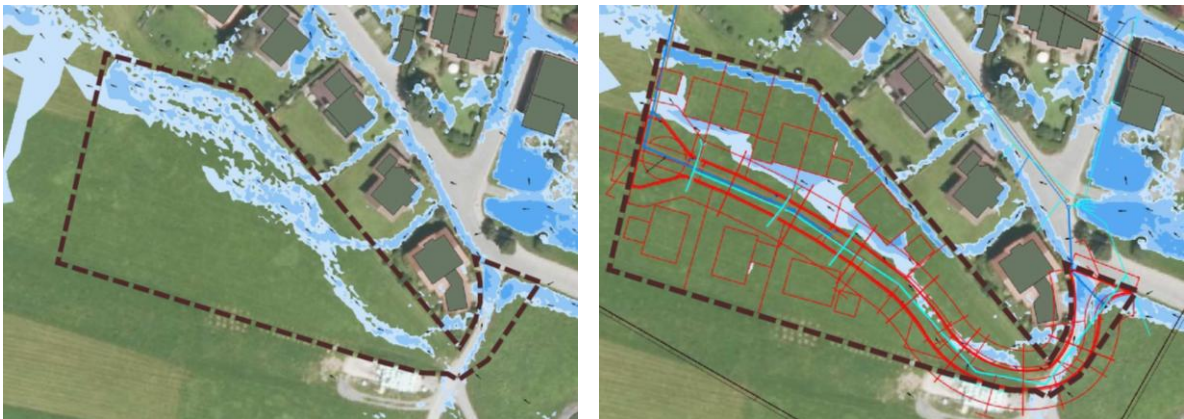


Abb. 3: Fließweganalyse im Plangebiet im IST-Zustand (links) sowie im SOLL-Zustand mit geplanter Bebauung und Entwässerungsmulde (rechts, Quelle: Kokai, 12/2025)

Um die Hochwassersituation der bestehenden Häuser nicht zu verschlechtern, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Zudem erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis an die Planer und Bauherren, im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu prüfen und darauf zu achten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).

3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg wurde 2017 fort-geschrieben. Dort wird der Änder-

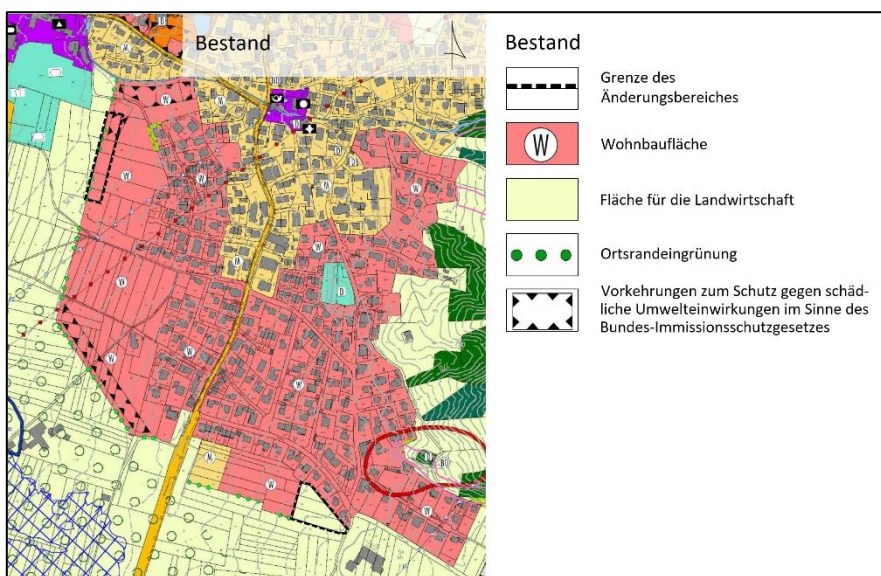


Abb. 4: rechtsgültiger Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wohnbaufläche sowie Ortsrandeingrünung

ungsbereich südlich der Edelweißstraße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Kompensationsfläche am westlichen Ortsrand wird momentan als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist in dem Bereich eine Signatur für Ortsrandeingrünung sowie für Vorkehrungen gegen schädliche Einwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes vorhanden.

4 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Zukünftig wird der Änderungsbereich südlich der Edelweißstraße entsprechend der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Ferner wird die vorhandene Ortsrandeingrünung fortgeführt. Die momentan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Westen des Hauptortes wird dagegen im Sinne der Flächenkompensation als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, was ihrer derzeitigen und zukünftigen Nutzung entspricht. Die Ortsrandeingrünung in diesem Bereich wird an den neuen Ortsrand verschoben, die Signatur Vorkehrungen gegen schädliche Einwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes wird im Änderungsbereich herausgenommen.

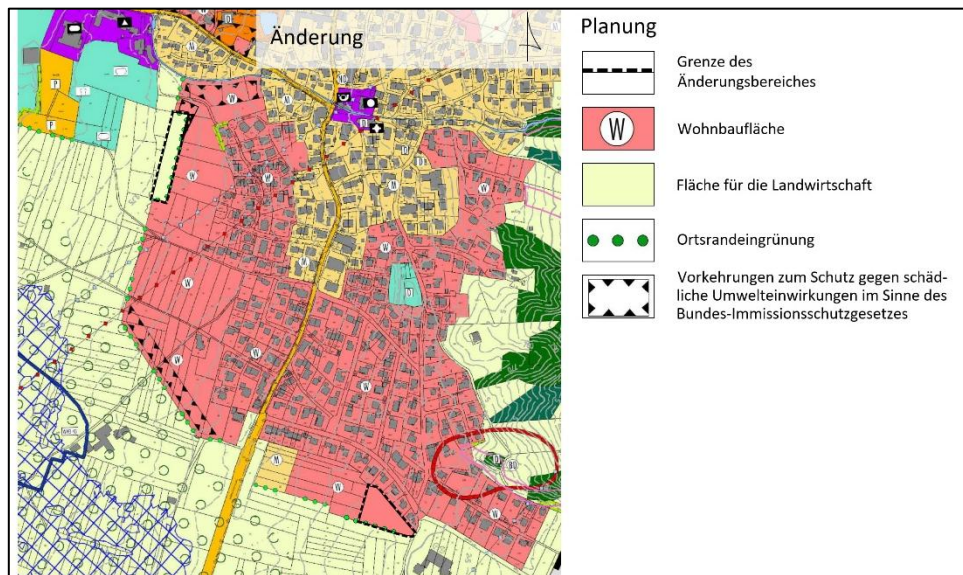


Abb. 5: Zukünftige Darstellung Wohnbaufläche sowie Ortsrandeingrünung (südlich der Edelweißstraße) sowie als Fläche für die Landwirtschaft (westlicher Ortsrand)

5 Standortentscheidung

Bei der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen. Der gewählte Standort südlich der Edelweißstraße ist zum jetzigen Zeitpunkt mit die einzige Möglichkeit, ein neues Wohngebiet auszuweisen und eine Abwanderung vor allem junger ortsansässiger Familien, für welche das Baugebiet vor allem vorgesehen ist, zu vermeiden. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, der Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung einzuräumen. Im Sinne der Flächenkompensation wird dagegen eine, momentan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Westen des Hauptortes zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

6 Umweltprüfung

In Bezug auf die Änderungsfläche südlich der Edelweißstraße und auf Grundlage der im Umweltbericht ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, sind projektbedingte Beeinträchtigungen, insbesondere in Bezug auf das Landschaftsbild nicht grundsätzlich auszuschließen. Im Rahmen der Bauleitplanung nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wurde ein eigenständiger Umweltbericht erstellt, der die Umweltauswirkungen der beabsichtigten FNP-Änderung ermittelt und bewertet, anderweitige Planungsmöglichkeiten darstellt, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen aufzeigt. Der Ausgleichsbedarf wird in der parallel erfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und ist den Planunterlagen beigelegt.