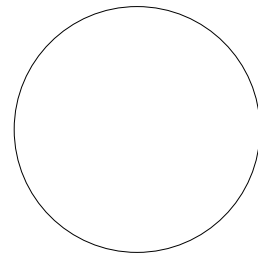


**Gemeinde Burgberg**  
**6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich**  
**"Streichelzoo Burgberg"**

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV

Auf Grund von §2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132; II 1990 S.889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" in öffentlicher Sitzung am 13.03.2006 festgestellt.

Burgberg, den .....



.....

(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

**3.1 Zusammenfassung**

- 3.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

**3.2 Inhalt der Änderung**

- 3.2.1 Die Gemeinde Burgberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan (Änderung vom 05.10.2005, Genehmigung vom 28.07.2005). Der überplante Bereich wird hierin als Fläche für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland mit Einzelbäumen dargestellt. Des Weiteren erfolgt die Darstellung von zwei elektrischen Freileitungen. Im Landschaftsplan sind im Westen des Änderungsbereiches entlang der Straße Einzelbäume dargestellt.
- 3.2.2 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden nordwestlich des Haupt-Ortes Burgberg ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Streichelzoo" (SO<sub>Streichelzoo</sub>) im zentralen und westlichen Änderungs-Bereich sowie eine Grünfläche im östlichen Bereich dargestellt. Die Änderungen werden im so genannten Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Streichelzoo Burgberg" nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
- 3.2.3 Für den Landschaftsplan erfolgen Anpassungen an die Änderung des Flächennutzungsplanes. Für den westlichen überplanten Randbereich wird die Anzahl der dargestellten Einzelbäume reduziert. In diesem Bereich erfolgt im Flächennutzungsplan gleichzeitig die Darstellung einer elektrischen Freileitung, das Anpflanzen von Einzelbäumen ist daher nicht sinnvoll. Der östliche Teilbereich erfährt eine Darstellung als Grünfläche mit Einzelbäumen.

**3.3 Übergeordnete Planungen**

- 3.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) des Bayerischen Staastministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen maßgeblich:
- B VI 1.8           Freihaltung von besonders schützenswerten Landschafts-Teilen (insbesondere Natur- und Landschaftsschutzgebiete) von Bebauung
  - B II 1.3.1       Sicherung und Weiterentwicklung des Urlaubstourismus durch nachfragegerechte, qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen

- B III 1.1.1 Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungs-Möglichkeiten
- B III 1.2.6 Beschränkung eines weiteren Ausbaus von Erholungseinrichtungen auf eine qualitative Verbesserung bestehender Einrichtungen
- Strukturkarte Darstellung als Ländlicher Raum/Alpengebiet  
Anhang 12 (a)

3.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, Fassung der Fünften Änderung, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 14.06.2005) maßgeblich:

- A VI 2.5 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Landwirtschaft, Landschaftspflege, Tourismus
- A II 1.1 Staatliches Planungsziel der Raumordnung: Alpengebiet, ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft und Land- und Forstwirtschaft
- B I 2.2 Regionaler Grünzug im Siedlungswesen: Erhaltung und Gestaltung
- B II 1.1-1.4 Gebiete mit Beschränkung der Siedlungs-Entwicklung

3.3.3 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 9 "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft nördlich der überplanten Flächen. Östlich daran schließt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 "Grünten-Edelsberg-Breitenberg" an. Mit diesem Vorbehaltsgebiet treten ebenfalls keine Konflikte auf.

3.3.4 Als Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplanes (Region Allgäu, 16) werden einerseits die Ausbildung eines Grünzuges und der Schutz von erhaltenswerten Landschafts-Bestandteilen genannt und andererseits die Sicherung und Weiterentwicklung des Tourismus. Laut der Vorab-Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes und der Regierung von Schwaben vom 05.09.2005 bzw. vom 08.09.2005 wird eine Beeinträchtigung für den Regionalen Grünzug durch den Streichelzoo nicht gesehen. Somit steht der Streichelzoo weder den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) noch den Zielen des Regionalplanes (Region Allgäu, 16) entgegen.

### 3.4 Erfordernis der Planung

- 3.4.1 Unmittelbarer Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Erweiterung des bereits ansatzweise bestehenden, jedoch nicht genehmigten Streichelzoos in eine wirtschaftliche Form. Es bestehen positive Aussichten für den Bedarf einer solchen Anlage, da keine konkurrierenden Angebote in der näheren Umgebung bestehen. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bereich des Streichelzoos ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland dargestellt. Da für diesen Bereich eine Fläche für das Sondergebiet "Streichelzoo" (SO<sub>Streichelzoo</sub>) vorgesehen ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes daher erforderlich.

- 4.1 Gleichzeitig durchgeführte Bauleitplanverfahren, Abschichtung und Zusammenfassung des Umweltberichtes**
- 4.1.1 Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" erfolgt im so genannten Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Streichelzoo Burgberg" gemäß §8 Abs. 3 BauGB.
- 4.2 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 4.2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" (Abs. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB).
- 4.2.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Nordwesten des Hauptortes Burgberg Flächen für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland als Sondergebiet "Streichelzoo" (SOStreichelzoo) und als Grünfläche dargestellt.
- 4.2.1.2 Die beiden vorhandenen elektrischen Freileitungen (20 kV und 110 kV) bleiben in ihrem Verlauf erhalten und werden weiterhin dargestellt.
- 4.2.1.3 Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" erfolgt im so genannten Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Streichelzoo Burgberg" nach §8 Abs. 3 BauGB.
- 4.2.1.4 Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der bereits bestehenden, jedoch nicht genehmigten Nutzung. Es liegt eine konkrete Anfrage der Eigentümer für die Erweiterung des bereits bestehenden Streichelzoos vor. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen nicht dem geplanten Vorhaben zur Erweiterung eines Streichelzoos.
- 4.2.1.5 Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich.
- 4.2.1.6 Westlich des Änderungsbereiches besteht als Orts-Verbindungsstraße die "Häuserer Allee".
- 4.2.1.7 Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" entsteht ein Konflikt zwischen dem Ziel "Tourismus" des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und dem Anbinde-Gebot (d.h. Verhinderung der Zersiedelung) sowie der Ausweisung als regionalen Grünzug im Regionalplan (Region Allgäu, 16) innerhalb des überplanten Bereiches. Da sich der Änderungsbereich im Außenbereich befindet, entsteht eine starke Beeinträchtigung des Land-

schafts- und Ortsbildes. Die von den beiden im Änderungsbereich bestehenden Freileitungen ausgehenden Emissionen schaffen ebenfalls Konflikte. Lärm-Emissionen werden von den Besuchern, der Bewirtschaftung und den Tieren verursacht. Geruchs-Emissionen treten durch die Tiere auf.

- 4.2.1.8 Die überplanten Flächen betragen insgesamt 0,92 ha.
- 4.2.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.2.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:
- der Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges (Regionalplan Allgäu; 16);
  - östlich der überplanten Flächen schließt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 "Grünten-Edelsberg-Breitenberg" an; mit diesem Vorbehaltsgebiet treten keine Konflikte auf;
  - im Norden befindet sich das Landschafts-Schutzgebiet "Rauhenzeller Moos", dieses Schutzgebiet ist aber nicht von der Planung betroffen;
  - es wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 19 a BNatSchG durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele von FFH-Gebieten bzw. der Vogelschutzgebiete im Rahmen von Natura 2000 sind demnach nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 19 c Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- 4.2.2.2 Wasserschutzgebiete:
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen;
- 4.3 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 4.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Bestandsaufnahme: es handelt sich im Bereich der geplanten Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Streichelzoo" (SO<sub>Streichelzoo</sub>) um Grünland/Nutzung als Viehweide mit mäßig hoher Artenvielfalt. In der östlichen Fläche handelt es sich um einen strukturreichen und dicht bewachsenen Gehölz-Streifen aus einheimischen Gehölzen und Sträuchern;



- Prognose bei Durchführung: im Bereich der geplanten Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Streichelzoo" ( $SO_{\text{Streichelzoo}}$ ) erfolgt ein Verlust durch Versiegelung und die Einschränkung der Wasserdurchlässigkeit auf Grund der geplanten Wege und Beläge. Hier wird der Boden, bzw. das bestehende Grünland durch die Haltung von Tieren stark beansprucht und verdichtet, dadurch geht die Artenvielfalt zurück. Durch die Darstellung einer Grünfläche mit Einzelbäumen ist der Erhalt des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten gesichert;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die Fläche für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland bleibt erhalten;

#### 4.3.1.2 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: innerhalb des Änderungsbereiches handelt es sich größtenteils um unversiegelte Flächen, im westlichen Gebiet liegen im Bereich des bestehenden Gebäudes teilweise versiegelte Flächen (Schotterbelag) vor. Durch die bisherige Haltung von Tieren ist der Boden teilweise stark verdichtet. Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind Braunerden und Braunerde-Gleye. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt;
- Prognose bei Durchführung: die Versiegelung, welche durch die geplante Nutzung als Streichelzoo entsteht, führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden; diese ist jedoch auf Grund des geringen Ausmaßes der Versiegelung als gering einzustufen. Durch die geplante Erweiterung des Tier-Bestandes wird der Boden weiter und großflächiger verdichtet werden. Eine Veränderung der Standortverhältnisse und Geomorphologie ist nicht zu erwarten;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten;

#### 4.3.1.3 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: innerhalb der überplanten Flächen handelt es sich größtenteils um junge Auen-Anlagerungen im Iller- und Ostrachtal. Der gesamte Änderungsbereich ist nahezu eben;
- Prognose bei Durchführung: die Fläche ist aus geologischer Sicht für den Bau von nur einem Gebäude geeignet. Innerhalb der überplanten Flächen ist bei einer eventuellen Errichtung von Gebäuden mit einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht zu rechnen; nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten; die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten;

#### 4.3.1.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: es liegen keine Informationen über den Wasserhaushalt und die Grund-

wasserverhältnisse vor;

- Prognose bei Durchführung: auf Grund des geringen Umfangs des Sondergebietes und der damit eventuell entstehenden geringen Versiegelung durch Bodenbeläge und der Verdichtung des Bodens durch die Tiere innerhalb des Änderungsbereiches ergeben sich voraussichtlich geringfügige Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten;

#### 4.3.1.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: der Änderungsbereich ist bisher nicht an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen;
- Prognose bei Durchführung: da ein Schmutzwasser-Sammler direkt entlang der westlichen überplanten Flächen verläuft, besteht die Möglichkeit über einen Grundstücksanschluss an das Misch-System zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser kann dann in die Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller geleitet werden. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Regenwasser kann innerhalb des Änderungsbereiches versickert werden. Als Vorfluter ist die Einleitung in den nördlich gelegenen Schanzbach möglich. Es ist ebenfalls möglich, einen Anschluss an die Wasserversorgung der Gemeinde Burgberg vom östlich gelegenen Wertstoffhof zu legen;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die überplanten Flächen bleiben weiterhin nicht an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen;

#### 4.3.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: der Änderungsbereich liegt zwischen den Klimabezirken "Alpen" und "Schwäbisches Alpenvorland" und es besteht ein kühles und sehr feuchtes Klima. Die überplanten Flächen befindet sich in einer Tallage; es bilden sich bevorzugt nachts Kaltluftseen durch die hangabwärts fließende Kaltluft der umgebenden Hänge. Tagsüber ist es umgekehrt und die Hänge erwärmen sich stärker als das Tal; die warme Hangluft steigt als Hangwind aufwärts. Diese so genannten Tal- und Bergwinde stellen eine kleinklimatische Besonderheit dar;
- Prognose bei Durchführung: auf Grund der zu erwartenden sehr geringen Bebauung und der Darstellung einer Grünfläche mit Einzelbäumen im östlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung; die wirksamen Luftaustauschbahnen des Kleinklimas werden nicht in ihrer Funktion gestört. Die Kaltluftentstehung wird minimal beeinträchtigt. Auf Grund der Haltung von Tieren und dem dadurch entstehenden Mist werden Geruchsbelastungen emittiert. Diese Geruchs-Emissionen beeinträchtigen in geringem Maß die Umgebung; der Emissions-Ort liegt jedoch in ausreichendem Abstand zu den umgebenden

Wohnbebauungen;

- Prognose bei Nicht-Durchführung: das Kleinklima und die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert; es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung;

#### 4.3.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: es handelt sich um einen Bereich mit besonderer Erholungseignung; die Flächen befinden sich nordwestlich und im Außenbereich des Ortes Burgberg, sind eben und von allen Seiten her einsehbar. Es bestehen Blickbezüge zum östlich gelegenen Grünten. In den überplanten Flächen befinden sich ein bestehendes Gebäude und kleinere Stallungen zur Unterbringung von Tieren;
- Prognose bei Durchführung: durch die Errichtung von wenigen Gebäuden, weiteren Stallungen und Anlagen im Sondergebiet im Außenbereich erfährt das Landschafts- und Ortsbild eine wesentliche Beeinträchtigung. Durch die Darstellung einer Grünfläche mit Einzelbäumen im östlichen Bereich wird jedoch eine gute Eingrünung gesichert;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: das Landschaftsbild bleibt unverändert;

#### 4.3.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: es kommen wenige Tier- und Pflanzenarten im Änderungsbereich vor; die biologische Vielfalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung begrenzt;
- Prognose bei Durchführung: durch die Änderung entsteht im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten. Diese Beeinträchtigungen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemindert werden. Die östlichen überplanten Flächen erfahren durch die dargestellte Grünfläche mit Einzelbäumen eine Aufwertung und bieten somit einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert;

#### 4.3.1.9 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: der Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges (Regionalplan Allgäu; 16). Nördlich und außerhalb des Änderungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rauenzeller Moos";
- Prognose bei Durchführung: das Landschaftsschutzgebiet wird durch das Vorhaben direkt nicht betroffen. Der regionale Grünzug liegt zwar innerhalb des Änderungsbereiches, wird aber durch die Planung nur minimal beeinträchtigt, d.h. die Biotopverbund-Funktion wird durch

das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die unmittelbar angrenzende dargestellte Grünfläche kann diese Fläche sinnvoll genutzt werden und einen Puffer zum Vorhaben darstellen;

- Prognose bei Nicht-Durchführung: die Schutzgebiete und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert;

#### 4.3.1.10 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Bestandsaufnahme: über die "Häuserer Allee" bestehen Fußwegebeziehungen, geräumte Wanderwege und östlich des Änderungsbereiches gebahnte Wanderwege sowie im Winter gespurte Loipen. Daher ist der Bereich wichtig für die Naherholung und den Tourismus. Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen zwei Stromleitungen, diese können bei dauerndem Aufenthalt auf den Menschen schädliche Emissionen ausstrahlen;
- Prognose bei Durchführung: die Naherholungs-Funktion und der Tourismus werden durch die Umnutzung der Fläche als Streichelzoo gestärkt. Durch die geplante Nutzung der Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Streichelzoo" (SO<sub>Streichelzoo</sub>) ist mit einem Anstieg des regionalen Tourismus (v.a. durch Familien) für die Naherholung zu rechnen. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und naherholungs-touristische Situation der Gemeinde Burgberg aus. Das landschaftliche Umfeld wird geringfügig in seiner Erlebbarkeit gestört. Die Fußwege und Wanderwege bleiben erhalten;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert; der Bereich erfährt wie bisher eine touristische und landwirtschaftliche Nutzung;

#### 4.3.1.11 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Bestandsaufnahme: es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich;
- Prognose bei Durchführung: da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind; entsteht keine Beeinträchtigung;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen;

#### 4.3.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: auf Grund der beiden Freileitungen (110 kV-Freileitung und 20 kV-Doppel-Freileitung) entstehen Immissionen durch elektromagnetische Wellen innerhalb des überplanten Bereiches. Durch den bereits bestehenden Streichelzoo treten Geruchs-Emissionen durch die Haltung von Tieren auf. Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm von der "Häuserer Allee" sind nur geringfügig vorhanden;
- Prognose bei Durchführung: die beiden Freileitungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung

nach § 26 BImSchG zu bewerten. Ein Daueraufenthalt ist für Menschen in unmittelbarer Nähe zu den Leitungen möglicherweise gesundheitsschädlich. Lärm-Emissionen sind durch Besucher und einer eventuellen Bewirtschaftung zu erwarten. Die durch die Tiere eventuell auftretenden Geruchs-Emissionen sind auf Grund des ausreichenden Abstandes zur nächsten Wohnbebauung als gering einzustufen;

- Prognose bei Nichtdurchführung: es bestehen weiterhin Emissionen durch die Freileitungen, den Geruch und den Lärm wie o.g.;

#### 4.3.1.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Bestandsaufnahme: der Bereich ist nahezu eben;
- Prognose bei Durchführung: auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig;

#### 4.3.1.14 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: die Flächen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" liegen innerhalb eines regionalen Grünzuges (Regionalplan Allgäu; 16). Folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind außerdem vorgesehen: Freihaltung von besonders schützenswerten Landschafts-Teilen (insbesondere Natur- und Landschaftsschutzgebiete) von Bebauung, Sicherung und Weiterentwicklung des Urlaubstourismus durch nachfragegerechte Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen, Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungs-Möglichkeiten. Im Norden und außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das Landschafts-Schutzgebiet "Rauhenzeller Moos";
- Prognose bei Durchführung: den Zielen der o.g. Planungen wird teilweise widersprochen. V.a. das Ziel des LEP bezüglich der Freihaltung von besonders schützenswerten Landschafts-Teilen von Bebauung widerspricht den geplanten Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg". Umgekehrt dazu verstärkt die Planung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" die Ziele "Sicherung und Weiterentwicklung des Urlaubstourismus" und "Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungs-Möglichkeiten". Die negativen Auswirkungen durch die Planung auf den regionalen Grünzug sind nur minimal, da keine größeren baulichen Maßnahmen vorgesehen sind. Innerhalb des Änderungsbereiches wird eine Grünfläche dargestellt und somit bleibt der Biotop-Verbund weiterhin erhalten. Das Landschafts-Schutzgebiet "Rauhenzeller Moos" ist von der Planung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen;

- Prognose bei Nicht-Durchführung: die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert. Es wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 19 a BNatSchG durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele von FFH-Gebieten bzw. der Vogelschutzgebiete im Rahmen von Natura 2000 sind demnach nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 19 c Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### 4.3.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor;
- Prognose bei Durchführung: eine Verschlechterung der Luftqualität (v.a. bezüglich der Geruchs-Emissionen) ist auf Grund der Haltung von Tieren bei der Nutzung als Streichelzoo zu erwarten. Die überplanten Flächen sind für die Besucher über die bestehende "Häuserer Allee" zugänglich, d.h. es ist mit geringfügig erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Besucher-Verkehr zu rechnen;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die Luftqualität bleibt unverändert;

#### 4.3.1.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Bestandsaufnahme: für die überplanten Flächen bestehen Wechselwirkungen zwischen Mensch und Landschaft sowie zwischen Mensch und Emissionen durch Lärm, Geruch und Schadstoffe durch die Freileitungen;
- Prognose bei Durchführung: die Wechselwirkungen zwischen Mensch und Landschaft erfahren eine Veränderung von der touristischen Nutzung des Landschaftsbildes hin zu einer touristischen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Streichelzoo" ( $SO_{\text{Streichelzoo}}$ ). Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Emissionen durch Geruch treten durch die geplante Haltung von Tieren auf. Der anfallende Tiermist und Tierdung wird diesbezüglich fachgerecht von den Eigentümern entsorgt. Durch den Betrieb des Streichelzoos wird Lärm durch die Tiere und die Besucher emittiert. Die Emissionen sind jedoch als gering einzustufen, da die überplanten Flächen in ausreichendem Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung liegt. Die Beeinträchtigung des Menschen durch Schadstoff-Immissionen der Freileitungen ist in der verbindlichen Bauleitplanung auszuschließen;
- Prognose bei Nicht-Durchführung: die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung;

- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):
- 4.3.2.1 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie das Konzept zur Grünordnung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen und können nach überschlägiger Berechnung im Planungsgebiet bzw. auch auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden.
- 4.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.3.1 Für den Änderungsbereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen an die Gemeinde Burgberg zur Erweiterung des Streichelzoos. Um die Verwirklichung zu ermöglichen, kommt kein anderer Standort in Betracht.
- 4.4 **Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.4.2 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie das Konzept zur Grünordnung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.
- 4.4.2.1 Es liegt eine Vorab-Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 08.09.2005 und dem Regionalen Planungsverband (Region 16) vom 05.09.2005 vor.
- 4.4.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.4.3.1 Es liegen keine exakten Informationen zum Grundwasserstand vor.
- 4.4.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.4.4.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.
- 4.4.5 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.4.5.1 Es handelt sich um die Erweiterung einer Fläche für einen bestehenden, jedoch nicht genehmig-

ten Streichelzoo in eine wirtschaftlichere Form und einer eventuellen Errichtung von Gebäuden zur Haltung und zur Präsentation bzw. zum Erleben von Tieren.

- 4.4.5.2 Der Änderungsbereich umfasst 0,92 ha.
- 4.4.5.3 Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges (Regionalplan Allgäu; 16). In der näheren Umgebung in nördlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rauhenzeller Moos". Es ergeben sich keine Konflikte zu diesem Landschaftsschutzgebiet. Östlich des Planungsbereiches schließt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 "Grünten-Edelsberg-Breitenberg" an; mit diesem Vorbehaltsgebiet treten ebenfalls keine Konflikte auf.
- 4.4.5.4 Auf der überplanten Fläche wird eine Fläche für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland mit Einzelbäumen dargestellt. Der Änderungsbereich wird durch die voraussichtliche Haltung von Tieren geringfügig mit Immissionen beeinträchtigt (Lärm/Geruch). Der Änderungsbereich hat für den Naturhaushalt eine mittlere Bedeutung. Die Änderung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Landschaftsbild auf Grund der voraussichtlich geplanten Gebäude und Anlagen im Außenbereich aus. Immissions-Konflikte durch Lärm und Geruch entstehen desweiteren durch die eventuelle Haltung von Tieren; Lärm-Konflikte sind außerdem durch die Besucher und die Außen-Bewirtschaftung zu erwarten.
- 4.4.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt.
- 4.4.5.6 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.



### 5.1 Wesentliche Auswirkungen

5.1.1 Die gesamtgemeindliche und landschaftliche Situation wird beeinträchtigt (Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Außenbereich).

### 5.2 Kennwerte

5.2.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 0,92 ha

5.2.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland	Sondergebiet "Streichelzoo" (SO <sub>Streichelzoo</sub> )	0,62
Fläche für die Landwirtschaft/Wirtschaftsgrünland	Grünflächen mit Einzelbäumen	0,30

### 5.3 Planänderungen

5.3.1 Bei der Planänderung vom 08.03.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 13.03.2006 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Süden auf das bestehende Gebäude mit Stallung und Freileitung



Blick von Westen mit dem Grünten im Hintergrund



Blick von Norden entlang der "Häuserer Allee"



**7.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.09.2004. Der Beschluss wurde am 16.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Burgberg, den .....

.....

(Hr. Fischer, Bürgermeister)

**7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 23.11.2004 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.01.2006 bis 13.02.2006 (Billigungsbeschluss vom 12.12.2005; Entwurfssfassung vom 10.10.2005; Bekanntmachung am 03.01.2006) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Burgberg, den .....

.....

(Hr. Fischer, Bürgermeister)

**7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.11.2004 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 18.12.2005 (Entwurfssfassung vom 10.10.2005) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burgberg, den .....

.....

(Hr. Fischer, Bürgermeister)

**7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.03.2006 über die Entwurfsfassung vom 08.03.2006.

Burgberg, den .....

(Hr. Fischer, Bürgermeister)

**7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)**

Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom ..... Az:.....

Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, den .....

(Hr. Kaiser, Landrat)

**7.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Burgberg, den .....

(Hr. Fischer, Bürgermeister)

**7.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)**

Der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Streichelzoo Burgberg" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Burgberg, den .....

(Hr. Fischer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.10.2005

Plan geändert am: 08.03.2006

Planer:

.....

(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

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.