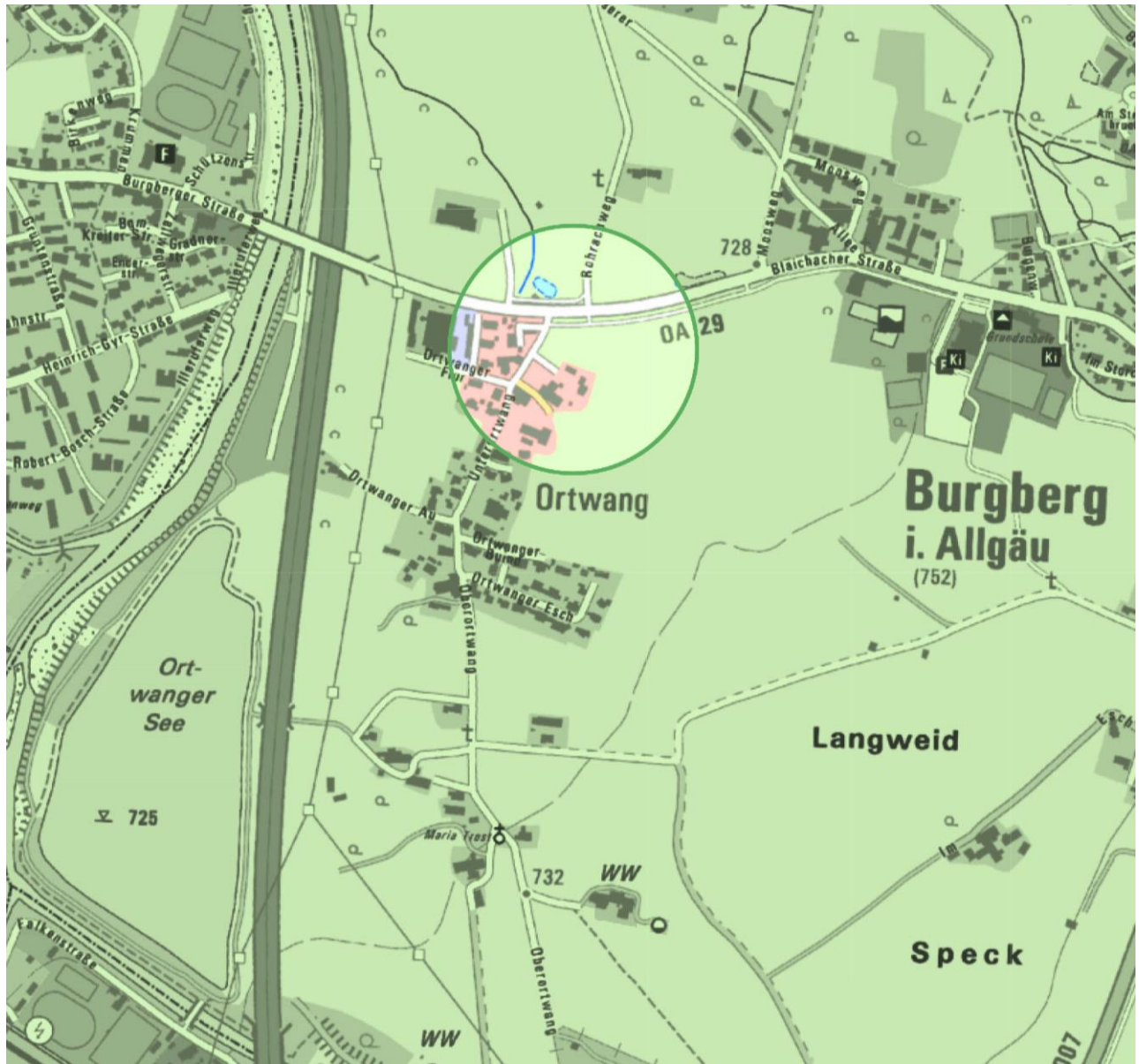




Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Änderung des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes "Ortwang
Nord"

Entwurf

Fassung 25.08.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	10
5	Begründung – Sonstiges	32
6	Begründung – Bilddokumentation	33
7	Verfahrensvermerke	34

- | | | |
|------------|--------------------------------------|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.6 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) |

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

- 3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteiles "Ortwang" der Gemeinde Burgberg i. Allgäu, östlich der Straße "Unterortwang" und südlich der Kreisstraße OA 29 "Blaichacher Straße".
- 3.1.2.2 Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Straße "Unterortwang". Jenseits der Straße "Unterortwang" besteht Bebauung mit gemischter Nutzung. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich eine als Ferienhof genutzte landwirtschaftliche Hofstelle, im Osten grenzt ebenfalls eine Hofstelle an den Änderungsbereich, welche jedoch nicht mehr aktiv genutzt wird. Die Flächen nördlich des Änderungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland).

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberstdorfer Illertal geprägt, den Allgäuer Alpen und den Blickbezügen zum nahe gelegenen "Grünten".
- 3.2.1.2 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Er wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Im nördlichen Bereich besteht eine asphaltierte Zufahrt, im östlichen Bereich eine unbefestigte Fläche, bei der der Oberboden abgeschoben wurde und die als Stellplatz genutzt wird. Das abgeschobene Material lagert in einer Miete ebenfalls innerhalb des Änderungsbereiches.

3.2.2 Erfordernis der Planung

- 3.2.2.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von gemischten Bauflächen (M) zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung des Ortsteils. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Für den Änderungsbereich liegt ein konkretes Vorhaben zur Umsetzung zweier Wohnhäuser vor. Da sich die Fläche aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich des Ortsteiles (erweiterte Baulücke, umgebende Bestandsbebauung auf drei Seiten) und der bestehenden Erschließung (Straße "Unterortwang") für eine Entwicklung als Baufläche anbietet, unterstützt die Gemeinde Burgberg i. Allgäu das Vorhaben. Derzeit wäre das Bauvorhaben im betreffenden Bereich nicht zulässig, da insbesondere der nördliche Teil des Plangebietes nicht

mehr dem Innenbereich zuzurechnen ist. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und vorbereitend hierzu eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

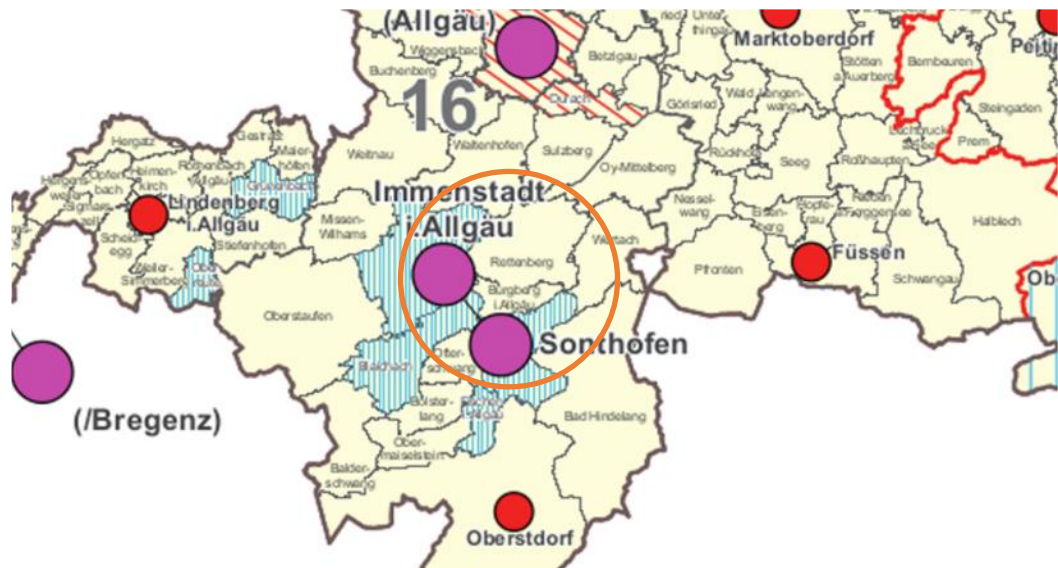
3.2.3 Übergeordnete Planungen

3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.1 Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



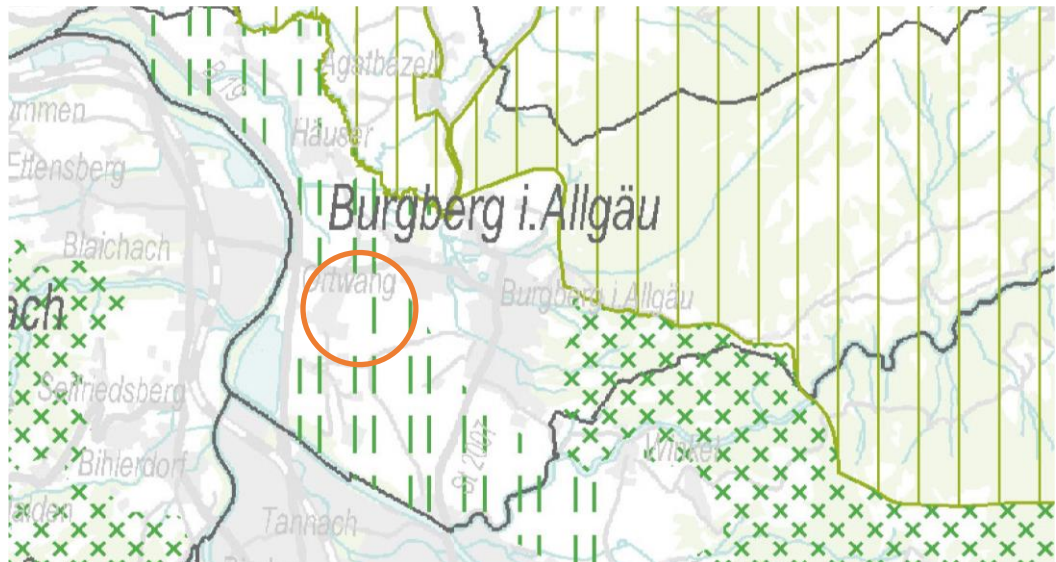
3.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu als allgemeiner
A III 3 ländlicher Raum
- B I 3.4.1 Risiken durch Starkregenereignisse und alpine Naturgefahren sollen u.a. 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 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt

sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- BV 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

3.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Regionaler Grünzug (II II II)



- 3.2.3.5 Der Regionale Grünzug verläuft in einem Abstand nördlich, östlich und südlich des Änderungsbereiches.
- 3.2.3.6 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.2.3.7 Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu erhebt bereits eine Zweitwohnungssteuer, um dem Entstehen von Zweitwohnungen entgegenzuwirken.
- 3.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.2.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 3.2.4.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Straße "Unterortwang" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 3.2.4.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Ortwang" nördlich des Plangebietes an der Kreisstraße OA 29 "Blaichacher Straße" mit der Linie 20 Richtung Sonthofen und Gunzesried gegeben.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

- 3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- 3.3.1.2 Im südwestlichen Randbereich ist für die Fläche darüber hinaus die "Überflutungsberechnung Ortwang" dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

- 3.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend gemischte Bauflächen (M) dargestellt.
- 3.3.2.2 Die Darstellung der "Überflutungsberechnung Ortwang" bleibt erhalten.s

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" in Zukunft "Gemischte Bauflächen" dargestellt.
- 4.1.1.2 Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Ortwang", westlich des Hauptortes der Gemeinde Burgberg i. Allgäu. Beim Änderungsgebiet handelt es sich überwiegend um Intensivgrünland und bestehende Verkehrsflächen (Hofzufahrt und Straße "Unterortwang"). Östlich, südlich und westlich grenzt Bestandsbebauung der Ortschaft Ortwang an.
- 4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient als vorbereitende Bauleitplanung der späteren Ausweisung einer Mischgebietsfläche zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- 4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsbereich) beträgt insgesamt 2.262 m², die als "Gemischte Bauflächen" dargestellt werden.
- 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) und des Regionalplanes der Region Allgäu maßgeblich. Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Zone A des Alpenlandes. Die vorliegende Änderung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern

2023 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu (siehe Ziffer 3.2.3 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 06.07.2017):

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Zudem ragt der südliche Änderungsbereich in die "Überflutungsberechnung Ortwang". Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Nördlich des Änderungsbereichs, in einem Abstand von etwa 1,7 Km, beginnt das FFH-Gebiet "Felmer Moos, Großmoos und Gallmoos" (Nr. 8427-371). Hierbei handelt es sich um eine große, alpenrandnahe Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, darüber hinaus Vorkommen der Großen Moosjungfer in Torfstichen und Nieder- und Übergangsmoorresten. Aufgrund der räumlichen Distanz sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der beiden oben genannten FFH-Gebieten nicht zu erwarten. Weitere Verträglichkeitsprüfungen gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Änderungsbereichs kommen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft vor.
- Westlich des Änderungsbereichs in ca. 340 m Entfernung liegt das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Iller-Auwälder in der Gemeinde Burgberg" (Nr. A8427-0073) am östlichen Ufer der "Iller"; am gegenüberliegenden Ufer der "Iller" in ca. 390 m Entfernung liegt eine Teilfläche des Biotops "Iller-Auwälder in der Gemeinde Blaichach" (Teil-Nr. A8427-0070-003). Nördlich in ca. 330 m Entfernung liegt das Biotop "Staudenfluren und Feuchtgebüsch Schanzbach/Brunnenbach (Burgberg bis Autobahn)" (Nr. 8427-1152).
- Nördlich des Änderungsbereichs in ca. 60 m Entfernung befindet sich der Naturpark "Nagelfluhkette" (NP 00018).
- In etwa 670 m nördlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rauhenzeller Moos" (ID: LSG-00408.01). Im Nordwesten befindet sich nach etwa 940 m das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID: LSG-00249.01).
- Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").

- Der Änderungsbereich wird als wassersensibler Bereich eingestuft. Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

- Der Änderungsbereich befindet sich in keiner überregionalen Biotopverbundachse. Auswirkungen auf den regionalen Biotopverbund sind nicht erkennbar, da der Änderungsbereich aufgrund der derzeitigen Nutzung und der umliegenden Bestandsbebauung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bei der zu ändernden Fläche handelt es sich um eine nördlich des Ortsteiles Ortwang bei Burgberg im Allgäu gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche (Grünland). Auch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv genutzt. Gehölze kommen im Änderungsbereich keine vor. Östlich, südlich und westlich grenzt der Änderungsbereich an Bestandsbebauung der Ortschaft Ortwang an. Westlich entlang und teilweise innerhalb des Änderungsbereichs verläuft die Straße "Unterortwang". Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine vollversiegelte Hofzufahrt, die zu der westlich des Änderungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle führt.
- Der Änderungsbereich ist durch die im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen hinsichtlich seiner Funktion im Biotopverbund stark vorbelastet (umliegende Siedlungsstruktur, intensiv landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsstraßen "Unterortwang" im Westen und Kreisstraße OA 29 "Blaichacher Straße" weiter nördlich). Insbesondere fehlen lineare Strukturen und Verbindungen in die offene, unbebaute Landschaft, die für den Biotopverbund von hoher Bedeutung sind (Feldhecken, gewässerbegleitenden Gehölze etc.).
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o.g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen

auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Der Änderungsbereich gehört zur geologischen Einheit "Ältere Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 1)". Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel" angegeben. Hieraus haben sich fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung wird die Fläche als **Lib1** klassifiziert. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsbereich ist mit der Wertklasse 5 als sehr hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 5 sehr hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 63 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht. Da im Gemeindegebiet überwiegend Böden mit hohen Grünlandzahlen vorkommen, kann davon ausgegangen werden, dass es sich im regionalen Vergleich um Böden mit einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) handelt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 63 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit

ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "sehr hoch".
- Die Böden sind vollständig unversiegelt und können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- Den Boden im Änderungsbereich kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Für den Änderungsbereich sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Änderungsbereich werden auf einer Fläche von 0,17 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte. Die Flächen sind jedoch aufgrund der umgebenden (Wohn-)bebauung nur noch eingeschränkt bewirtschaftbar.
- Im Änderungsgebiet sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich oder unmittelbar angrenzend. Östlich des Änderungsbereichs, in einer Entfernung von etwa 285 m verläuft die "Iller". Es handelt sich um ein Gewässer I. Ordnung.
- Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet (WSG).
- Es handelt sich innerhalb des Änderungsbereichs um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden (Grünland), wodurch eine vollständige Versickerung von auftretendem Niederschlagswasser auf der gesamten Fläche uneingeschränkt möglich ist.
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer über den Abwasserverband

Obere Iller sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung über gemeindliche Leitungen.

- Über den genauen Bodenaufbau und die Ausbildung filternder Deckschichten liegen keine Informationen vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Informationen vor. Es ist jedoch hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der Änderungsbereich befindet sich gemäß BayernAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt vollständig im Bereich der Hochwassergefahren durch die Ostrach bei HQ_{Extrem}-Ereignissen. Es liegt nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen der HQ₁₀₀-Ereignisse, jedoch innerhalb des hochwassergeschützten Gebietes der HQ₁₀₀-Ereignisse. Zudem befindet sich der Änderungsbereich in einem Wassersensiblen Bereich, welcher auch ein Hinweis auf mögliche hohe Grundwasserstände sein kann.
- Das Gelände ist weitgehend eben. Dennoch kann es aufgrund des umliegenden Reliefs bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Der Änderungsbereich liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen und hier innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland". Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1872 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von 727 m ü. NN liegt, fällt ein Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 5 °C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Frischluftproduzierende Gehölzbestände weist der Änderungsbereich keine auf. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des weitgehend ebenen Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Der Änderungsbereich ist vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher keine thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der nördlich verlaufenden Kreisstraße OA 29 ("Blaichacher Straße") können sich Schadstoffe in der Luft anreichern. Zudem kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in den Änderungsbereich, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Burgberg i. Allgäu liegt im Naturraum "Nördliche Kalkalpen" genauer im "Oberstdorfer Becken". Das Landschaftsbild in der Gemeinde zeichnet sich überwiegend durch eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung sowie einigen Waldflächen aus. Im Osten fließt außerdem die Iller, ein Gewässer 1. Ordnung. Das Gemeindegebiet ist zudem geprägt durch viele kleine Ortschaften und Weiler.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am Siedlungsrand von Ortwang. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine ökologisch hochwertigen und kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente.
- Im Osten, Süden und Westen schließt der nahezu ebene Änderungsbereich an die bereits bestehende Bebauung (Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen) an.
- Es bestehen Blickbeziehungen im Osten auf den Grünten und teilweise auf die im Westen liegenden Voralpen (Hörnergruppe) und die in südöstlicher Richtung liegenden Allgäuer Hochalpen. Der Änderungsbereich ist von den landwirtschaftlichen Flächen im Norden einsehbar.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur. Unmittelbar westlich entlang der Straße "Unterortwang" verläuft ein Wanderweg des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu (Freizeitwege-ID 12716). Nördlich des Änderungsbereichs entlang der Kreisstraße OA 29 ("Blaichacher Straße") verläuft ein Radweg. Hierfür weist der Änderungsbereich aufgrund der Lage und der umliegenden Bestandsbebauung der Ortschaft Ortwang eine eher untergeordnete Rolle für die Kulissenwirkung der unbebauten Landschaft des Landkreises Oberallgäu auf.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der nördlich des Änderungsbereichs verlaufenden Kreisstraße OA 29 ("Blaichacher

Straße") reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Zudem kann es durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Änderungsbereich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.135-1.149 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.550-1.599 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage der Hangneigung in Richtung Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereichs einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

4.2.1.9 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):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.
- 4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt und in

- östlicher, südlicher und westlicher Richtung bereits von Bebauung umgeben ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.
 - Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Garten, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
 - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende planungsrechtliche Festsetzungen aufzunehmen:
 - Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollten standortgerechte, heimische Laubgehölze aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
 - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten. Ausnahmsweise können solche Obstbaumsorten zulässig sein, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.
 - Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig sein, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.
 - Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen unzulässig sein.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die mögliche Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen führt zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden.
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,17 ha betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag 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.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Sollten bei Umsetzung von Baumaßnahmen auf Merkmale gestoßen werden, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern hinweisen, sind die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) einzuhalten.
- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Ggf. unrechtmäßig aufgebrachtes Material ist von einem geeigneten Fachbüro zu untersuchen und entsprechend der Belastung ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind auf Ebene der Baugenehmigung festzulegen. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rassenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen

bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen unzulässig sein.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Gleiches gilt für bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung.
- Das anfallende Schmutzwasser wird über den Abwasserverband Obere Iller der Kläranlage zugeführt. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer über den Abwasserverband Obere Iller. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.
- Die Bebauung führt trotz der Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund der geplanten Entwässerung die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) bzw. Rigolen in den Untergrund versickert. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten.
- Aufgrund des eher geringen Grundwasserflurabstandes und der Lage im innerhalb des HQ_{Extrem}-Bereiches kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäudfundamente oder -unterkellerungen in das Grundwasser eindringen und folglich während der Bauarbeiten bereichsweise Grundwasser freigelegt oder zeitweise abgesenkt wird. Zudem kann es auch abseits von oberirdischen Gewässern zu vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) kommen. Aufgrund des umliegenden Reliefs kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Die Hinweise zum "Überflutungsschutz" im Bebauungsplan sind zu beachten. Hinsichtlich des Schutzes für Ober-, An- und Unterlieger sind die Inhalte und Anforderungen des § 37 WHG zwingend zu berücksichtigen.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind auf Ebene der Baugenehmigung festzulegen. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen unzulässig sein.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Durch eine Bebauung des Grünlands wird die Kaltluftbildung im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Hierdurch lässt sich aufgrund der Lage des Änderungsbereichs in der freien Landschaft jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung ableiten.
- Frischluftproduzierende Bäume sind im Änderungsbereich keine vorhanden. Durch die Festsetzung neuer Pflanzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (bspw. mind. ein Laubbaum pro 500 m² angefangene private Grundstücksfläche) kann es mittel- bis langfristig zu einer Zunahme der Frischluftproduktion und zu einer Verbesserung der luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung der Gehölze.
- Durch die Versiegelung wird jedoch die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den in der weiträumigeren Umgebung vorkommenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen. Dennoch

kann es von den angrenzenden und im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf der Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind auf Ebene der Baugenehmigung festzulegen. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:
 - Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollten standortgerechte, heimische Laubgehölze aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen unzulässig sein.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild nur eine geringfügige Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen der bestehenden Bebauung nur marginal eingeschränkt werden.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind auf Ebene der Baugenehmigung festzulegen. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:
 - Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollten standortgerechte, heimische Laubgehölze aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen unzulässig sein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Überbauung des Intensivgrünlands geht dieses als Ertragsflächen für die regionale Landwirtschaft verloren. Aufgrund der überplanten Flächengröße und der im Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen lässt sich keine existenzielle Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe ableiten.
- Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der unmittelbar westlich entlang des Änderungsbereichs verlaufende Wanderweg des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu bleibt vom Vorhaben unberührt. Zwar geht die Bedeutung des Änderungsbereichs hinsichtlich der Kulissenwirkung verloren. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des Rad- und Wanderweges lässt sich hieraus nicht ableiten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den in der weiträumigeren Umgebung vorkommenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen. Dennoch kann es von den angrenzenden und im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Die bei den übrigen Schutzgütern empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen und werden hier daher nicht gesondert aufgezählt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist

das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Touristen sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Nutzungen im Änderungsgebiet nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind bei der Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren zu erwarten.

4.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Nachverdichtung nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahr-

zeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der bestehenden Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei künftigen Vorhaben nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

4.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind gut. Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

4.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus

sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 4.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.
- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (als Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)
 - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)

- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die hinzutretende Versiegelung.
- 4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung der Wohnbaufläche ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche baurechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 4.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene Straße "Unterortwang", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

4.3.2.1 Die Gemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ortwang Nord" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" in Zukunft "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Der überplante Bereich umfasst 2.262 m².

4.3.3.2 Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Ortwang", westlich der Gemeinde Burgberg i. Allgäu. Beim Änderungsgebiet handelt es sich überwiegend um Intensivgrünland und bestehende Verkehrsflächen (Hofzufahrt und Straße "Unterortwang"). Östlich, südlich und westlich grenzt Bestandsbebauung der Ortschaft Ortwang an. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Änderungsbereichs).

4.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die hinzutretende Versiegelung. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu vermindern sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen aufzunehmen.
- 4.3.3.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 4.3.4.1 Allgemeine Quellen:
 - Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Allgäu
 - Klimadaten von climate-data.org
 - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
 - BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
 - UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- 4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
 - Luftbilder (Google, Gemeinde)
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg im Allgäu
 - Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
 - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zur Lage in Zone A des Alpenplanes und Verkehrsvorhaben), des Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben (ohne Betroffenheit der Belange der Ländlichen Entwicklung), des Regionalen Planungsverbandes (zur Lage in Zone A des Alpenplanes und mit Verweis auf die höheren Lan-

desplanungsbehörden), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zur Wasserversorgung, zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, zu Oberflächengewässer/Wildbach/Überschwemmungsgebiet und zu wildabfließendem Wasser/Sturzfluten) des Abwasserverbandes Obere Iller (ohne Einwände mit Informationen zur Entwässerung, zur Ortsentwässerungssatzung der Gemeinde Burgberg und zum Umgang mit nicht behandlungsbedürftigem Regenwasser)

5.1 Erschließungsrelevante Daten**5.1.1 Kennwerte**

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,23 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Bauflächen (M)	0,23 ha

5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung: Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen

5.1.2.2 Wasserversorgung: Gemeinde Burgberg i. Allgäu

5.1.2.3 Stromversorgung: Allgäuer Kraftwerke (AKW), Sonthofen

5.1.2.4 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)



Blick von Nordosten über den Änderungsbereich; rechts die Straße "Unterortwang"; im linken Hintergrund die bestehenden Hofstellen



Blick von Nordwesten auf den Änderungsbereich; im zentralen Hintergrund die bestehenden Hofstellen



Blick von Südwesten auf den Änderungsbereich

7.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 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 (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Burgberg i. Allgäu, den

.....
(André Eckardt, Bürgermeister)

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

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am mit Bescheid vom,
Az.

Sonthofen, den
(Indra Baier-Müller, Landrätin)

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

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

Burgberg i. Allgäu, den
(André Eckardt, Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 25.08.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	S. Edelmann

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. U. Dintzer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.