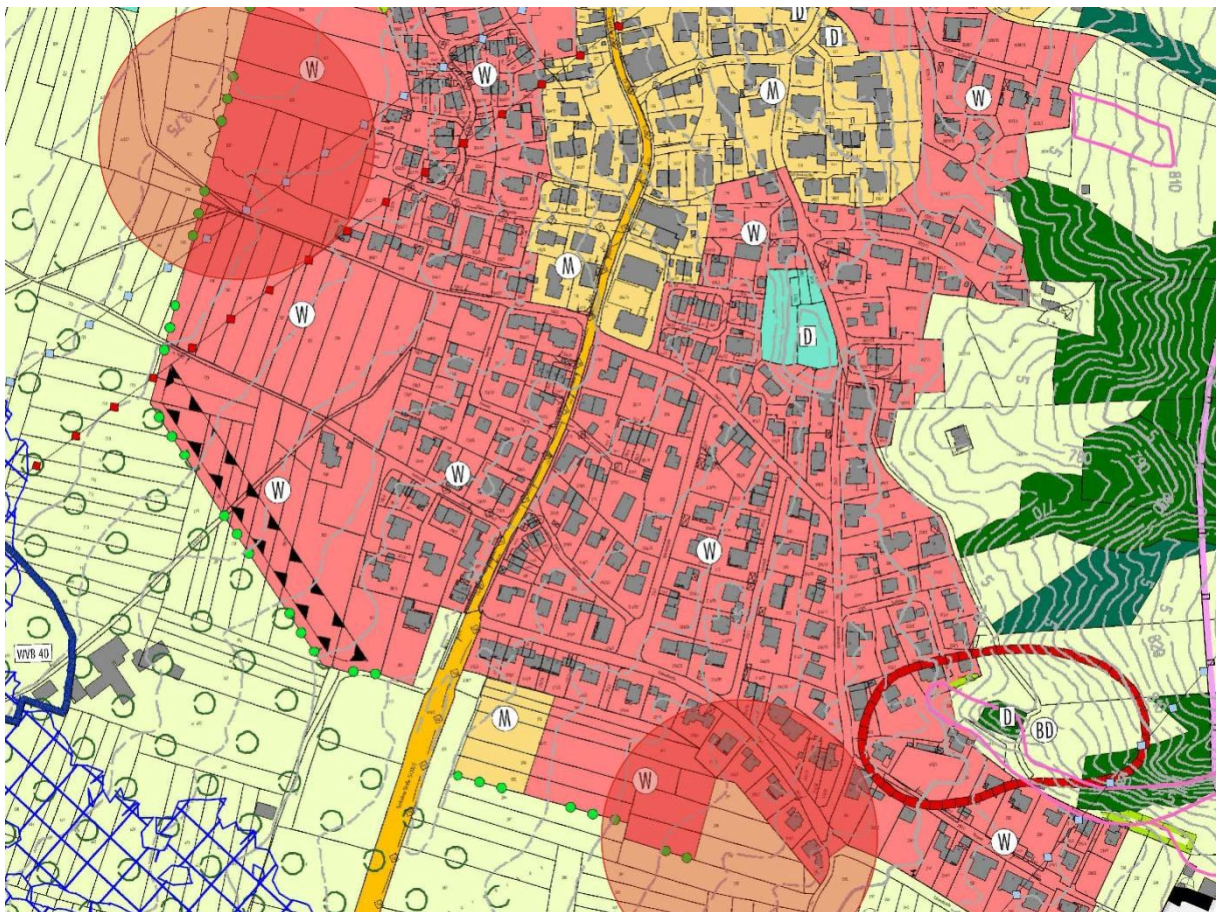


Gemeinde Burgberg i. Allgäu

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

Umweltbericht

Entwurf | Stand: 03.08.2026



GEGENSTAND

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

Umweltbericht Entwurf | Stand: 03.08.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Grüntensstraße 2

87545 Burgberg

Telefon: 08321 6722-0

Telefax: 08321 6722-22

E-Mail: info@burgberg.de

Web: www.gemeinde-burgberg.de

Vertreten durch: André Eckardt
1. Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Tim Gaissmaier - B.Sc. Nachhaltiges Regionalmanagement

Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 03.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	6
1	Kurzdarstellung der Planung	6
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	7
1.3	Untersuchungsraum	8
2	Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)	9
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (16)	12
2.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg im Allgäu	13
2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Oberallgäu	15
2.5	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	16
B	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	18
3	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	18
3.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	19
3.1.1	Bestandssituation	19
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	21
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	22
3.2.1	Bestandssituation	23
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	25
3.3	Schutzgut Fläche	26
3.3.1	Bestandssituation	26
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	27
3.4	Schutzgut Boden und Geomorphologie	28
3.4.1	Bestandssituation	28
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	33
3.5	Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	34
3.5.1	Bestandssituation	34
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	36
3.6	Schutzgut Luft und Klima	38
3.6.1	Bestandssituation	38
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	40
3.7	Schutzgut Landschaft	40
3.7.1	Bestandssituation	41

3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	43
3.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	44
3.8.1	Bestandssituation	44
3.8.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	44
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	45
3.10	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben	45
3.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	46
3.12	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	47
3.13	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	47
3.14	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	51
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	52
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	52
4.2	Eingriffsregelung	56
4.2.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	56
4.3	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	56
5	Planungsalternativen	57
C	Zusätzliche Angaben zur Planung	58
6	Methodik und technische Verfahren	58
7	Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	58
8	Maßnahmen zur Überwachung	58
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	59
10	Quellenregister	62

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Innerhalb des Änderungsbereichs vorkommende Biotop- und Nutzungstypen gem. Einstufung der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV	23
Tabelle 2:	Flächenbedarf des Planvorhabens	27
Tabelle 3:	Bewertung der Acker-/ Grünlandzahlen im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Einstufung auf Grundlange der Bodenschätzung, Kap. II. 1.8.1, S. 54)	30
Tabelle 4:	Bewertung des Standortpotentials von Böden für die natürliche Vegetation anhand der Bundesbodenschätzungsdaten (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternatives Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II. 1.1.a, S. 38)	30
Tabelle 5:	Bewertung von Böden bezüglich ihres Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen mit Hilfe des Klassenbeschriebes der Bodenschätzung nach dem Klassenzeichen der Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.3.a, S. 44)	31
Tabelle 6:	Bewertung des Rückhaltevermögens für Schwermetalle mit Hilfe der Bodenschätzung nach den Klassenzeichen für Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.5.a, S. 50)	32
Tabelle 7:	Gesamtbewertung Boden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternative Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, S. 19)	33
Tabelle 8:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	52
Tabelle 9:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	61

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Änderungsbereichs in Burgberg im Allgäu	7
Abbildung 2:	Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Burgberg	14
Abbildung 3:	Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Burgberg	15
Abbildung 4:	Wander- und Radwegekarte im Umfeld des Änderungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)	20
Abbildung 5:	Fließwegeanalyse im Plangebiet im IST-Zustand, Ingenieurbüro Kokai GmbH (2025)	35
Abbildung 6:	Fließwegeanalyse im Plangebiet im SOLL-Zustand, Ingenieurbüro Kokai GmbH (2025)	37
Abbildung 7:	Klimadiagramm Burgberg i. Allgäu (Quelle: https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/burgberg-108801/)	39
Abbildung 8:	Blick aufs Plangebiet von der Stichstraße im Osten	42
Abbildung 9:	Blick aufs Plangebiet von Westen	42
Abbildung 10:	Übersichtskarte der Georisiken (Quelle: BayernAtlas)	48
Abbildung 11:	Übersichtskarte der Hochwassergefahrenflächen (Quelle: BayernAtlas)	50

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Anlass der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Ziel der Gemeinde Burgberg im Allgäu, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Wohngebiets am südlichen Ortsrand der Gemeinde zu schaffen. So soll dem hohen Bedarf an Wohnraum im Ort nachgekommen und eine entsprechende Zukunftsvorsorge getroffen werden.

Der Änderungsbereich hat eine Flächengröße von 6.170 m² (ca. 0,62 ha) und liegt im Süden des Gemeindegebietes. Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 289, 290, 291 (Süd), 298/1, sowie Teilbereiche von 243/2 und 475/2, Gemarkung Burgberg im Allgäu. Der Bereich wird derzeit als Grünfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Erschlossen wird das Plangebiet derzeit über eine Stichstraße in südlicher Richtung ausgehend von der Edelweißstraße, welche zu diesem Zweck im Einmündungsbereich baulich ertüchtigt werden soll.

Da der überwiegende Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB neben der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Edelweißstraße“ entsprechend angepasst.

Zur Kompensation der zukünftigen Wohnbaufläche wird am westlichen Ortsrand eine Fläche, welche momentan als Wohnbaufläche dargestellt wird, zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche umfasst Teile der [Fl.-Nrn.: 835, 836, 837, 868 und 839](#).

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Änderung. Außerdem soll er Planungsalternativen anbieten und in Bezug auf die Umweltauswirkungen abwägen. Ferner sind Informationen darzustellen, die für das Plangebiet relevant sind und z. B. in der Landes- oder Regionalplanung förmlich festgelegt wurden.

Da sich die Planung zur Ausweisung eines Wohngebiets auf das Gebiet am südlichen Ortsrand bezieht, während die Kompensationsfläche in ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bestehen bleibt und daher durch keinen Eingriff betroffen ist, wird im gegenständlichen Umweltbericht ausschließlich der Änderungsbereich im Süden Burgbergs behandelt.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Der gegenständliche ca. 0,62 ha große Änderungsbereich „Südlich der Edelweißstraße“ liegt innerhalb des Regierungsbezirks Schwaben im Landkreis Oberallgäu und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 289, 290, 291 (Süd), 298/1, sowie Teilbereiche von 243/2 und 475/2 der Gemarkung Burgberg im Allgäu.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Burgberg im Allgäu (vgl. Abbildung 1), südlich der „Edelweißstraße“ und östlich der „Sonthofener Straße“ (St 2007). Der Bereich wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Im nördlichen Bereich schließt das Gebiet an bestehende Wohnbebauungen sowie östlich an eine für die Erschließung auszubauende Stichstraße des Ortes Burgberg an. Am südöstlichen Rand der Fläche befindet sich derzeit noch ein Fahrсило, welches ebenso wie die zugehörige landwirtschaftliche Hofstelle in absehbarer Zeit aufgegeben wird.

Das Gelände steigt von ca. 745 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 749 m ü. NN in Richtung Südosten an.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs in Burgberg im Allgäu

1.3 Untersuchungsraum

Naturräumliche Gliederung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft der „Alpen (1)“ in der Haupteinheit „Nördliche Kalkalpen (D68)“ nach Ssymank und der Naturraum-Einheit „Oberstdorfer Becken (O12)“ nach Meynen/Schmithüsen et al.. Das Oberstdorfer Becken ist eine weitgehend flache Talebene, welche von Gebirgsmassiven umschlossen wird. Der Talboden ist von sanften Hügeln und Grünland geprägt. Geologisch betrachtet ist das Oberstdorfer Becken ein Zwischenraum zwischen den steileren Gebirgslinien. Der Talboden selbst wurde durch Gletscher während der letzten Eiszeit geformt und ist daher überwiegend flach und von Schotter- und Moränenablagerungen geprägt. Diese geologische Struktur hat dazu beigetragen, dass sich in diesem Bereich landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere für Wiesen und Weiden, etablieren konnte.

Landschaft und Realnutzungen im Planungsraum und seinem Umfeld

Die Landschaft des Gemeindegebiets Burgberg und dessen Umgebung wird vor allem durch die umgebenden Erhebungen der Allgäuer Alpen, insbesondere durch den Grünten, geprägt. Das Gemeindegebiet selbst gliedert sich in die westliche Talebene und das östliche Grünten-Gebiet. Vor allem landwirtschaftliche Flächen in Form von Grünland prägen außerhalb des Orts die Talebene, während sich im Grünten-Gebiet Offenland, Wald und Felsen abwechseln.

Der Änderungsbereich wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Nördlich schließen Wohngebiete, welche zum Kernort Burgberg im Allgäu gehören, an das Plangebiet an, im Westen und Süden befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Westlich liegt außerdem die Staatsstraße 2007 „Sonthofener Straße“ in etwa 180 m Entfernung. Des Weiteren grenzt ein Fahrsilo südöstlich an das Plangebiet an, dahinter liegt die dazugehörige landwirtschaftliche Hofstelle.

Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in direkter Nähe befinden sich keine nach dem EU- oder nationalen Recht geschützten Flächen. Vorhandene Schutzgebiete der Region befinden sich in einer ausreichenden Entfernung zum Vorhabensgebiet, sodass durch die vorliegende Planung keine potentiellen projektbedingten Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete zu erwarten sind. Mit dem Naturpark „Nagelfuhkette“ und den Landschaftsschutzgebieten „Rauhenzeller Moos“, und „Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales“ sowie dem FFH-Gebiet „Grünten“ gibt es mehrere Schutzgebiete in näherer Umgebung (1 bis 1,5 km Entfernung).

Gewässer

Es liegen keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereichs. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Fluss Starzlach, dieser verläuft ca. 150 m südöstlich des Planbereichs. Das nächstgelegene Stillgewässer ist der Ortswanger See in westlicher Richtung in ca. 1,5 km Entfernung.

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)

Die Gemeinde Burgberg im Allgäu wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom Juni 2023 als Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum definiert, wobei sich das Plangebiet gemäß Anhang 3 in der Zone A des Alpenplans befindet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das etwa 1 km südlich gelegene Sonthofen. Mit Immenstadt im Allgäu befindet sich nur 4 km nordwestlich ein weiteres Oberzentrum. Nachfolgend werden die für das geplante Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesentwicklung aufgeführt.

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonen erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung

(G) Die Abwanderung von vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

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

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

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

2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums

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

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

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

2.3.4 Zone A des Alpenplans

(Z) In der Zone A sind Verkehrsvorhaben im Sinn von 2.3.3 mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Boden-erosionen führen können oder die weitere land- und forst-wirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

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

Fazit

Die gegenständliche Planung steht nicht in grundsätzlichem Konflikt mit den o. g. Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2023).

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Gemäß dem Regionalplan Allgäu aus dem Jahr 2024 befindet sich die Gemeinde Burgberg im Allgäu im sogenannten Alpengebiet. Nachfolgend werden die für das geplante Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung aufgeführt.

A I Allgemeine Ziele und Grundsätze

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

(Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II Raumstruktur

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

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

B I Landschaftliches Leitbild

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

B V Siedlungswesen

(G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

(Z) 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.

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

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

(Z) 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.

Fazit

Die gegenständliche Planung ist mit den o. g. Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg im Allgäu

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg (vgl. Abbildung 2) wurde 2017 fortgeschrieben. Dort wird der Änderungsbereichs südlich der Edelweißstraße größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Kompensationsfläche am westlichen Ortsrand wird momentan als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist in dem Bereich eine Signatur für Ortsrandeingrünung vorhanden.

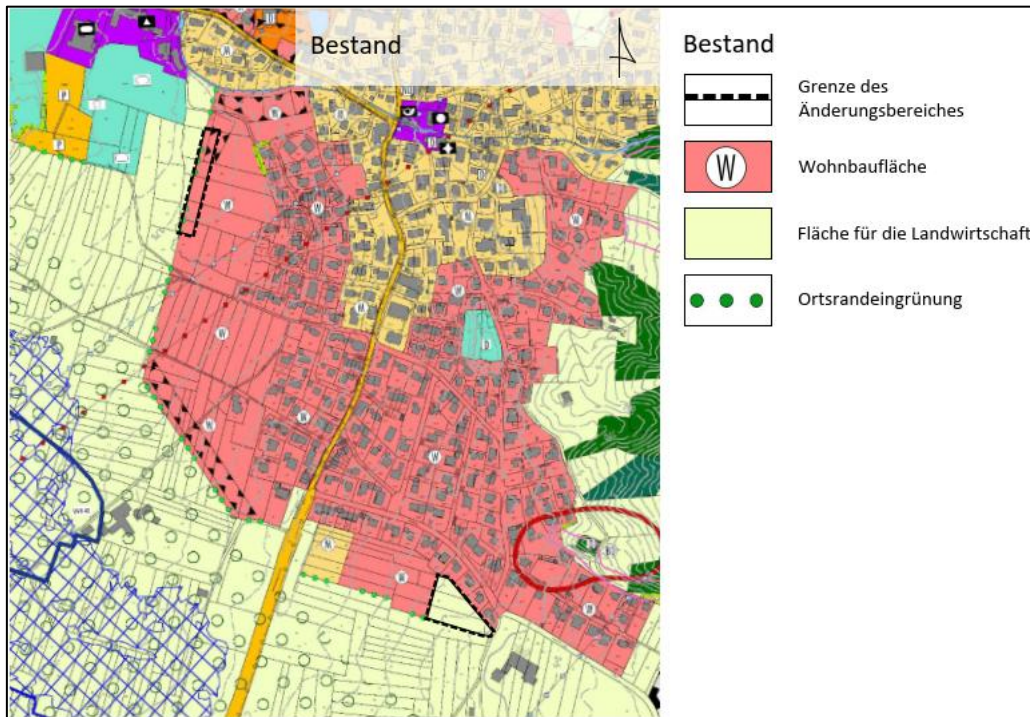


Abbildung 2: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Burgberg

Da die geplante Nutzung als Wohngebiet mit der derzeitigen Darstellung nicht übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan daher im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB neben der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Edelweißstraße“ geändert.

Zukünftig wird der Änderungsbereich südlich der Edelweißstraße entsprechend der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Ferner wird die vorhandene Ortsrandeingrünung fortgeführt. Die momentan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Westen des Hauptortes wird dagegen im Sinne der Flächenkompensation als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, was ihrer derzeitigen und zukünftigen Nutzung entspricht. Sie wurde davor im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ortsrandeingrünung in diesem Bereich wird an den neuen Ortsrand verschoben. In Abbildung 3 sind die gegenständlichen Änderungen abgebildet.

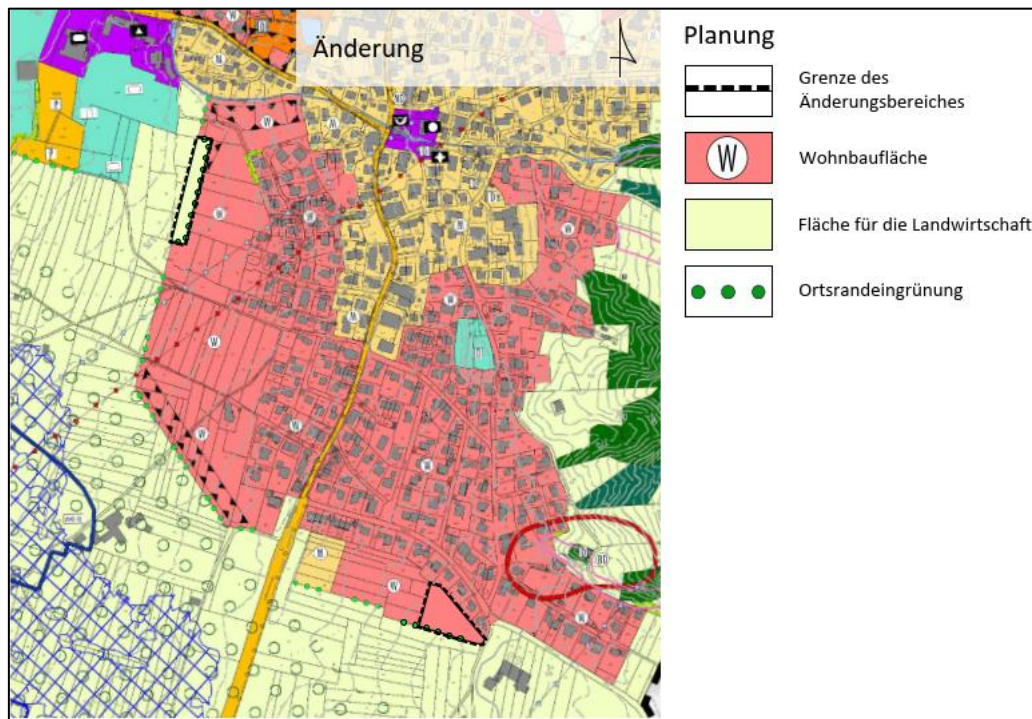


Abbildung 3: Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Burgberg

2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Oberallgäu

Der Änderungsbereich liegt in der ABSP-Naturraum-Untereinheit „Oberstdorfer Talraum“. Das nächste Schwerpunktgebiet nach dem ABSP Oberallgäu ist der Grünten. Es liegen keine vom ABSP ausgewiesenen Flächen oder Punkte innerhalb des Projektgebiets.

2.5 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen. Dies geschieht im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern, in denen auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert sind. Für das aktuelle Vorhaben sind dabei für die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils aktuellsten Fassung von Belang bzw. werden im Zuge der Erarbeitung der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- §§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB: Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung
- § 1 (6) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- § 1 (6) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- §§ 13 - 15 BNatSchG: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft
- § 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG: Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen
- § 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG: Schutz der Natura 2000-Gebiete
- § 44 BNatSchG: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
- §§ 23 - 30 BNatSchG: Ziele und Vorgaben der geschützten Teile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotop

Schutzgut Fläche

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf 30 ha pro Tag bis 2030

Schutzgut Boden und Geomorphologie

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

- §§ 1 u. 2 BBodSchG: Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Art. 44 BayWG: Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

- § 1 WHG: Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- § 6 (1) WHG: Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- § 1 (3) BNatSchG: Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen
- § 55 WHG: Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Art. 44 BayWG: dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- § 67 WHG: Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau

Schutzgut Luft und Klima

- §§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG: Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen
- § 1a (5) BauGB: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- § 1 Abs. 6 BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 und mind. 55 % bis 2030 gegenüber 1990; Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2050

Schutzgut Landschaft

- §§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB: Berücksichtigung des Landschaftsbildes
- § 1 (4) BNatSchG: Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- § 1 (5) BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Art. 1, 2, 4, 7 u. 8 BayDSchG: Schutz/Erhalt der Bau- und Bodendenkmäler

B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Wirkraum so erweitert und abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen - auch jene, die über das Plangebiet hinaus wirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Plangebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Umweltrechts nach folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel 6 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Unterlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt (siehe Kapitel 3.6 und 3.7).

3.1.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche am Rande des aktuellen Siedlungsgebietes im Süden der Gemeinde Burgberg im Allgäu, südlich der Edelweißstraße und östlich der Sonthofener Straße. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und grenzt direkt an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. Durch eine Stichstraße in südlicher Richtung soll das Gebiet verkehrlich erschlossen werden.

Zu der Gemeinde Burgberg im Allgäu gehören mit Ortwang, Häuser, Agathazell, Auf dem Ried und Erzflöße 5 weitere Ortsteile, welche um den Kernort selbst verteilt liegen. Insgesamt hat die Gemeinde eine Einwohnerzahl von 3.219 (Stand 31.12.2023). Das Gemeindegebiet von Burgberg im Allgäu ist kulturlandschaftlich und historisch durch die Weideflächen des landwirtschaftlichen Tal- und Alpbetriebs und durch den Erzabbau geprägt. Der Hauptort befindet sich direkt am westlichen Fuße des Grünten bzw. am nördlichen Rand des Oberstdorfer Beckens sowie der Allgäuer Alpen. Der Hauptsiedlungsbereich konzentriert sich auf den Talraum des Gemeindegebiets. Der Großteil der ausgewiesenen Wohnflächen und gemischten Bauflächen befinden sich im Hauptort und somit auch der überwiegende Teil der Wohnbevölkerung. Die restlichen Flächen verteilen sich diesbezüglich weitestgehend auf die Ortsteile Ortwang, Häuser und Agathazell. Schwerpunkte der gewerblichen Nutzung finden sich vorwiegend in Häuser, Erzflöße sowie zwischen Ortwang und dem Hauptort. Im Jahr 2021 betrug die Gesamtfläche der Gemeinde 1.595 ha. Die Wohnbaufläche ist mit 48 ha dabei viermal so groß als die Industrie- und Gewerbefläche. Den größten Anteil der Gesamtfläche macht mit 767 ha die Landwirtschaft aus, gefolgt von einer Waldfläche von 566 ha. Sowohl der Hauptort als auch die übrigen Ortsteile weisen dabei eine zusammenhängende und kompakte Siedlungsstruktur auf. Land-, Alp- und Forstwirtschaft prägen in den unbesiedelten Bereichen des Gemeindegebietes ein Mosaik aus vielfältigen Landschaftsstrukturen. Der östliche Bereich des Gemeindegebietes (Bereich des Grünten) ist entsprechend der Topographie naturnah erhalten und wird der Schutzgebietskategorie Landschaftsschutzgebiet sowie Naturpark zugeordnet.

Aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität und der Nähe zu den Städten Immenstadt, Sonthofen und Kempten stellt die Gemeinde einen verstärkt gefragten Wohnstandort dar. Die Einwohnerzahl stieg seit 1960 stetig an, in den letzten 10 Jahren schwankte die Zahl jedoch meist um die 3.200 bis 3.300 Einwohnern.

Die Lage zwischen Iller und Grünten, welcher ein beliebtes Ziel für Wanderer und Naturliebhaber ist, sorgt außerdem für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Auch die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland nahm daher seit 2007 kontinuierlich zu und hatte 2019 einen Höchststand von etwas mehr als 56.000 Übernachtungen. Coronabedingt waren 2020 und 2021 deutlich weniger Übernachtungen zu verzeichnen.

Die nachfolgende Abbildung 4 gibt einen Überblick über die Wander- und Radwege im Planungsraum bzw. im weiteren Umfeld des Planungsraumes:

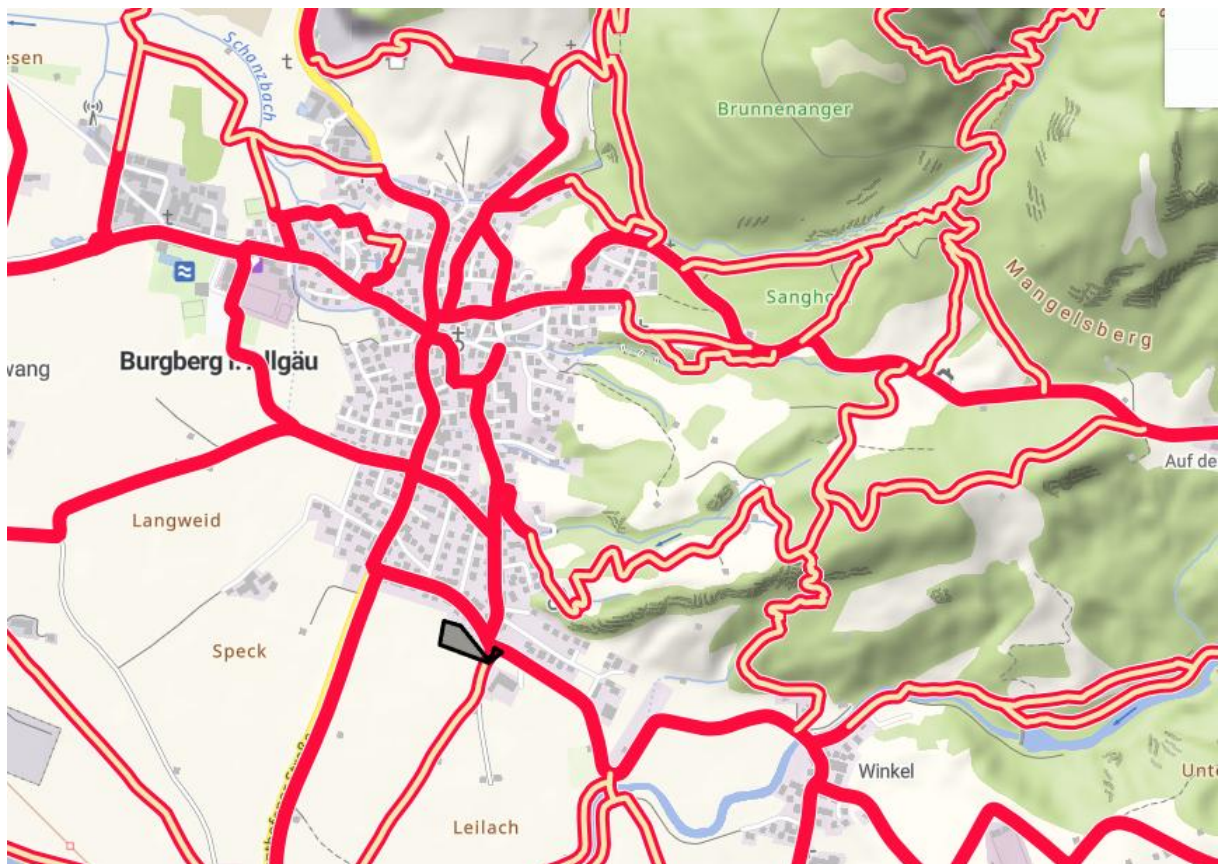


Abbildung 4: Wander- und Radwegkarte im Umfeld des Änderungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

Wie in Abbildung 3 zu entnehmen, wird der Geltungsbereich von einem Wanderweg **des Wanderwegenetz Allgäu** gequert. **Die Edelweißstraße ist außerdem Teil des Burgberg Rundwegs, des Radwegenetzes des Landkreises Oberallgäu und des Radrundwegs Alpsee – Grünten.** Insgesamt hat das Umfeld hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung, der Geltungsbereich selbst weist hierfür jedoch nur eine geringe bis mittlere Bedeutung auf, da der Weg auf Höhe des Plangebiets direkt in den Ort hinein- bzw. herausführt und daher über keine ausgesprochene Attraktivität verfügt. Auch sonst liegen keine Freizeitziele innerhalb des Plangebiets. Zudem befinden sich keine Bänke oder sonstigen Einrichtungen im Plangebiet, die die Verweildauer zusätzlich erhöhen würden. **An der Kreuzung Heimenhofenstraße / Edelweißstraße sowie westlich des Bauernhofes am Feldweg Richtung Sonthofen befindet sich jeweils eine Sitzbank.**

Es wurde eine Verkehrszählung von Ende Juni bis Anfang August 2024 an der Edelweißstraße durchgeführt. Dabei wurde ein durchschnittlicher Verkehr von 778 Fahrzeugen/24h gemessen, wodurch von einer eher geringen Verkehrsbelastung der Straße ausgegangen werden kann. Mit 18 % ist der Schwerverkehrsanteil dabei jedoch relativ hoch. Der maximale stündliche Verkehr betrug 120 FZ/h, im Mittel maximal 80 Fz/h. Es wurde außerdem eine Geschwindigkeitsübertretung von unter 2 % gemessen, was als ein guter Wert eingeordnet werden kann.

Vorbelastungen

Im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs befindet sich, neben landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Plangebiets, westlich die Staatsstraße 2007 („Sonthofener Straße“). Da amtliche Lärmkartierungen nur für Hauptverkehrsstraßen, Ballungsräume, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen durchgeführt werden, kann keine genaue Aussage über die Lärmbelastung für den Geltungsbereich durch die Straße getroffen werden. Aufgrund der Straßenkategorie (Staatsstraße) und einer Entfernung von etwa 180 Metern zum Geltungsbereich ist diesbezüglich jedoch von keinen wesentlichen Lärmbelastungen auf das Plangebiet auszugehen.

Folgende Verkehrszahlen wurden lt. BAYSIS 2023 (durchschnittlich, täglich) im Abschnitt in Nähe des Änderungsbereichs gemessen: Staatsstraße St 2007: 8.260 (Schwerverkehr: 135). Da keine Gewerbegebiete und Sportstätten in direkter Nähe zum Plangebiet vorhanden sind, sind hierdurch keine Belastungen durch Lärmemissionen zu erwarten.

Durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie landwirtschaftlicher Einrichtungen in der Nähe, wie beispielsweise das Fahrsilo, welches direkt am Südosten des Plangebiets anschließt, kann es außerdem zu Geräusch- und Geruchseinwirkungen kommen.

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Bewertung

Durch die eher geringe Bedeutung des eigentlichen Plangebiets für die Erholung, den jedoch durch das Plangebiet führenden Wanderweg und die Nutzung der Edelweißstraße als Wander- und Radweg sowie die Verweilmöglichkeiten in der Nähe, wird die Bestandssituation für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, unter Berücksichtigung der mäßigen aber vorhandenen Vorbelastung durch Immissionen der Straße und Landwirtschaft, insgesamt als „gering bis mittel“ bewertet.

3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als nicht erheblich zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und

Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind. Durch die direkte räumliche Nähe zu den bestehenden und an den Änderungsbereich angrenzenden Wohngebieten im Norden, wird jedoch mit einer hohen Wahrscheinlichkeit eine Beeinträchtigung der Anwohner durch Baulärm gegeben sein. Dementsprechend werden die baubedingten Auswirkungen als „gering bis mittel“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit der Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitlärm, etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen.

Wie die Verkehrszählung zeigt, ist die Kapazitätsgrenze der Edelweißstraße längst nicht erreicht. Der durch das Vorhaben entstehende zusätzliche Verkehr ist deshalb bezüglich der Kapazität der Straße als unproblematisch anzusehen. Projektbedingt verursachte Folgen für die Sicherheit bzw. ein erhöhtes Unfallrisiko für Rad- oder Autofahrer im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Edelweißstraße sind daher ebenfalls als unwahrscheinlich einzuschätzen.

Eine erhebliche Einschränkung der Erholungsfunktion durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten, da alle Wander- und Radwege zukünftig weiterhin nutzbar sein werden. Die Umgebung des Plangebiets kann weiterhin uneingeschränkt für die Naherholung genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen - vorbehaltlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (BImSchG, TA Lärm, TA Luft) - als „gering“ bedeutsam bewertet.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere, ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen auch als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z. B. Vögel, Fledermäuse) dienen, oder kleinere Biotopbereiche als „Trittssteinbiotope“ bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und so Populationen miteinander zu verbinden.

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potentieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen. Darüber hinaus gehen in die nachfolgenden Bewertungen die Ergebnisse der Ortsbegehungen / artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die amtlich kartierten Biotope sowie die Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern ein.

3.2.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt sowohl außerhalb von nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG als auch nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura-2000-Gebieten, die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) bzw. Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Zudem finden sich keine gemäß § 30 bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotop innerhalb Änderungsbereichs. Die nächstgelegenen, nach nationalem Recht ausgewiesenen Schutzgebiete sind der Naturpark „Nagelfluhkette“ und das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Grüntengebiets, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Rauhenzeller Moos“. In räumlicher Nähe zum Plangebiet liegen außerdem die FFH-Gebiete „Grünten“ und „Felmer Moos, Großmoos und Gallmoos“. Das nächstgelegene Biotop „Wald auf Fels und Schluchtwald zw. Burgberg und Winkel“ (Nr. A8427-0109-002) liegt ca. 150 m nordöstlich des Planungsraums.

Flora

Im Änderungsbereich liegt intensiv genutztes Grünland vor (vgl. Tabelle 1). Diesem Biotoptyp wird gemäß Biotopwertliste der BayKompV eine „geringe“ ökologische Wertigkeit zugesprochen. Es sind keine Gehölze im Plangebiet vorhanden. Die nächstgelegenen Gehölze befinden sich nördlich des Plangebiets, am derzeitigen Ortsrand innerhalb der dort liegenden Gärten.

Tabelle 1: Innerhalb des Änderungsbereichs vorkommende Biotop- und Nutzungstypen gem. Einstufung der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV

Biotop- und Nutzungstyp	Einstufung gem. BayKompV (Code)	Fläche [m²]	Bedeutung*
Intensivgrünland	G11	6.023	gering
Verkehrsfläche versiegelt	V11	147	keine

* Einstufung in gering (WP 1-5), mittel (WP 6-10), hoch (11-15) oder ohne naturschutzfachliche Bedeutung (0 WP)

Fauna

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von LARS consult (2025), inklusive einer Begehung vor Ort am 19.02.2025, durchgeführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Relevanzprüfung dargestellt.

Vögel

Innerhalb des betroffenen Landkreises Oberallgäu ist gemäß den Artinformationen des LfU mit einem Vorkommen von 145 saP-relevanten Vogelarten zu rechnen. Bei der Abschichtung im Zuge der Relevanzprüfung kann eine potenzielle Betroffenheit für zwei saP-relevanten Arten (Haus- und Feldsperling) im Sinne von § 44 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden.

Das intensiv genutzte Grünland, auf welchem das Vorhaben umgesetzt werden soll, hat für die potentiell vorkommenden Vogelarten eine geringe Bedeutung als Lebensraum. Es sind keine Niststandorte von sap-relevanten Arten innerhalb des Eingriffsbereichs zu erwarten. Auch essentielle Nahrungs- oder Rastgebiete können ausgeschlossen werden.

In dem nördlich zum Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereich befinden sich potentielle Niststandorte für die sap-relevanten Arten Haus- und Feldsperling. Beide Arten wurden während der Relevanzbegehung im Umfeld des Eingriffsbereichs beobachtet. Die potentiellen Niststandorte an den Bestandsgebäuden liegen meist 10, mindestens aber 6 m von dem Eingriffsbereich entfernt. Die planerisch zu berücksichtigenden Fluchtdistanz für den Haussperling beträgt 5 m und für den Feldsperling 10 m. Somit liegt der Eingriffsbereich innerhalb der Fluchtdistanz des Feldsperlings und nur knapp außerhalb der Fluchtdistanz des Haussperlings. Als typische Kulturfolger sind beide Arten gegenüber Störwirkungen wie Lärm, Licht und Bewegungsunruhe jedoch vergleichsweise unempfindlich.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Edelweißstraße Nr. 36). Dieser könnte sich potentiell als Niststandort für die sap-relevanten Arten Rauch- und Mehlschwalbe eignen. Die Distanz des Gebäudes zum Eingriffsbereich beträgt 35 m und liegt damit außerhalb der für die Rauch- und Mehlschwalbe planerisch zu berücksichtigenden Fluchtdistanz von 10 m. Zudem können aufgrund der geringen Flächengröße des Eingriffsbereichs und unter Einbezug der verbliebenen weitläufigen Grünlandflächen als potentielle Nahrungshabitate Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommende Rauch- oder Mehlschwalbe ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Gemäß den Artinformationen des LfU liegt das Oberallgäu, in welchem sich der Änderungsbereich befindet, innerhalb des Verbreitungsgebiets von 17 Fledermausarten. Für den Siedlungsbereich von Burgberg können Quartierstandorte für typische Fledermausarten des Siedlungsbereichs (wie z.B. Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus) angenommen werden, sodass in dem unmittelbar angrenzenden Plangebiet ein sporadisches Durchfliegen der Fledermäuse auf dem Weg zwischen Quartierstandorte und Nahrungshabitate zu erwarten ist.

Das intensiv genutzte Grünland innerhalb des Änderungsbereichs stellt aber aufgrund fehlender Habitate weder ein potenzielles Quartier noch ein wertvolles Nahrungshabitat dar, sodass eine essentielle Bedeutung der Fläche ausgeschlossen werden kann.

Bewertung

Insgesamt wird der Bestand des Schutzguts Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als „gering“ bewertet.

3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten kann es im Plangebiet und den angrenzenden Beständen zu Beeinträchtigungen durch das Abschieben und Lagern des Oberbodens sowie dem Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht) kommen. Neu entstehende Störquellen während der Brutzeit könnten das Brutgeschehen von Haus- und Feldsperling aufgrund der geringen Distanz zum Eingriffsort beeinträchtigen. [Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population kann aufgrund dessen jedoch nicht ausgegangen werden. Eine Bauzeitenregelung, nach welcher die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit beginnen und sukzessive fortgeführt werden, wird dennoch empfohlen.](#) Hierdurch können auch Beeinträchtigungen von Allerweltsvogelarten während der Brutzeit ausgeschlossen werden.

Die baubedingten Beeinträchtigungen, welche im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu erwarten sind, werden während der Bautätigkeiten hauptsächlich tagsüber stattfinden, sodass auch hier keine relevante Beeinträchtigung gegenüber Fledermäusen zu erwarten ist.

[Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können demnach als „gering“ bewertet werden.](#)

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als unmittelbarste anlagebedingte Auswirkung des geplanten Projektes sind die dauerhaften Überbauungen und der damit verbundene Verlust der Vegetationsbestände innerhalb des Änderungsbereichs zu nennen. Da hiervon ausschließlich intensiv genutztes Grünland betroffen ist, welches nur eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist und keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten betroffen sind, ist von einer geringen Eingriffsintensität auf die vorkommende Flora auszugehen.

Die Niststandorte für Haus- und Feldsperling und deren Umfeld, d.h. die Hausgärten als Nahrungshabitate, bleiben auch bei Umsetzung des Vorhabens erhalten. Generell ist die Umwandlung des Grünlands in eine Wohnbebauung für diese beiden Arten als positiv zu bewerten, da hierdurch vermutlich neue Niststandorte entstehen.

Die Umsetzung des Vorhabens führt zudem zu keinen Verlusten von Quartier- oder Leitstrukturen von Fledermäusen. Ähnlich wie bei den Haus- und Feldsperlingen ist im vorliegenden Fall die neu entstehende Wohnbebauung auf dem zuvor intensiv genutzten Grünland für typische Arten des Siedlungsbereichs als positiv zu bewerten, da hierdurch vermutlich neue Quartierstandorte entstehen.

[Die im östlichen Bereich des Geltungsgebiets vorgesehene Blühwiese trägt zu einer Aufwertung des Schutzguts Tiere und Pflanzen bei, indem sie zusätzliche Nahrungs- und Habitatstrukturen für zahlreiche Insekten, Vögel und Kleintiere schafft und die biologische Vielfalt standortgerechter Pflanzenarten erhöht.](#)

Da keine Habitatstrukturen überbaut oder beeinflusst werden und durch die geplante Wohnbebauung sogar Nist- und Quartierstandorte entstehen können, werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als „gering“ bewertet.

Artenschutzrechtliches Fazit

Das Grünland, auf welchem das Vorhaben umgesetzt werden soll, eignet sich nur bedingt als Lebensraum für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten. Essentielle Lebensraumstrukturen wie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie populationsrelevante Rast- und Nahrungshabitate sind im Plangebiet nicht zu erwarten. **Für die im angrenzenden Siedlungsbereich potentiell vorkommenden Brutvögel gehen mit dem Vorhaben möglicherweise baubedingte Beeinträchtigungen einher, welche sich jedoch nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken. Eine Bauzeitenregelung wird empfohlen.** Für die Artgruppe Fledermäuse kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden. Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (weitere Reptilien, Amphibien, Säugetiere ohne Fledermäuse, Fische, Mollusken, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs außerhalb der bekannten Verbreitungsgebiete der Arten mit keinem Vorkommen zu rechnen und / oder es liegen innerhalb des vorhabensbezogenen Wirkungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann im Sinne des BNatschG § 44 Art. 1 Nr. 1 - 4 auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Vertiefende Erfassungen sind demnach nicht notwendig.

3.3 Schutzgut Fläche

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden. Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

3.3.1 Bestandssituation

Die Fläche im ca. 0,62 ha großen Änderungsbereich wird fast ausschließlich landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Innerhalb des Plangebiets sind nur geringfügige Vorbelastungen durch Flächenversiegelungen vorhanden. Der im Bestand bereits versiegelte Teil des Änderungsbereichs ergibt sich durch eine kleine Stichstraße, durch welche das Gebiet erschlossen werden soll. Die Fläche liegt im Osten des Geltungsbereichs.

Die unversiegelte Fläche des Plangebietes beträgt dabei ca. 6.023 m², der bereits versiegelte Bereich umfasst ca. 147 m². Mit einem Anteil von 2,4 % ist nur ein sehr geringer Flächenanteil bereits vollversiegelt.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass täglich große Flächen in Bayern versiegelt werden, erhält das Schutzgut Fläche im Bestand eine „hohe“ Bewertung.

3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Flächen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze nur temporär in Anspruch genommen und damit nur kurzzeitig umgenutzt. Da die Baufelder auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht bekannt sind, können diese flächenmäßig auch nicht bilanziert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die Arbeitsfelder überwiegend innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen liegen werden. Aufgrund der temporären Inanspruchnahme der Fläche werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut mit „gering“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Flächen dauerhaft versiegelt. Als wesentliche Auswirkungen der Flächenversiegelung sind Bodenzerstörung mit all seinen Funktionen für Natur und Umwelt, dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Zerschneidung von Biotopen und Tierwanderwegen, Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen und Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen. Die nachfolgende Tabelle 2 gibt die Flächennutzung im Änderungsbereich vor und nach Realisierung des Vorhabens wieder:

Tabelle 2: Flächenbedarf des Planvorhabens

Flächenbeschreibung	Fläche Bestand	Fläche Planung
Befestigte Flächen (Straßen, Verkehrsflächen)	147 m ²	1.188 m ²
Gebäudeflächen (GRZ 0,28)	0 m ²	2.332 m ² (Versiegelte Fläche: ca. 653 m ²)
Gebäudeflächen (GRZ 0,32)	0 m ²	1.708 m ² (Versiegelte Fläche: ca. 547 m ²)
Unbefestigte Flächen (Grünflächen)	6.023 m ²	942 m ²
Summe	6.170 m²	6.170 m²

Nach Umsetzung des Planvorhabens sind gemäß aktuellem Projektstand ca. 1.188 m² des Geltungsbereiches als Verkehrsfläche vollversiegelt. Unter Berücksichtigung der GRZ kommt eine Versiege-

lungsfläche von etwa 1.200 m² für die Gebäudeflächen hinzu. Insgesamt sind daher ca. 38,7 % (2.388 m²) der Fläche des Geltungsbereichs vollständig versiegelt. Mit Umsetzung des Bebauungsplans gibt es also eine zusätzliche Flächenversiegelung von etwa 2.241 m².

Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen aufgrund des unumkehrbaren Flächenverbrauchs als „mittel bis hoch“ bewertet.

3.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden, wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Dabei wird als „Boden“ die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht. Als Grundlage aller sich darüber befindlichen organischen Organismen kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. Aber auch auf anorganische Schutzgüter wie Wasser oder Klima wirkt sich der Boden aus. So zählen zu den zahlreichen Bodenfunktionen z. B. die Funktion als Lebensgrundlage zahlreicher Organismen, als Wasserspeicher, für die Stoffumwandlung sowie die Puffer- und Filterfunktionen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden diese wertvollen Bodenfunktionen, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung bzw. auf eine bestmögliche Ausnutzung neu ausgewiesener Wohnflächen zu achten.

Böden sind Träger der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen gemäß § 2 (2) BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Daher sind die Bodenfunktionen bei räumlichen Planungen in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ (2003) zu erfassen und zu bewerten. Die relevanten Bodenfunktionen sind:

- Natürliche Ertragsfähigkeit (Ertragsfunktion)
- Standortpotential für die natürliche Vegetation (Lebensraumfunktion)
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Filter- und Pufferfunktion)
- Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Archivfunktion)

3.4.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich nach der digitalen geologischen Karte 1:25.000 (dGK25) in zwei verschiedenen geologischen Haupteinheiten. Der nördliche Teil des Plangebiets wird der geologischen Einheit „Flussschotter, holozän“ zugeordnet, die sich durch das Vorhandensein von Kies sowie wechselnd sandigem und steinigem Material beschreiben lässt. Der südliche Teil der Fläche hingegen ist Teil der geologischen Einheit „Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung, pleistozän bis holozän“. Die Gesteinsbeschreibung ist hierbei: Sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig, Vorkommen von Holzresten. Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern (ÜBK 1:25.000)

charakterisiert sich der Bodentyp im Plangebiet als vorherrschend Braunerde und gering verbreitete Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment).

Im Rahmen der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens (Geo-Consult Allgäu GmbH, 2025) wurde bei Schürfarbeiten eine Auffüllung mit sandigem Kies mit einer lockeren Lagerung sowie als schwach kiesiger, sandiger Schluff mit einer weichen Konsistenz erkundet. Die Auffüllungen wurden nur in einem lokalen Bereich erkundet und sind für die weitere Betrachtung nicht maßgebend.

Bei den Schürfen wurden Deckschichten bis 3,2 m unter Ansatzpunkt in Ausbildung als +/- sandiger Schluff sowie als schwach sandiges Kies-Schluff-Gemisch mit einer weichen Konsistenz erkundet. Lokal wurden die Schichten mit einer breiigen Konsistenz angesprochen. Die Mächtigkeit der Deckschichten wechselt auf dem Gelände deutlich zwischen 0,2 m und 3,2 m. Teilweise bestanden die Deckschichten nur aus der Humusdecke. Die Deckschichten sind bei der breiigen und weichen Konsistenz sehr gering tragfähig und damit stark kompressibel, stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig.

Unterhalb der Deckschichten wurden durchwegs quartäre Ablagerungen erkundet. Es handelt sich um eine Wechsellagerung aus Quartärkiesen und Schwemmlagerungen der Starzlach und des Schanzbachs. Der Quartärkies wurde in den Baggerschürfen als ± schluffiger, sandiger Kies mit Steinen sowie als schwach steiniges, sandiges Kies-Schluff-Gemisch erkundet. Die Schichten wurden mit einer lockeren und mitteldichten Lagerung sowie einer steifen Konsistenz angesprochen. Die Quartärkiese sind bei einer mitteldichten Lagerung grundsätzlich gut tragfähig und damit gering kompressibel. Entscheidend für das Tragverhalten sind jedoch die eingelagerten Schwemmlagerungen. Die Quartärkiese sind gering bis mittel wasser- und frostempfindlich sowie, je nach örtlichem Schluffanteil, mittel bis gut wasserdurchlässig.

Außerdem wurden innerhalb der Quartärkiese Zwischenlagen mit einer weichen Konsistenz bzw. einer sehr lockeren Lagerung erkundet. Die Schwemmlagerungen sind bei der weichen Konsistenz bzw. sehr lockeren Lagerung gering tragfähig und damit stark kompressibel. Die Schichten sind durch den hohen Schluffanteil stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig.

Ertragsfunktion

Die Ertragsfunktion bezeichnet die natürliche Eignung von Böden zur Pflanzenproduktion. In die Bewertung gehen Kennwerte über bodenphysikalische Eigenschaften und Wasserverhältnisse ein, wie z. B. die nutzbare Feldkapazität.

Innerhalb des Änderungsbereichs und seinem direkten Umfeld herrschen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen vor, die Bodenart wird Lehm zugeordnet. Da die Acker- / Grünlandzahl im Planbereich mit 60 innerhalb der Spanne von 41 und 60 liegt, wird die natürliche Ertragsfunktion laut der landesweiten Bewertungsskala gemäß „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Geologischen Landesamtes sowie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz der Wertklasse 3 zugeordnet. Dahingehend haben die Böden folglich eine „mittlere“ natürliche Ertragsfähigkeit (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bewertung der Acker-/ Grünlandzahlen im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Einstufung auf Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II. 1.8.1, S. 54)

Acker-/Grünlandzahl	< 28	28 - 40	41 - 60	61 - 75	> 75
Bewertung der Ertragsfähigkeit	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Wertklasse	1	2	3	4	5

Lebensraumfunktion

Die Lebensraumfunktion beschreibt die Eignung des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation und für Bodenorganismen. Als Sonderstandorte für die Vegetation gelten Böden, die extreme Eigenschaften (besonders nass, trocken oder / und nährstoffarm) aufweisen, wie sie in der heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft kaum noch zu finden sind. Hier finden zumeist selten gewordene Pflanzenarten einen Lebensraum.

Wo die Klassenzeichen der Bodenschätzung nicht vorliegen, wird die Bewertung der Lebensraumfunktion der Böden im Planungsraum nach der Acker- oder Grünlandzahl (hier Grünlandzahl) vorgenommen (vgl. Tabelle 4). Durch die derzeitige Nutzung des Bodens im Änderungsbereich als Untergrund für eine intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung und die damit einhergehende regelmäßige Bewirtschaftung, kann bezüglich der Lebensraumfunktion von keiner hohen Bedeutung als Standortpotential für die natürliche Vegetation ausgegangen werden.

Tabelle 4: Bewertung des Standortpotentials von Böden für die natürliche Vegetation anhand der Bundesbodenschätzungsdaten (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternatives Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II. 1.1.a, S. 38)

Acker-/Grünlandzahlen		Bewertung	Wertklasse
< 20		sehr hoch	5
20 - 40		hoch	4
> 40		regional	3

Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, durch Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag den Abfluss zu verzögern und zu vermindern, ggf. zu speichern und zu einem späteren Zeitpunkt an das Grundwasser abzugeben. Bewertungsfaktoren sind das Infiltrationsvermögen und die Speicher- und Versickerungsfähigkeit der Böden. Weiterhin maßgeblich sind die Gründigkeit der Böden sowie der Grundwassereinfluss, da das Speichervolumen des Bodens begrenzt ist. Diese Bodeneigenschaften sind vor allem bei Starkregenereignissen, starker Schneeschmelze und ähnlichen hochwassergefährdenden Situationen von besonderer Bedeutung. Eine Verdichtung und Überbauung von

Böden mit einer hohen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann demnach erhebliche Folgen für den Hochwasserschutz im Raum haben.

Da der Boden im Änderungsbereich die Bodenart Lehm mit einer Zustandsstufe II und einer Wasserstufe 1 aufweist, hat der Boden im Planungsraum gem. des Leitfadens (vgl. Tabelle 5) ein „hohes“ Retentionsvermögen für Niederschlagswasser.

Tabelle 5: Bewertung von Böden bezüglich ihres Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen mit Hilfe des Klassenbeschriebes der Bodenschätzung nach dem Klassenzeichen der Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.3.a, S. 44)

Grünlandflächen					
Bodenart	Zustandsstufe	Bewertungsklasse bei Wasserverhältnissen ***+**			
		1/2/3	4	5	4/5
S *	I	4*	2*	2	3
	II	3*	2	2	2
	III	2*	2	2	2
IS *	I	4*	3*	2	3
	II	3 - 4*	2*	2	2
	III	2	2	2	2
L	I	5	3	3	3
	II	4	3	2	2
	III	2	2	2	2
T	I	3	2	2	2
	II	2	2	2	2
	III	2	2	2	2
Mo	I	5	4	3	-
	II	5	3	2	-
	III	4	2	2	-

Filter- und Puffer für Schadstoffe

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, aus der Umwelt emittierte Schadstoffe aufzunehmen und zu binden. Dies ist je nach Bodenart in mehr oder weniger hohem Maße möglich. Gelöste und gasförmige Stoffe werden z. B. durch Absorption an den Bodenaustauschern gebunden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch gefällt und damit häufig immobilisiert. Böden mit einem hohen Gehalt an organischer Substanz und Ton sowie Eisen-, Aluminium- und Manganoxiden besitzen i. d. R. eine hohe, sandige Böden dagegen eine geringe Filter- und Pufferfunktion.

Da der Boden im Änderungsbereich die Bodenart Lehm mit einer Zustandsstufe II und einer Wasserstufe 1 aufweist, hat der Boden im Planungsraum gem. des Leitfadens (vgl. Tabelle 6) ein „hohes“ Rückhaltevermögen für Schwermetalle.

Tabelle 6: Bewertung des Rückhaltevermögens für Schwermetalle mit Hilfe der Bodenschätzung nach den Klassenzeichen für Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.5.a, S. 50)

Grünlandflächen						
Bodenart	Zustandsstufe	Bewertungsklasse bei Wasserverhältnissen				
		1	2	3	4	5
S	I	3	2	2	1	1
	II	2	2	1	1	1
	III	2	1	1	1	1
IS	I	3	3	2	1	1
	II	3	2	2	1	1
	III	2	2	1	1	1
L	I	5	4	4	3	3
	II	4	4	3	3	2
	III	3	3	3	2	2
T	I	5	5	5	4	4
	II	4	4	4	3	3
	III	3	3	3	3	3

Archivfunktion

Grundsätzlich kann jeder Boden ein Archiv der Naturgeschichte darstellen und Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während der Ausbildung seiner Eigenschaften ermöglichen. In aller Regel sind fossile Böden sowie Paläoböden die aussagekräftigsten Archive der Naturgeschichte und werden durch Spuren menschlicher Siedlungs- und Kulturaktivitäten in anderen Bereichen ergänzt. Von besonderer Bedeutung kann die Archivfunktion jedoch bei Böden sein, die nur sehr selten vorkommen, im Landschaftskontext eine Besonderheit darstellen oder von besonderem wissenschaftlichem Wert sind. Die Bedeutung der Archivfunktion muss dabei immer im Landschaftskontext gesehen werden.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Böden, die eine besondere Archivfunktion aufweisen, wie z. B. Moorböden. Auch sind hier keine Bodendenkmäler bekannt.

Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit des Standortes

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen beruht auf dem arithmetischen Mittel, berücksichtigt aber auch die besondere Bedeutung hoher und sehr hoher Grade der Funktionserfüllung (Wertklassen 4 und 5).

Durch die beiden hohen Bewertungen der Funktionen „Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen“ sowie „Rückhaltevermögen für Schwermetalle“, fällt die Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen als „hoch“ aus (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Gesamtbewertung Boden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternative Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, S. 19)

Bewertungsergebnis für einzelne Bodenfunktionen	Gesamtbewertung Schutzwürdigkeit des Standortes	Wertklasse der Gesamtbewertung
mind. 1 x Bewertungsklasse 5 oder mind. 3 x Bewertungsklasse 4	sehr hoch	5
2 x Bewertungsklasse 4	hoch	4
1 x Bewertungsklasse 4 oder arithmetisches Mittel > 2,5	mittel	3
arithmetisches Mittel bis 2,5	gering	2

3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkung sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung des Erdaushubs und Verdichtung zu nennen. Die temporäre Inanspruchnahme von bislang ungestörten Bodenverhältnissen für die Einrichtung von Baustraßen, Lagerflächen etc. wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt, so dass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit „mittel“ bewertet werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Versiegelungen und Überbauungen der Böden führt meist zu einem vollständigen Verlust der Ertragsfunktion, der Retentionsfunktion für Niederschläge, der Filter- und Pufferfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Dies gilt vollumfänglich aber nur für die versiegelten Flächenanteile, welche im Änderungsbereich vor allem die geplanten Wohngebäude und Verkehrswege betrifft. Aber auch auf den teilversiegelten Boden werden die Bodenfunktionen durch Verdichtungen und eine Verringerung der Luft- und Feldkapazität beeinträchtigt. Wesentliche Folgen der Überbauung sind ein verringerter Gas- und Wasseraustausch mit der Atmosphäre und der Pedosphäre. Dadurch wird die mikrobielle Aktivität des Bodens negativ beeinträchtigt, was u. a. zu einer Verschlechterung des Nährstoffhaushaltes führt.

Zusätzlich können die geplanten Stell- und Parkplätze auf den Grundstücken der zukünftigen Wohngebäude als potentielle Gefahr für das Schutzgut Boden angesehen werden, falls zum Beispiel ein Fahrzeug größere Mengen an Öl verlieren sollte. Dies kann zu einer lokalen Verunreinigung der Böden und damit einhergehender Beeinträchtigung der Bodenlebewesen führen.

Die vollversiegelten Flächenanteile werden durch entsprechende Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan begrenzt (maximal zulässige GRZ von 0,32 bzw. 0,28). Außerdem wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Änderungsbereichs durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Park- und Stellplätzen, Verbote von Steingärten und

Kunstrasen etc., Anlage von Grünflächen). **Es wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept auf Ebene der nachfolgenden, konkretisierenden Planungen zu erstellen.** Da dennoch eine nicht unerhebliche Fläche des Plangebiets dauerhaft überbaut und versiegelt wird, sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (entsprechend der Bestandsbewertung) mit „hoch“ zu bewerten.

3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Nach der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind alle Mitgliedsstaaten der EU verpflichtet bis spätestens 2027 alle Oberflächengewässer in einen „guten ökologischen“ und „guten chemischen Zustand“ zu bringen. Für das Grundwasser ist ein „guter mengenmäßiger“ und „guter chemischer Zustand“ zu erreichen.

Das Schutzgut „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“ soll nach Anlage 4, 4 b UVPG die hydro-morphologischen Veränderungen sowie Veränderungen der Wasserqualität und -quantität abhandeln. Nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz muss eine mengenmäßige und chemische Verschlechterung des Grundwasserzustands vermieden werden. Für oberirdische Gewässer gilt gem. § 27 Wasserhaushaltsgesetz, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden wird und dass analog der WRRL ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden soll. Daher muss auch während der Bautätigkeiten darauf geachtet werden, keine Stoffeinträge (Verschmutzung) durch anfallende Abfälle oder Abwässer in das Grundwasser und in Oberflächengewässer einzubringen.

3.5.1 Bestandssituation

Oberflächengewässer

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene größere Gewässer ist der Fluss Starzlach, welcher ca. 400 m östlich des Plangebiets liegt, in südwestliche Richtung fließt und in Sonthofen in den Fluss Ostrach mündet. Die Ostrach führt in einem Abstand von etwa 900 m entfernt vom Geltungsbereich entlang und mündet noch in Sonthofen in die Iller. Die Flüsse Starzlach und Ostrach sind der Gewässerordnung „Gewässer 3. Ordnung“ zuzuordnen, die Iller ist ein „Gewässer 1. Ordnung (Landesgewässer)“. Die Flüsse weisen im näheren Bereich des Geltungsbereichs eine ökologische Gesamtbewertung von 4 (deutlich verändert) bis 6 (sehr stark verändert) auf.

Etwa 1,5 km westlich des Plangebiets liegt mit dem Ortwanger See das nächstgelegene Stillgewässer. Der See ist ein Baggersee und wird daher nicht den natürlichen Stillgewässern zugeordnet.

Im Änderungsbereich liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} betreffen das Plangebiet nicht. Allerdings wird der Planungsraum, wie ein Großteil des Gemeindegebiets, als wassersensibler Bereich eingestuft. Überschwemmungen (auch durch wildabfließendes Hangwasser) sind also im Bereich des Plangebiets nicht grundsätzlich auszuschließen.

Aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und zahlreichen Hinweisen aus der Öffentlichkeit auf eine potentielle Gefährdung bei Starkregenereignissen, wurde seitens der Gemeinde eine Fließweganalyse von Hang- und Oberflächenwasser beauftragt (Ingenieurbüro Kokai GmbH, 12/2025).

Laut der Untersuchung fließt bereits im IST-Zustand, also ohne die geplante Bebauung, Wasser bei einem Starkregenereignis (100-jährlich mit einer Dauerstufe von 1h) von Osten nach Südwesten quer durch die Bebauung und anschließend nach Westen ab. Auch im Bereich des geplanten Baugebietes wären Flächen im Bereich der neuen Häuser potentiell gefährdet (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: Fließweganalyse im Plangebiet im IST-Zustand, Ingenieurbüro Kokai GmbH (2025)

Grundwasser

Der Änderungsbereich gehört laut hydrogeologischer Karte 1:100.000 (dHK100) zur hydrogeologischen Einheit „Talschotter“. Es handelt sich hierbei um (schluffig-)sandige Kiese bis kiesige Sande. Die Gesteinseinheit ist ein lokal bis überregional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und einem geringen bis mäßigen Filtervermögen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers (GWK) „Quartär - Kempten“. Laut UmweltAtlas Bayern wird der chemische GWK-Zustand, die Belastung hinsichtlich der Komponenten Nitrat und PSM (Pflanzenschutzmittel), mit „gut“ bewertet. Auch hinsichtlich der Menge wird der Zustand des GWK mit „gut“ bewertet. Demnach liegen keine wesentlichen Vorbelastungen des Grundwassers im Untersuchungsgebiet vor, so dass damit die Umweltziele gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Bezug auf die Parameter Menge und Chemie bereits erreicht sind. Es sind deshalb keine Maßnahmen zur Verbesserung der Grundwassersituation zur Zielerreichung nach 2021 vorgesehen.

Laut Bodengrundgutachten (Geo-Consult Allgäu GmbH, 2025) liegt im Bereich des Bauvorhabens ein zusammenhängender, freier Grundwasserspiegel innerhalb der Quartärkiese vor. Da der höchste Grundwasserspiegel im Projektgebiet gemäß dem Grundwassergleichenplan des Wasserschutzgebietes

tes Ortswang bei ca. 733,5 mNN, und folglich > 12 m unter Gelände liegt, ist das Grundwasser damit für das Bauvorhaben nicht maßgebend.

Die Quartärkiese weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf, während die erkundeten Schwemmagierungen gegenüber den Kiesen eine deutlich geringere Durchlässigkeit aufweisen.

Bewertung

Die Bestandssituation der Oberflächengewässer im Planungsraum wird mit „gering bis mittel“ bewertet, da keine Oberflächengewässer sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen, Überschwemmungen im Plangebiet jedoch durch Hang- und Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden können. Die Bedeutung des Grundwassers im Plangebiet wird als „hoch“ eingestuft, da Zustand und Menge des GWK gemäß WRRL mit gut bewertet wird und der Planungsraum in einem wassersensiblen Bereich liegt. Insgesamt ergibt sich daher eine „mittlere“ Bewertung für das Schutzgut Wasser.

3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Potentielle Verunreinigungen der in der Nähe liegenden Oberflächengewässer sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet auszuschließen.

Im Zuge der Bauarbeiten werden die grundwasserschützenden Deckschichten und damit die Filter- und Pufferwirkung der Böden verringert, so dass sich die Wahrscheinlichkeit von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser erhöht. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert, so dass abgesehen von der Unwägbarkeit von Unfällen (z. B. Leckagen) die baubedingten Wirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer insgesamt als „gering bis mittel“ einzustufen sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Oberflächengewässer sind aufgrund der Entfernung auszuschließen.

Als grundsätzlich mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkung des vorliegenden Vorhabens ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch die Flächenversiegelung sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse, wie bspw. Qualität und Fließrichtung, durch die geplanten Baukörper zu prüfen. Das Bauvorhaben könnte sich in erster Linie durch eine verringerte Versickerungsfähigkeit infolge der Versiegelung bzw. Überbauung auswirken. Bei der Grundwasserneubildungsrate ist eine leichte Verschlechterung im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation in Folge der großflächigen Versiegelungen nicht gänzlich auszuschließen, ist aber aufgrund der Kleinflächigkeit der vollversiegelten Flächenanteile und den geplanten Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung eher unwahrscheinlich. Auf Grundlage der Erkenntnisse des Baugrundgutachtens (Geo-Consult, 2025) wurde die Teamwerk Planungs GmbH mit der Entwässerungsplanung beauftragt, welche zwi-

schenzeitlich in den Entwurf des parallel aufgestellten Bebauungsplanes eingearbeitet wurden: Die Straßenentwässerung kann im Bereich der Blühwiese über eine Mulde versickern. Im Bereich der Wohngebäude sind keine Flächen für eine Muldenversickerung vorhanden. Auch fehlt ein Fließgewässer zum Einleiten des Niederschlagswassers. Daher bleibt in diesem Bereich nur die Entwässerung über einen zu bauenden Regenwasserkanal, welcher das Niederschlagswasser Richtung Nordwesten in das bestehende Regenwasserkanalnetz beim Schacht einleitet. Die Dimensionierung des Regenwasserkanals erlaubt auch den Anschluss der Privatgrundstücke, falls die Untergrundverhältnisse aufgrund der stark schwankenden geologischen Verhältnisse keine Versickerung zulassen. Die Bauwerber müssen hierzu im Zug der Erschließungsplanung auf ihren Grundstücken die Sickerfähigkeit überprüfen, bzw. einen sickerfähigen Bereich suchen. Prinzipiell gilt der wasserwirtschaftliche Grundsatz, dass unverschmutztes Niederschlagswasser über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern ist.

Um die Hochwassersituation der bestehenden Häuser nicht zu verschlechtern, ist geplant, eine Mulde entlang der nördlichen Grenze auszubilden, über welche das Oberflächenwasser im Starkregenfall nach Westen in die freien Felder abgeleitet wird. Um die Wirksamkeit dieser Maßnahme zu überprüfen, erfolgte eine Betrachtung des SOLL-Zustandes, ebenfalls bei einem 100-jährlich mit einer Dauerstufe von 1h (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6: Fließwegeanalyse im Plangebiet im SOLL-Zustand, Ingenieurbüro Kokai GmbH (2025)

Es zeigt sich, dass somit durch das Bauvorhaben keine Änderung der Fließwege im Bereich der Bestandsbebauung zu erwarten ist. Die dargestellte Mulde (ca. 30 cm tief) wurde mit einer Breite von 70 – 90 cm modelliert und kann das Wasser aus der Bebauung nach Westen abführen. Im Bebauungsplan wird hierfür ein 1,5 m breites Leitungsrecht für den Starkregenschutz festgesetzt. So kann die Fläche erhöht und ein Großteil des anfallenden Wassers in der Mulde versickert werden und so eine Abflusskonzentration auf dem unbebauten Grundstück im Westen, wie in der Abbildung noch dargestellt, vermeiden werden.

Ferner werden im Bebauungsplan die ROK-Höhen so festgesetzt, dass die geplanten Gebäude 30 cm höher als Straßenniveau liegen. Dadurch kann das Wasser auf der Straße fließen und es entsteht keine Gefährdung für die neue Bebauung.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser insgesamt als „gering bis mittel“ zu beurteilen.

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen des Schutzgutes „Luft und Klima“ sollen Veränderungen des Klimas, die beispielsweise durch Treibhausgasemissionen verursacht werden, oder aber auch Veränderungen des Kleinklimas am Standort des Eingriffs erfasst werden. Der Grad der Versiegelung von Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet dienen, soll bei der Klimabewertung mit einfließen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lufthygiene und klimatischen Funktionsbeziehungen soll ebenfalls beachtet werden.

3.6.1 Bestandssituation

Das Klima in Burgberg im Allgäu wird als gemäßigt aber kalt beschrieben. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 5,0 °C, der Jahresniederschlag beträgt mit 1.872 mm eine erhebliche Menge (vgl. Abbildung 7).

Im Februar fällt im Schnitt mit 113 mm am wenigsten Niederschlag. Der Juli ist mit durchschnittlich 218 mm der niederschlagsreichste Monat des Jahres und mit durchschnittlichen Temperaturen von 14,4 °C auch der wärmste. Der kälteste Monat im Jahresverlauf ist mit -4,8 °C im Mittel der Januar. Im September wird mit 83 % die höchste relative Luftfeuchtigkeit gemessen, die niedrigste im April mit 77 %.

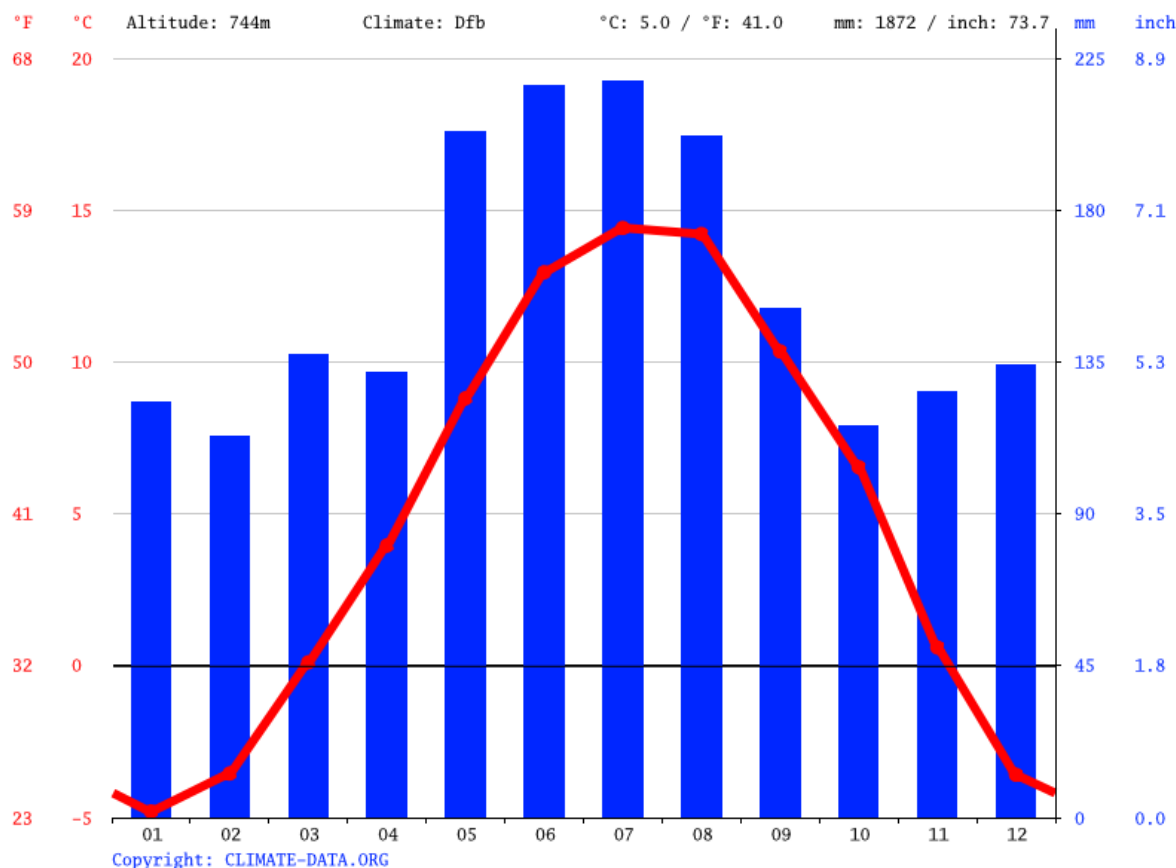


Abbildung 7: Klimadiagramm Burgberg i. Allgäu (Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/burgberg-108801/>)

Für das örtliche Klima spielt auch die Geländemorphologie eine nicht unerhebliche Rolle. Das Gelände in den Allgäuer Alpen ist stark reliefiert und erreicht Höhen zwischen 1.000 m ü. NHN und über 2.000 m ü. NHN. Deshalb spielen in den Alpentälern neben den großräumigen Luftbewegungen auch kleinräumige Windsysteme eine wichtige Rolle. Beispielsweise wirken Berg-Hangwindsysteme stark modifizierend auf die großräumigen Wetterlagen.

Im Änderungsbereich liegen keine Wälder, die eine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion aufweisen. Die Fläche kann zwar als Kaltluftentstehungsfläche eingeordnet werden, jedoch ohne eine relevante siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind wegen des ländlichen Charakters prinzipiell eher geringe Schadstoffvorbelastungen zu erwarten. Dennoch bestehen in eingeschränktem Maße Vorbelastungen aus der Landwirtschaft, der angrenzenden Wohnbebauung und dem Verkehr auf der Staatsstraße 2007.

Bewertung

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Klima und Luft im Plangebiet eine „geringe bis mittlere“ Bedeutung zu.

3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch durch Staubbildung kommen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden aufgrund der geringen Eingriffsgröße und der temporären Dauer als „gering“ eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet wirkt sich auf die lufthygienische Situation jedoch nicht erheblich aus, da (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) keine relevanten Schadstoff- und Treibhausgasemissionen gegenüber dem Ist-Zustand auftreten werden.

Es sind keine erheblichen projektbedingten Auswirkungen durch zusätzliche Treibhausgasemissionen zu befürchten. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Extremwetterereignisse) ist vom Grundsatz her als eher gering einzustufen.

Der Änderungsbereich wird in seiner Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (grünordnerisches Konzept), als „gering“ einzustufen.

3.7 Schutzgut Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Lauf der Zeit als Kulturlandschaft von Menschen geschaffen wurden. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch wird die Landschaft als Teil der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt und dabei soll nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ geschützt werden, so dass es möglich ist, „1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kul-

tur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§ 1 BNatSchG)“.

3.7.1 Bestandssituation

Das Landschaftsbild des Gemeindegebiets von Burgberg wird durch die umgebenden Erhebungen der Allgäuer Alpen, insbesondere durch den Grünten, geprägt. Das Gemeindegebiet selbst gliedert sich in die westliche Talebene und das östliche Grünten-Gebiet. Der Hauptort Burgberg liegt am Fuß des Grünten am Ostrand des Talraumes und erstreckt sich von den unteren leicht geneigten Hangbereichen bis hin in die flache Talebene. Die Teilorte Burgbergs liegen verteilt in der Talebene.

Die landwirtschaftlichen Flächen der Talebene werden von intensiver Grünlandnutzung dominiert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen beschränken sich im Talraum überwiegend auf gewässerbegleitende Gehölze und Restbestände von Auwäldern. Im Nordwesten wird die weit verbreitete Grünlandnutzung häufiger durch landschaftsprägende Einzelbäume, Feldgehölze und gewässerbegleitende Gehölzbestände gegliedert. Zudem sind hier auch im Bereich der Moore kleine Waldbestände vorhanden. Nördlich des Hauptortes Burgberg befindet sich ein ehemaliger Steinbruch, der mit seinen steilen, überwiegend vegetationsfreien Abbruchwänden das Landschaftsbild prägt.

Die Landschaft des Gemeindegebiets Burgbergs wird durch den bis hin zu 1.000 m aus dem Illertal aufragenden Grünten-Stock dominiert. Er ist mit seinen steil aufsteigenden Flanken von Weitem sichtbar und bildet landschaftlich einen Kontrast zum nahezu ebenen Illertal. Im Grünten-Gebiet sind die steilen Hanglagen zu einem großen Teil bewaldet oder vegetationsfrei. In den weniger steilen Bereichen wechseln sich Offenland und Waldflächen ab, sodass insgesamt ein vielfältiger Wechsel von Wald, Wiesen, Weiden, Tobeln, Felsen und Schotterfluren das Landschaftsbild des Grünten-Gebiets prägt. Die offenen, weniger steilen Bereiche werden als Grünland genutzt, in den höher gelegenen Bereichen überwiegend als Weideflächen für die extensive Alpwirtschaft. Die unzugänglichen Bereiche weisen eine natürliche Vegetation auf oder sind als offene Felsbereiche vegetationsfrei.

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs selbst kann als intensiv genutzte Grünlandfläche in Ortsrandlage beschrieben werden (vgl. Abbildung 8 und 9). Neben dem nördlich gelegenen Wohngebiet ist das Plangebiet aus der freien Landschaft und der hier verlaufenden Staatsstraße 2007, dem parallel dazu liegenden Wander- bzw. Radweg sowie von der östlich bis südlich verlaufenden Stichstraße, welche gleichzeitig ein Wanderweg ist, einsehbar. Der Blick von der Staatsstraße aus wird durch dort parallel angelegte Gehölzpflanzungen eingeschränkt. Der derzeitige Ortsrand ist teilweise ebenfalls mit Gehölzen gesäumt, was die Wohnhäuser dahinter unscheinbarer wirken lässt. Aus landschaftlicher Sicht etwas vorbelastet wird der Nahbereich um das Projektgebiet auch durch ein Fahrsilo südöstlich der Fläche.



Abbildung 8: Blick aufs Plangebiet von der Stichstraße im Osten



Abbildung 9: Blick aufs Plangebiet von Westen

Bewertung

Insgesamt kommt dem Änderungsbereich im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft insbesondere aufgrund der Ortsrandlage mit direkten Sichtbeziehungen zum Außenbereich, des Fehlens von landschaftsbildprägenden Strukturen und des vorherrschenden intensiv genutzten Grünlands in einer insgesamt attraktiven Landschaft eine „mittlere“ Bedeutung zu.

3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 3.8) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung des Gebietes ist mit optischen (z. B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Kräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit begrenzt und tendenziell nur von geringer Eingriffsschwere. Folglich werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut als „gering“ eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern. Eine maßgebliche Fernwirkung ist hinsichtlich der bisherigen Nutzung zu erwarten, da sich die geplanten Gebäude deutlich von der jetzigen Grünlandnutzung unterscheiden. Die Einsehbarkeit ist dabei vor allem von den südlich und westlich verlaufenden Wegen und Straßen gegeben. Durch Gehölzpflanzungen entlang der Staatsstraße ist eine Einsehbarkeit von dort, zumindest während der belaubten Jahreszeit, aber bereits reduziert.

Da der Änderungsbereich landwirtschaftlich intensiv genutzt wird, direkt an den derzeitigen Ortsrand anschließt und den bestehenden Siedlungsbereich mit weiteren Wohnbebauungen dadurch nur erweitern soll, gibt es bereits erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes. Des Weiteren soll das Projektgebiet an dem neuentstehenden Ortsrand mithilfe von standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden, um sich besser in das Landschaftsbild einfügen zu können und so negative Blickbeziehungen zu reduzieren.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden daher zusammenfassend betrachtet als „mittel“ bewertet.

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter den Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sollen nach UVPG, Anlage 4 Abs. 4 b) u. a. die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und die Auswirkungen auf Kulturlandschaften abgehandelt werden.

3.8.1 Bestandssituation

Innerhalb des Änderungsbereichs und in seinem direkten Umfeld liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze sowie auch keine nennenswerten Sachgüter. Allgemein ist jedoch Art. 8 DSchG zu beachten.

Das nächstgelegene Bodendenkmal D-7-8427-0021 liegt etwa 50 m nordöstlich des Plangebiets und wird als „Burg des Mittelalters und der frühen Neuzeit“ beschrieben. Das Baudenkmal D-7-80-118-9 befindet sich mittig innerhalb dieses Bodendenkmals und wird als „Burgruine Burgberg, Reste der nördlichen und südlichen Umfassungsmauer“ bezeichnet.

Weitere Boden- und Baudenkmale befinden sich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Ortes.

Bewertung

Insgesamt wird die Bedeutung des Schutzgutes der Kultur- und Sachgüter im Plangebiet mit „gering“ bewertet.

3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da keine Sachgüter und denkmalschutzrechtlich geschützten Kulturgüter innerhalb des Änderungsbereichs liegen, sind mit Umsetzung des Vorhabens keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Falls sich bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalrechtlich Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Unter Berücksichtigung des Art. 8 DSchG sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als „gering“ einzustufen.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich aus dem Planvorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

Generell bestehen immer bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Die vorliegende Planung wirkt sich auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie das Landschaftsbild aus. Durch die Versiegelung des Bodens werden jedoch nicht nur dessen Funktionen beeinträchtigt, sondern auch das Schutzgut Wasser und die Grundwasserneubildung. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen jedoch möglichst gering gehalten, was ebenso nicht nur dem Schutzgut Boden, sondern auch dem Schutzgut Wasser zu Gute kommt. Die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion des Bodens wirken sich wiederum auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wirken sich auch auf die Erholungsfunktion aus, was dem Schutzgut Menschen zugeordnet wird. Die Beeinträchtigungen können durch grünordnerische Maßnahmen abgeschwächt werden, was wiederum beiden Schutzgütern und auch dem Schutzgut Tiere und Pflanzen zu Gute kommt.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch von relativ „geringer“ Intensität.

3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben

Gemäß den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) müssen Projekte, die im gleichen Zeitraum auf gleicher Fläche vergleichbare Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG haben, auch als kumulierende Projekte betrachtet werden. § 10 des UVPG regelt die UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben wie folgt:

„Für kumulierende Vorhaben besteht die UVP-Pflicht, wenn die kumulierenden Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach § 6 erreichen oder überschreiten.“ [...] „Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen.“

Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“

Nach Anlage 1 Absatz 2 b des Baugesetzbuches in Bezug auf § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c, gehören u.a. folgende Angaben in den Umweltbericht: „eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge [...] der Kumulierung 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 [...]“.

Erhebliche kumulative Auswirkungen (insbesondere auf angrenzende ökologisch höherwertige Strukturen sowie das Landschaftsbild) des gegenständlichen Projektes mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten. [Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg wird eine Wohnbaufläche W₅ westlich des Plangebiets dargestellt. Da zum aktuellen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden kann, dass es zeitnah zur Umsetzung dieser Wohnbaufläche kommen wird, werden die oben genannten Kriterien für kumulierende Vorhaben nach § 10 des UVPG nicht erfüllt.](#)

Da der Änderungsbereich keine nach europäischem Recht geschützten Natura 2000-Gebiete tangiert, existiert auch diesbezüglich keine Betroffenheit hinsichtlich kumulativer Wirkungen.

3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch entsprechende Festsetzungen im parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan besteht die Möglichkeit zu Energieeinsparungen. Zulässige Dachformen sind Satteldächer in einer Neigung von 15 - 32°. Damit ist grundsätzlich der Aufbau von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen gut möglich. Aus gestalterischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese Anlagen auf Dachflächen nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden dürfen und Aufständerungen grundsätzlich nicht zulässig sind. Bei Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade ist Wert darauf zu legen, dass diese parallel zur Fassade oder bündig in die Fassade zu integrieren sind.

Im gesamten Plangebiet sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen hinsichtlich des Klimaschutzes ausdrücklich erwünscht.

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind nach Möglichkeit im Gebäude zu integrieren oder abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Kli-

mageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bezüglich Art und Menge der betriebsbedingt zu erwartenden Abfälle kann zum gegenwärtigen Projektstand noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Da es sich beim vorliegenden Projekt um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes handelt, ist jedoch nicht mit umfangreichen oder problematischen Abfällen zu rechnen. In jedem Fall werden jedoch die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG), Verpackungsverordnung (VerpackV) etc.) hinreichend berücksichtigt, so dass diesbezüglich nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Georisiken

Der Westhang des Grünten ist größtenteils als Gefahrenhinweisbereich für Steinschlag und Blockschlag sowie in einigen Gebieten für Rutschanfälligkeit und Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche eingestuft. Bei den flachgründigen Hanganbrüchen handelt es sich um kleinräumige, flachgründige Rutschungen, die bei Starkregenereignissen auftreten und häufig durch hohe Wassergehalte und Ausfließen der Rutschmasse charakterisiert sind. Die Gefahrenhinweisbereiche für diese Hanganbrüche beginnen etwa 150 m nordöstlich des Plangebiets, die für Stein- und Blockschlag nur etwa 130 m (vgl. Abbildung 10).

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, sind jedoch innerhalb des konkreten Änderungsbereichs keine entsprechenden Gefahrenhinweise für Georisiken ausgewiesen.

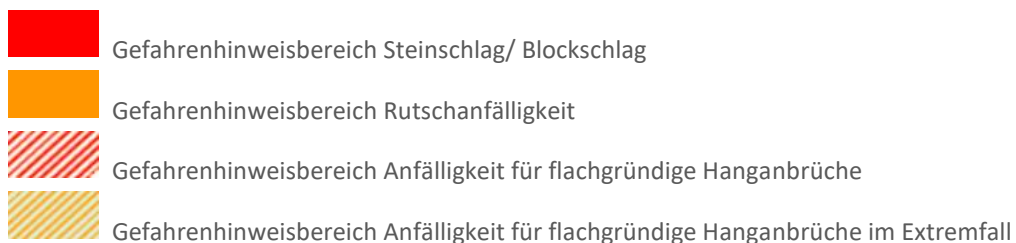
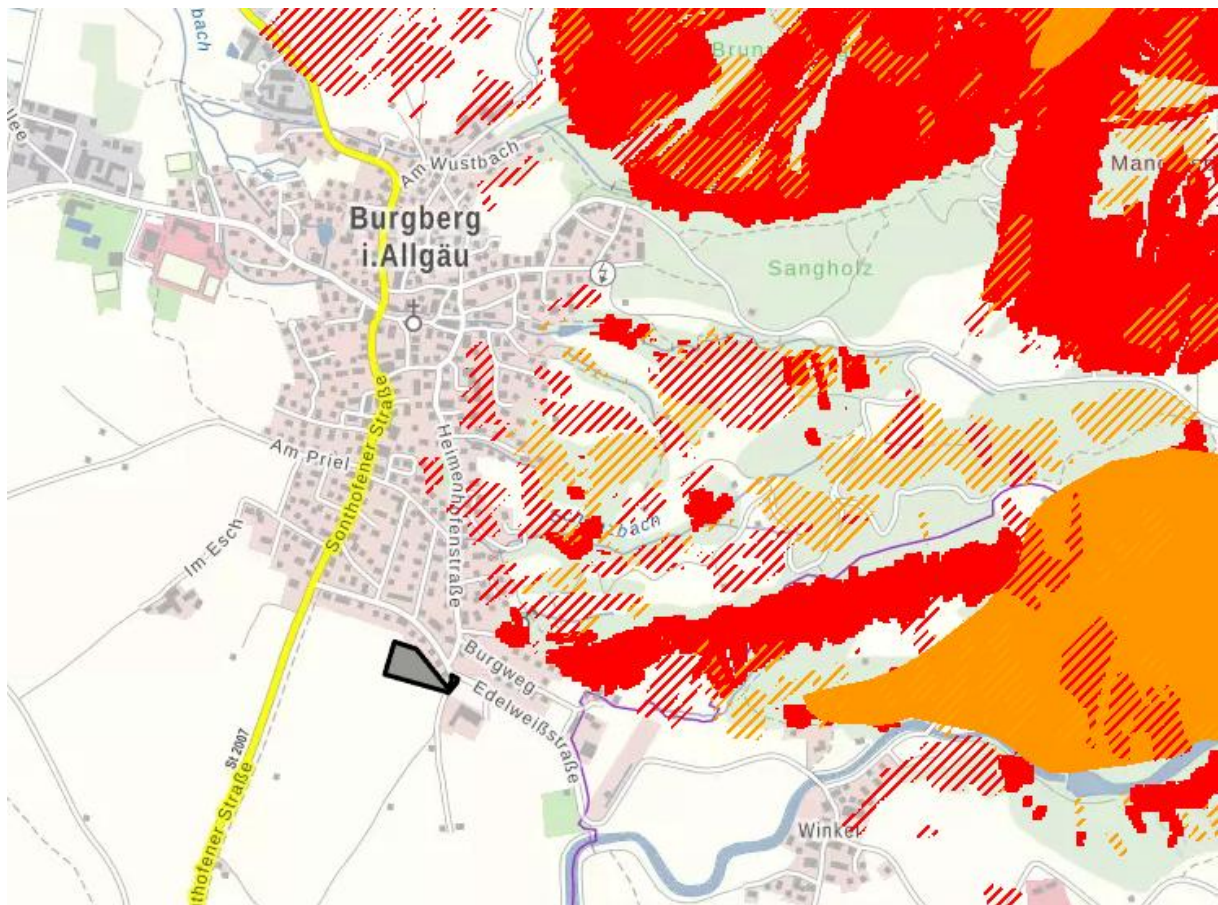


Abbildung 10: Übersichtskarte der Georisiken (Quelle: BayernAtlas)

Lawinen

Laut dem Lawinenkataster des Bayerischen Alpenraums existieren keine Lawinenbahnen und ehemaligen Lawinenabgänge im näheren und weiteren Umgebungsbereich des Plangebietes.

Erdbeben

Der Änderungsbereich liegt in keinem erdbebengefährdeten Gebiet und Erdbeben sind aufgrund der Geologie und Tektonik auch nicht zu erwarten (z. B. kein Grabenbruch). Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben im Hinblick auf das Bauvorhaben auszugehen.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Risiken ergeben sich auch aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen, Starkregen und Hochwassergefahren, die zu Sachschäden und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit führen können. Mit der klimawandelbedingten Zunahme von Starkregenereignissen bzgl. ihrer Häufigkeit und Ergiebigkeit, erhöht sich auch die Wahrscheinlichkeit von Hangrutschungen und Hangabbrüchen. Wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr nach der Schneeschmelze) ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

Brände

Die Gefahr eines Brandereignisses, das zum Beispiel durch einen Blitzeinschlag verursacht wird, ist aufgrund der nicht sehr exponierten Lage auf einer relativ flachen Ebene im Nahbereich mehrerer anderer Wohn- und sonstiger Gebäude sowie im weiteren Bereich einer Waldfläche nicht sehr wahrscheinlich, jedoch keinesfalls grundsätzlich auszuschließen. Nach Abschnitt II Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gilt:

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Aufgrund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und der Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege können bei Neubauten die Gefahr bzw. die Auswirkungen durch einen Brand deutlich minimiert werden. Zudem befindet sich die nächstgelegene Feuerwehr in nur ca. 1 km Entfernung im Norden Burgbergs.

Hochwasserrisiken

Der Änderungsbereich und sein weiteres Umfeld liegt in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie nicht in den Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}. Diese liegen im Abstand von 80 bis 150 m in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung des Plangebiets entfernt (vgl. Abbildung 11).

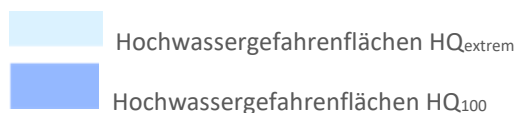


Abbildung 11: Übersichtskarte der Hochwassergefahrenflächen (Quelle: BayernAtlas)

Da der Planbereich jedoch vollständig in einem wassersensiblen Bereich liegt, sind Überschwemmungen im Gebiet (insbesondere durch wildabfließendes Hangwasser, s. o.) nicht vollständig auszuschließen. Die Gemeinde hat im Zuge der Hochwasserschutzplanung eine Fließweganalyse von Hang- und Oberflächenwasser für das Plangebiet beauftragt (Ingenieurbüro Kokai GmbH, 2025). Laut der Untersuchung fließt bereits im IST-Zustand, also ohne die geplante Bebauung, Wasser bei einem Starkregenereignis (100-jährlich mit einer Dauerstufe von 1h) von Osten nach Südwesten quer durch die Bebauung und anschließend nach Westen ab. Auch im Bereich des geplanten Baugebietes wären Flächen im Bereich der neuen Häuser potentiell gefährdet. Um die Hochwassersituation der bestehenden Häuser nicht zu verschlechtern, ist geplant, eine Mulde entlang der nördlichen Grenze auszubilden, über welche das Oberflächenwasser im Starkregenfall nach Westen in die freien Felder abgeleitet wird. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird hierfür ein 1,5 m breites Leitungsrecht für den Starkregenschutz festgesetzt. Ferner werden im Bebauungsplan die ROK-Höhen so festgesetzt, dass die geplanten Gebäude 30 cm höher als Straßenniveau liegen. Dadurch kann das Wasser auf der Straße fließen und es entsteht keine Gefährdung für die neue Bebauung.

Verunreinigungen von Oberflächengewässern und Grundwasser

Eine Verunreinigung von Oberflächengewässern ist aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum nächsten Gewässer auszuschließen.

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser können die Park- und Lagerplätze angesehen werden. Falls z. B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl / Betriebsstoffen verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Umgebung (Boden, Bodenlebewesen), aber auch des weiteren Umfeldes über Schadstoffeinträge in das Grundwasser führen. Wie in Kapitel 3.4 beschrieben, ist die im Änderungsbereich vorherrschende Bodenart lehmige Braunerde, welche eine gute Filter- und Pufferfunktion besitzt. Die hydrogeologische Einheit „Talschotter“ hingegen besitzt eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit und ein eher geringes Filtervermögen. Somit ist das Grundwasser gegebenenfalls anfällig für Schadstoffeinträge.

In diesem Zusammenhang sei hier nochmals auf die gebietsnahe Feuerwehr verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren austretende Schad- / Betriebsstoffe auffangen bzw. binden und entfernen kann.

Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine – über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden – Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung / Umwelt z. B. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen/ Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm/ Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.).

3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich auch weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von intensiv genutztem Grünland genutzt wird. Somit bleiben auf den Landwirtschaftsflächen sowohl die natürlichen Bodenfunktionen als auch der Lebensraum (relativ geringer ökologischer Bedeutung) erhalten. Allerdings sind mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert möglich (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser etc.). Die Umwandlung des Plangebiets in ein Wohngebiet kann, durch Schaffung neuer Strukturen, die Artenvielfalt vor Ort positiv beeinflussen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 8: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	- Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes - Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen - Mögliche Reduzierung der Lärmbelastung während der Bau- maßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten - Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften - Abstand der Bebauung zum südöstlich liegenden Fahrsilo von mindestens 30 m
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	- Gehölzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern umzusetzen - Nicht befestigte Freiflächen sowie Gartenflächen sind naturnah und standortgerecht anzulegen - Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung anzupflanzen (und zu pflegen) - Anlage einer Blühwiese - Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen (≥ 10 m²) sind nicht zulässig - Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schäd-

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		digungsverbot bei unvermeidbaren Gehölzrodungen und Bau- feldfreimachungen) - Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit: Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase (zwischen 01. März und 31. Oktober) gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Um dies zu vermeiden, wird empfohlen, die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (d.h. vor dem 1. März) zu beginnen und sukzessive fortzuführen, sodass potentielle Störquellen für Brutvögel bereits während der Suche nach einem geeigneten Niststandort erkennbar sind. - Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren und ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) und mit einer Farbtemperatur der Leuchtmittel von maximal 3.000 Kelvin zulässig. - Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind unzulässig. - Bei sämtlichen Einfriedungen ist ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,15 m einzuhalten, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten
Fläche und Boden	Abtrag und Boden-bzw. Flächenversiegelung	- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken - Begrenzung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Grünflächen durch Festsetzung einer geeigneten GRZ - Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen ($\geq 10 \text{ m}^2$) sind nicht zulässig - Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder als wassergebundene Flächen zulässig

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		- Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasser-durchlässiger Vegetationsdecke auszuführen - Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist mög-lichst im Plangebiet zu verwerten - Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden - Es wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept auf Ebene der nachfolgenden, konkretisierenden Planungen zu erstellen
Wasser	Überde-ckung, Stoffe-inträge, Starkregen	- Flächenversiegelungen sind zu minimieren, um Wasserversicke-rung zu gewährleisten (siehe Vermeidungs- bzw. Minimierungs-maßnahmen Schutzgut Fläche und Boden) - Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, sofern möglich, über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberboden-schicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Bau-grundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten. - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Nieder-schlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, je-doch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden - Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu prüfen - Wasserdichte und auftriebssichere Ausführung der Keller; ge-eignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Keller-fenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingän-gen; geeignete Schutzvorkehrungen in tiefliegenden Räumen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen - Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die ent-

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		sprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG). - Leitungsrecht zur Entwicklung einer durchgängigen Entwässerungsmulde zum Starkregenschutz an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze - Straßenentwässerung im Bereich der Blühwiese durch eine Mulde - Bau eines Regenwasserkanals zur Entwässerung im Bereich der Gebäude - Entsprechende Festsetzung der ROK-Höhen - Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ferner wird auf die technischen Anforderungen für die Versickerung im DWA-Regelwerk A 138-1 und für die Einleitung in den DWA-Richtlinien A 102-2 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) hingewiesen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Projektgebietes als Beitrag für die lufthygienische und kleinklimatische Situation - Auch hier: Minimierung der Flächenversiegelung
Landschaft	Fernwirkung	- Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan (z. B. Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken, Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung, Beschränkung der Höhe der Baukörper)
Kulturelles Erbe und	Beeinträchtigung der kul-	- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
sonstige Sachgüter	turhistorischen Bedeutung	Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Bei Bedarf ist eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen

4.2 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Bebauungsplan Südlich der Edelweißstraße“ gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021), auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Der errechnete Kompensationsbedarf für das Projekt beträgt zum aktuellen Projektstand und unter Berücksichtigung des Planungsfaktors in Summe 5.714 Wertpunkte.

4.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der Ausgleichsbedarf wird vollständig auf einer externen Fläche im kommunalen Wald der Gemeinde Burgberg (Fl.-Nr. 917/2 (TF), Gemarkung Burgberg i. Allgäu) ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche umfasst eine Größe von 1.724 m². Als Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Laubmischwald vorgesehen.

5 Planungsalternativen

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

Sinnvolle Planungsalternativen, insbesondere solche die einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verursachen würden, drängen sich nicht auf.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

6 Methodik und technische Verfahren

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den bisher vorliegenden Angaben der Fachbehörden, den Einschätzungen des Verfassers sowie auf folgenden Datengrundlagen und Fachgutachten:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg im Allgäu (Fortschreibung mit integriertem Landschaftsplan, Fassung vom 06.07.2017)
- Auswertung digitaler Fachinformationssysteme (BayernAtlas, UmweltAtlas Bayern, Bay. Denkmaltlas, BAYSIS, FIN-Web)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Oberallgäu
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 24.02.2025 (LARS consult)
- [Baugrundgutachten \(Geo-Consult Allgäu GmbH, 25.06.2025\)](#)
- [Verkehrsmessung Edelweißstraße mit viacount II, 2024](#)
- [Erschließungsplanung „Südlich Edelweißstraße“ Technischer Bericht \(TeamWerk Planungs GmbH, 14.11.2025\)](#)
- [Fließwegeanalyse im Plangebiet im IST- und SOLL-Zustand \(Ingenieurbüro Kokai GmbH, 12/2025\)](#)

7 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Im Zuge der Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichts haben sich keine erheblichen Schwierigkeiten hinsichtlich der Analyse und Bewertung der Schutzgüter sowie der schutzgutbezogenen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ergeben.

8 Maßnahmen zur Überwachung

Grundsätzlich sollte die ordnungsgemäße Durchführung / Herstellung der Vermeidungs- / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. (zusätzlich) auftretenden Umweltauswirkungen sowie auch die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen einer Überwachung unterzogen werden.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens, sofern nach den von ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens der Gemeinde Burgberg im Allgäu zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden beim Landratsamt Oberallgäu hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Ziel der Gemeinde Burgberg im Allgäu, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Wohngebiets am südlichen Ortsrand der Gemeinde zu schaffen. So soll dem hohen Bedarf an Wohnraum im Ort nachgekommen und eine entsprechende Zukunftsvorsorge getroffen werden.

Der Änderungsbereich hat eine Flächengröße von 6.170 m² (ca. 0,62 ha) und liegt im Süden des Gemeindegebietes. Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 289, 290, 291 (Süd), 298/1, sowie Teilbereiche von 243/2 und 475/2, Gemarkung Burgberg im Allgäu. Der Bereich wird derzeit als Grünfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Da der überwiegende Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB neben der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Edelweißstraße“ entsprechend angepasst.

Zur Kompensation der zukünftigen Wohnbaufläche wird am westlichen Ortsrand eine Fläche, welche momentan als Wohnbaufläche dargestellt wird, zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche umfasst Teile der [Fl.-Nrn.: 835, 836, 837, 868 und 839](#).

Da sich die Planung zur Ausweisung eines Wohngebiets auf das Gebiet am südlichen Ortsrand bezieht, während die Kompensationsfläche in ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bestehen bleibt und daher durch keinen Eingriff betroffen ist, wurde im gegenständlichen Umweltbericht ausschließlich der Änderungsbereich im Süden Burgbergs behandelt.

Im Änderungsbereich existieren geringfügige geräusch- und geruchsbedingte Vorbelastungen durch die westlich gelegene Staatsstraße 2007 sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung und Infrastruktur in der näheren Umgebung. Für die Freizeit- und Erholungsfunktion hat das Plangebiet selbst sowie der darin geplante Eingriff keine große Bedeutung.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Gebiete nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie keine EU-rechtlich geschützten Flächen (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Im Plangebiet ist ausschließlich Intensivgrünland mit einer geringen ökologischen Wertigkeit vorhanden. [Aus artenschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken gegenüber dem Eingriff, da keine essentielle Lebensraumstrukturen wie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie populationsrelevante Rast- und Nahrungshabitate von Vögeln und Fledermäusen im Plangebiet zu erwarten sind. Eine Bauzeitregelung wird dennoch empfohlen.](#) Für die weiteren Artgruppen des An-

hangs IV der FFH-Richtlinie (weitere Reptilien, Amphibien, Säugetiere ohne Fledermäuse, Fische, Mollusken, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs außerhalb der bekannten Verbreitungsgebiete der Arten mit keinem Vorkommen zu rechnen und / oder es liegen innerhalb des vorhabensbezogenen Wirkungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Vertiefende Erfassungen sind demnach nicht notwendig.

Im Planungsraum befindet sich vorherrschend Braunerde und gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton aus Schwemmfächersediment. Der Boden besitzt eine mittlere Ertragsfunktion und durch die intensive Nutzung des Grünlands keine hohe Lebensraumfunktion. Darüber hinaus weist er ein hohes Retentionsvermögen für Niederschlagswasser und eine hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf. Er besitzt keine besondere Archivfunktion. [Die versiegelte Fläche im Plangebiet steigt von derzeit 147 m² auf zukünftig etwa 2.388 m².](#) Die geplanten Neuversiegelungen für Gebäude und Verkehrswege haben negative Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, die Wasserversickerung, das Mikroklima und den Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Es liegen keine Oberflächengewässer sowie keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen im Änderungsbereich. Der Grundwasserkörper wird hinsichtlich des Zustands und der Menge als „gut“ beurteilt. [Auf Grundlage des zwischenzeitlich fertig gestellten Baugrundgutachtens wurde eine Entwässerungsplanung beauftragt und die Ergebnisse in den parallel aufgestellten Bebauungsplan eingearbeitet. Wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen \(v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr\) ist laut einer durchgeführten Fließweganalyse nicht auszuschließen, weshalb eine Mulde entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze geplant ist, über welche das Oberflächenwasser im Starkregenfall nach Westen in die freien Felder abgeleitet wird.](#)

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Burgberg liegt bei 5,0 °C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 1.872 mm. Durch den ländlichen Charakter am Ortsrand ist eine lufthygienische Vorbelastung durch Verkehr und Landwirtschaft nur in geringer Intensität gegeben. Der Änderungsbereich ist eine Kaltluftentstehungsfläche ohne relevante siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion.

Burgberg im Allgäu liegt in einer attraktiven landschaftlichen Umgebung. Durch die Umwandlung eines intensiv genutzten Grünlands zu einem Wohngebiet entstehen neue Blickbezüge zu den geplanten Bebauungen. Aufgrund des direkten Anschlusses an das bereits bestehende Wohngebiet und der damit vorhandenen Vorbelastung sowie durch entsprechend geplante Ortsrandeingrünungen, wird die Eingriffsschwere in das Landschaftsbild verringert.

Von der Planung sind keine Bau- oder Bodendenkmale nach BauGB oder BayDSchG betroffen.

Aufgrund seiner topographischen Situierung ist die Umgebung des Änderungsbereichs anfällig für Georisiken wie Hangrutschungen und -anbrüche sowie Stein- und Blockschlag. Allerdings sind innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren räumlichen Nähe keine entsprechenden Gefahrenhinweise für Georisiken ausgewiesen.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen sind zusammenfassend folgende Projektwirkungen auf die Schutzgüter des UVPs zu erwarten, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen sind (vgl. Tabelle 9):

Tabelle 9: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering bis mittel	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	mittel bis hoch
Boden	mittel	hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering bis mittel	gering bis mittel
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering	mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

Nach aktuellem Projektstand ergibt sich, unter Berücksichtigung des Planungsfaktors, ein Kompensationsbedarf von 5.714 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf wird vollständig auf einer externen Fläche im kommunalen Wald der Gemeinde Burgberg (Fl.-Nr. 917/2 (TF), Gemarkung Burgberg i. Allgäu) ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche umfasst eine Größe von 1.724 m². Als Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Laubmischwald vorgesehen.

10 Quellenregister

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2003): Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2023): Landesentwicklungsprogramm (LEP)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2012):
Waldfunktionsplan für den Regierungsbezirk Schwaben, Teilabschnitt Oberallgäu.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Leit-
faden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis
Oberallgäu

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten in Bayern

BAYERISCHES LANDESTAMT FÜR STATISTIK (2021): Gemeinde Burgberg i. Allgäu – Eine Auswahl wichti-
ger statistischer Daten

GEMEINDE BURGBERG I. ALLGÄU (2017): Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem
Landschaftsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU (2024): Regionalplan Allgäu (Region 16)

Internetquellen:

BAYERNATLAS: <https://geoportal.bayern.de/>

BAYERISCHER DENKMALATLAS: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

BAYSIS: <https://www.baysis.bayern.de/internet/index.html>

GEMEINDE BURGBERG I. ALLGÄU <https://gemeinde-burgberg.de/>

FIN-WEB: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

KLIMADATEN: <https://de.climate-data.org/>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>