

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 11
5	Begründung – Sonstiges 31
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 33
7	Begründung – Bilddokumentation 34
8	Verfahrensvermerke 36

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- 1.5 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" in öffentlicher Sitzung am 28.09.2020 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Mittelberg.

3.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Osten und Nordwesten entlang der "Mühlbachstraße" und im Westen entlang der "Faistenoyer Straße". Im Norden grenzt er an die bestehende Bebauung der "Mühlbachstraße 7, 9 und 11". Nordwestlich umfasst der Geltungsbereich östlich von der "Faistenoyer Straße" den Parkplatz des Gebäudes "Mühlbachstraße 11", sowie westlich der "Faistenoyer Straße" die bestehende Bebauung der "Mühlbachstraße 13", welche eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle ist. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an offene Landschaft und stellt somit den neuen Ortsrand dar.

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grünflächen, die "Faistenoyer Straße" sowie die Mühlbachstraße", der Parkplatz des "Mittelberger Hofes" sowie die landwirtschaftliche Hofstelle. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 19/5 (Teilfläche), 37, 109/17 (Teilfläche), 570/4 (Teilfläche), 638 (Teilfläche) und 641/1 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" dient der Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Ausweisung eines Dorfgebiets aufgrund von angrenzender Landwirtschaft. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung etwa 70 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken in diesem Bereich registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es unter anderem aufgrund der engen Bebauung im historischen Ortskern von Mittelberg nicht ausreichend Baulücken, ebenso gibt es nicht ausreichend Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung in diesem Ortsteil bereits 26 Jahre her und vollständig umgesetzt. Um Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich

eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Damit eine Wohnnutzung in deren Einwirkungsbereich ohne Auflassung der Hofstelle möglich ist, wird die dargestellte "Eingrünung von Bauflächen" sowie die dargestellten "Einzelbäume mit besonderer Bedeutung" in "Dorfgebiet" umgewandelt. Ebenfalls muss die Darstellung "Wasserschutzgebiet" in "Dorfgebiet" umgewandelt werden. Die Darstellung "Ensemble (DSCHG)" wird nicht geändert.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.2 Systematik der Planung

3.2.2.1 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996). Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt durch die 9. Änderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" in Obertrogen geändert (rechtsgültig durch Bekanntmachung am 16.11.2018).

Die 10. Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick".

3.2.2.2 Bei der vorliegenden Änderung wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den ursprünglichen Darstellungen darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes, die jedoch keine Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit haben.

3.2.2.3 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind gewährleistet.

3.2.3 Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl, Verkehrsanbindung

3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Oy-Mittelberg als allgemeiner ländlicher Raum.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 3.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A III 1 Bestimmung der Gemeinde Oy-Mittelberg als Kleinzentrum
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 3.2.3.3 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat sich im Rahmen der Planung mit der vorrangigen Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Innerhalb des Gemeindegebietes wurden unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht; Möglichkeiten der Nutzung leerstehender und untergenutzter Gebäude und Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich untersucht. Die Ergebnisse dieser Prüfung hat die Gemeinde anhand einer Tabelle zusammengestellt. Die entsprechenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Ortsteil Oy sowie im Ortsteil Petersthal. Größtenteils handelt es sich bei den Grundstücken um private Bauplätze, die somit dem Zugriff der Gemeinde Oy-Mittelberg entzogen sind. Schließlich hat die Gemeinde sich mit den Möglichkeiten der Nachverdichtung auseinandergesetzt. Aus der oben genannten Tabelle ergeben sich einzelne Grundstücke auf denen eine Nachverdichtung grundsätzlich möglich wäre. Hierfür wurden teilweise bereits Bauvoranfragen gestellt bzw. genehmigt. Jedoch kann auch hierdurch nicht ausreichend der Bedarf gedeckt werden. Gemäß der Auslegungshilfe zur Flächenschonung bei Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe (Stand 07.01.2020) hat die Gemeinde zunächst die bestehenden Flächenpotenziale im Gemeindegebiet untersucht, die für die Umsetzung von Wohnbebauung in Frage kommen. Im Flächennutzungsplan (Beschluss vom 30.06.2008)

der Gemeinde bestehen derzeit 10 Wohnbauflächen, für die bislang kein Bebauungsplan besteht. 37 unbebaute Grundstücke befinden sich derzeit innerhalb dieses Bereiches. Insgesamt sind die genannten Wohnbauflächen jedoch nicht verfügbar, da sie teilweise landwirtschaftlich genutzt werden und sich teilweise in Privatbesitz befinden. Daher stehen sie der Gemeinde kurzfristig nicht zur Verfügung

Hinsichtlich des Bedarfs ist anzumerken, dass die Bevölkerungszahlen von Oy-Mittelberg für die kommenden Jahre bis 2031 einen Zuwachs von ca. 100 Menschen erwarten lassen. Die Bevölkerungsvorausrechnung für den Landkreis Oberallgäu nimmt bis 2038 einen Anstieg von 0,1 % an. Aus diesen Zahlen lässt sich ableiten, dass mit einem Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren zu rechnen ist und der Bedarf mit Hilfe der Bauleitplanung gedeckt werden muss. Insbesondere ist anzumerken, dass bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung etwa 70 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken in der Gemeindeverwaltung registriert gewesen sind, welche gerade kurzfristig mangels Verfügbarkeit nicht bedient werden können. Die Gemeinde Oy-Mittelberg sieht die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auch gerade für junge Familien als wichtiges Entwicklungsziel an, so dass an der Planung festgehalten wird.

- 3.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.2.3.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.2.4 Standortwahl

- 3.2.4.1 Für die Ausweisung eines Wohngebietes in Mittelberg kommen grundsätzlich zwei Bereiche in Betracht, welche an bereits dargestellte Wohnbaufläche angrenzen. Die beiden Flächen befinden sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Mittelberg. Die erste Fläche befindet sich zwischen der "Fais-tenoyer Straße" und der "Mühlbachstraße". Nördlich der Fläche befindet sich bereits Wohnbebauung. Die Lage zwischen zwei Straßen ist für die Ausweisung eines Wohngebietes ideal, da eine flächensparende Erschließung möglich ist. Die Fläche befindet sich direkt am Ortsrand und bildet eine unbebaute Fläche zwischen bereits mit Wohnbebauung bebauten Bereichen. Die Fläche eignet sich hervorragend als Ortsrandabrundung.

Die zweite Fläche befindet sich unmittelbar anschließend östlich der Mühlbachstraße. Im Zuge einer Standortalternativenprüfung des Büro Sieber vom 13.08.2019 wurde der Standort östlich der "Mühlbachstraße" analysiert und eine bedingte Eignung festgestellt. Nördlich der Fläche befindet sich das Hotel "Die Mittelburg". Durch die unmittelbare Nähe zu einem Hotelbetrieb sollte in der touristisch geprägten Gemeinde die Fläche für weitere Hotelbetriebe oder eine Erweiterung des bestehenden Betriebs erhalten bleiben. Die teilweise exponierte Lage der Fläche stellt einen attraktiven Standort für touristische Nutzungen dar und sollte nicht mit Wohnbebauung verbaut werden.

3.2.4.2 Der vorliegende Standort zwischen "Faistenoyer Straße" und "Mühlbachstraße" wurde im Rahmen der Prüfung der Standortalternativen von der Gemeinde für die Darstellung eines Dorf- und Wohngebietes ausgewählt, da er den raumordnerischen Anforderungen entspricht sowie den orts- und landschaftsplanerischen Belangen gerecht wird.

3.2.5 Verkehrsanbindung

3.2.5.1 Die neu dargestellte Baufläche am südöstlichen Ortsausgang des Ortsteils "Mittelberg" ist über die "Mühlbachstraße" sowie die "Faistenoyer Straße" gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Faistenoyer Straße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße 310 von Oberjoch zur Anschlussstelle "Oy-Mittelberg" an der Autobahn A7. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996). Die überplanten Flächen werden hierin als "Dorfgebiet", "Mischgebiet", "Sonstige Hauptverkehrsstraßen", "Eingrünung von Bauflächen", "Ensemble (DSCHG)", "Wasserschutzgebiet" sowie "Einzelbäume mit besonderer Bedeutung" dargestellt. Der nördliche Teil östlich der "Faistenoyer Straße" ist als "Mischgebiet" und die südliche Fläche, welche auch die größte Fläche des Geltungsbereichs einnimmt, wird als "Eingrünung von Bauflächen" dargestellt. Am äußersten östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich die Grenze der weiteren Schutzzone eines "Wasserschutzgebietes". Dieses Wasserschutzgebiet wurde festgesetzt mit Verordnung vom 02.04.1968 und wurde mittlerweile aufgelassen. Der nordwestliche Teil westlich der "Faistenoyer Straße" ist als "Dorfgebiet", der südwestliche als "Ensemble (DSCHG)" und der südöstliche als "Eingrünung von Bauflächen" und "Einzelbäumen mit besonderer Bedeutung" dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Für den zu ändernden Bereich des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" wird die Darstellung für den östlichen Bereich in "Wohnbaufläche" und für den westlichen Bereich in "Dorfgebiet" geändert. Hierbei wird östlich der "Faistenoyer Straße" ein Teil "Mischgebiet", "Wasserschutzgebiet" sowie "Eingrünung von Bauflächen" in "Wohnbaufläche" sowie "Dorfgebiet" geändert. Westlich der "Faistenoyer Straße" wird die "Eingrünung von Bauflächen" sowie die "Einzelbäume mit besonderer Bedeutung" in "Dorfgebiet" geändert.

- 3.3.2.2 Die Darstellung für die "Sonstige Hauptverkehrsstraße" hier "Faistenoyer Straße" sowie "Ensemble (DSCHG)" wird im gesamten Geltungsbereich nicht geändert. Die Darstellung "Dorfgebiet" für die Fläche der landwirtschaftlichen Hofstelle westlich der "Faistenoyer Straße" wird nicht verändert.
- 3.3.2.3 Als Alternative zum "Dorfgebiet" und zur "Wohnbaufläche" wäre auch ein "Mischgebiet" möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung anzustreben. Aufgrund der Umgebungssituation mit "Dorfgebiet", "Mischgebiet" und "Wohnbaufläche" wäre die Darstellung aller drei Gebiete möglich. Durch die im Geltungsbereich liegende landwirtschaftlich genutzte Hofstelle ist die Darstellung eines "Dorfgebietes" in der näheren Umgebung des Hofes städtebaulich am verträglichsten. Durch die östlich angrenzende "Wohnbaufläche" ist die Teilung des Geltungsbereichs in westliches "Dorfgebiet" mit Hofstelle und östliche "Wohnbaufläche" hervorragend geeignet, um eine Ortsrandabrundung in diesem Gebiet zu schaffen. Die Darstellung eines "Mischgebietes" ist im Geltungsbereich nicht mehr angestrebt.

4 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

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

4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft einen ca. 1,09 ha großen Bereich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Mittelberg. Der Bereich ist bisher als Dorfgebiet (Westen), Mischgebiet (Norden) sowie als Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung sollen im westlichen Teil Flächen für Dorfgebiete und im östlichen Teil Wohnbauflächen dargestellt werden.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich hauptsächlich um Grünland am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mittelberg, westlich des Hauptortes Oy. Im westlichen Teil befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). Im westlichen Teil des Änderungsbereiches verläuft die "Faistenoyer Straße". Südlich des Änderungsbereiches schließt die freie Landschaft an, während nördlich die Bestandsbebauung des Ortsteiles Mittelberg liegt.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der potentiellen Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Dorf- und Wohngebietes. Dieser soll den Bedarf an neuen Wohnbauflächen decken und den südlichen Ortsrand abrunden.

4.1.1.4 Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsgeltungsbereich) beträgt insgesamt 1,09 ha.

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfolgen auf der verbindlichen Planungsebene.

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

4.1.2.1 Regionalplan (Fassung vom 10.01.2007):

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Zwar liegt westlich des Änderungsbereiches das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees", dieses spart den Ortsteils Mittelberg jedoch aus.

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 19.01.1996):

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und stellt z.T. Eingrünung von Bauflächen dar. Der Landschaftsplan wird zusammen mit dem Flächennutzungsplan geändert.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" (Nr. 8228-301) befindet sich etwa 1,8 km nordwestlich bis nördlich des Änderungsbereiches. Auf Grund der Entfernung zwischen dem Schutzgebiet und dem Geltungsbereich sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 230 m südlich des Änderungsbereiches befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Faistenoyer Bach" (Nr. 8328-0138-003)
- Ein weiteres Biotop liegt ca. 180 m östlich des Änderungsgeltungsbereiches ("Streuwiesen östlich Mittelberg in den 'Mooswiesen'", Nr. 8328-0133-002)
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Flächennutzungsplan ist zwar direkt östlich ein Wasserschutzgebiet dargestellt, dieses wurde jedoch aufgelassen. Deshalb ist auch im BayernAtlas, dem Geoportal des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, kein Wasserschutzgebiet für diesen Bereich gezeigt (Stand 16.04.2020)

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

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

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

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

- Beim Änderungsbereich handelt es sich hauptsächlich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die bestehende Bebauung des Ortsteiles Mittelberg an. Im Bereich der "Faistenoyer Straße" sowie direkt östlich davon überlagert der Änderungsbereich den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). Weiter südlich schließt die freie Landschaft an den Änderungsbereich an.
- Gehölze befinden sich im Änderungsbereich nur vereinzelt. Sie stehen auf dem Grundstück der Hofstelle im Westen des Änderungsbereiches und säumen die "Faistenoyer Straße".
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Fraßdrucks ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich die Gehölze bieten Kleinlebewesen einen etwas vielfältigeren Lebensraum.
- In den privaten Gärten sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bo-

denprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt der Änderungsbereich im Übergangsbereich zwischen den Allgäuer Molasse-Vorbergen und der Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Gebiet stehen die sandig bis schluffigen Kiese oder tonig bis sandigen Schluffe der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine gewisse Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate und als Grundwasserleiter zukommt. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1: 25.000) herrschen im Untergrund Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies vor.
- Laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020) wurden unter dem 10 cm mächtigen Mutterboden Deckschichten aus kiesig-sandigem Schluff und einer Mächtigkeit von 1,0 m bis 2,5 m gefunden. Auf Grund ihrer breiigen bis weichen Konsistenz sind diese stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig. Unterhalb der Deckschichten wurden Moränenablagerungen im Form von sandig-schluffigem Kies, sandigem Kies-Schluff-Gemisch sowie schwach kiesigem, sandigen Schluff gefunden. Durch den hohen Feinkornanteil ist auch die Moräne stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig.
- Im südlichen Teil des Änderungsbereiches handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten "Faistenoyer Straße" und der Hofstelle im Westen ist der Boden weitestgehend versiegelt.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsbereich ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 60-52 ermittelt, was nach

der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 60-52 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Gemäß der Karte zur Potentiellen Natürlichen Vegetation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wäre die potentielle natürliche Vegetation im Änderungsbereich Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020) wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel bei den Rammborungen erkundet und ist bei der topographischen Lage nicht zu erwarten. In drei Rammsondierungen wurde jedoch Hang- bzw. Schichtwasser gefunden, das vor allem an der Grenze zwischen Deckschichten und Moräne sowie innerhalb der Moräne auftritt.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsbereich führt.

- Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer an. Dies betrifft jedoch nur den bereits bebauten westlichen Teilbereich. Die Gemeinde verfügt über ein System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Schmutzwasser kann der gemeindlichen Kläranlage Oy zugeführt werden. Diese Kläranlage ist durch einen hohen Fremdwasserzufluss jedoch hydraulisch stark belastet. Falls in absehbarer Zeit keine deutliche Reduzierung des Fremdwasserzulaufes in der Kläranlage erreicht werden kann, können zusätzliche Maßnahmen für die Mischwasserbehandlung und beim Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten erforderlich werden.
- Der Änderungsbereich liegt an einem Süd-/Südwesthang. Auf Grund dessen kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.450 mm relativ hoch. Da der Bereich auf einer Höhe von ca. 995 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die vereinzelt Gehölze Frischluft produzieren. Da sich der Änderungsbereich am oberen Ende eines Hanges befindet, dient es nicht als Kaltluftschneise für den Ortsteil Mittelberg. Dieser ist zudem allseitig von der freien Landschaft umgeben.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Bundesautobahn A7 verläuft etwa 1,6 km nördlich des Änderungsbereiches. Auf Grund der Entfernung zum Änderungsbereich ist nicht mit einem starken Anreichern von Schadstoffen aus dem Kfz-Verkehr zu rechnen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität wird zudem von den Geruchs-Emissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Westen ausgehen, beeinträchtigt.

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

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

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

- Oy-Mittelberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Iller-Vorberge innerhalb des Naturraums "Voralpines Moor- und Hügelland". Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Mittelberg. Er weist ein Gefälle in Richtung Süden/Südwesten auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Bebauung an.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden in Richtung der Allgäuer Hochalpen. Der Bereich ist von der "Faistenoyer Straße" und den nördlich anschließenden Gebäuden her einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Der gesamte Ortsteil Mittelberg wird von Westen her durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" halb umschlossen. Der Ortsteil selbst liegt zwar nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes, auf Grund seiner Nähe kommt dem Landschaftsbild dennoch eine besondere Bedeutung zu.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Ein Großteil des Änderungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt und besitzt geringfügige Naherholungsfunktion. Im Ortsteil befinden sich diverse Ferienwohnungen und Gästehäuser. Insgesamt stellt der Tourismus daher einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde dar. Da die "Faistenoyer Straße" und die "Mühlbachstraße" Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes sind, kommt dem Bereich insgesamt eine gewisse Bedeutung für den Tourismus und das Schutzgut Mensch zu.
- Im westlichen Teil des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.

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

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

- Folgendes Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) befindet sich im überplanten Bereich: Landschaftsprägendes Ensemble bzw. Denkmal-Ensemble "Ortskern Mittelberg" (E-7-80-128-1).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches bereits Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen in Form eine PV-Anlage auf dem Dach der landwirtschaftlichen Hofstelle.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage der Hangneigung in Richtung Süden/Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich möglich.

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

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

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

4.2.2.1 Auch bei Nicht-Durchführung der Planung kann es im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991) zu den unten beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommen.

4.2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung im restlichen Änderungsbereich bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird

nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Einige Gehölze in der Nähe bzw. entlang der "Faistenoyer Straße" können auf Grund der Lage der neuen Parkplätze voraussichtlich nicht erhalten werden. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen

profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzgebote). Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen geht durch die geplante Bebauung verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kann es zudem zu Bodenabtragungen und –aufschüttungen kommen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen oder die natürliche Vegetation, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele dafür sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege, der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sofern diese nicht dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt sind. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Neuversiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,7 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone, Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in einen Vorfluter falls eine Versickerung nicht möglich ist), sowie Maßnahmen zum Schutz vor wildabfließendem Wasser sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Es ist zu erwarten, dass sich die anfallende Abwassermenge durch die zusätzliche Bebauung erhöht. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist jedoch durch einen hohen Fremdwasserzufluss hydraulisch stark belastet. Zur Kompensierung des zusätzlichen Abwasseranfalles aus der Erweiterung der Wohnkapazität sollte der Fremdwasserzulauf reduziert werden. Falls eine deutliche Reduzierung auf absehbare Zeit nicht möglich ist, können zusätzliche Maßnahmen für die Mischwasserbehandlung und beim Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten erforderlich werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird durch die mögliche Versiegelung im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der voraussichtlich geringen Anzahl an neuen Baukörpern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind

keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehenden Straßen "Mühlbachstraße" und "Faistenoyer Straße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- Es verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die mögliche Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung der Allgäuer Hochalpen durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigung betrifft jedoch hauptsächlich die direkt nördlich liegende Bebauung. Da durch die Planung eine, im Osten zwei Häuserzeilen an den bisherigen Ortsrand angefügt werden sollen, wird jedoch nur ein Teil der Blickbeziehungen verloren gehen. Zudem wird durch die kleinteilige, lockere Bebauung die Wirkung des nördlich gelegenen Wohnblocks auf das Landschaftsbild abgeschwächt.
- Durch die Lage in der Nähe des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und am Ortsrand sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, die die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Geeignet sind z.B. die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung, das ausschließliche Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergang zur freien Landschaft, naturnahe Gestaltung von Gärten und Grünflächen durch Festsetzung von Pflanzlisten mit einheimischen, standortgerechten Arten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die bestehenden Wegverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Jedoch wird durch die geplante Wohnbebauung der Ortsrand abgerundet und die Fernwirkung des großen Gebäudes auf der Fl.-Nr. 570/4 verringert. Durch die geplante lockere Bebauung und die Durchgrünung des Gebietes bleibt der dörfliche Charakter erhalten. Insgesamt kann so der Tourismus im Ortsteil Mittelberg gestärkt werden.
- Für die geplante Wohnbebauung ergibt sich eine Beeinträchtigung auf Grund der vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärm- und Geruchs-Emissionen. Jedoch sind dabei keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für das Dorf- und Wohngebiet zu erwarten. Zudem soll der landwirtschaftliche Betrieb innerhalb der kommenden 5-6 Jahre verkleinert werden, sodass die zu erwartenden Emissionen noch geringer werden. Die Weidefläche südlich des Änderungsbereiches bleibt bestehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

- Innerhalb des Änderungsbereiches liegt ein Teil des landschaftsprägenden Ensembles "Ortskern Mittelberg" (E-7-80-128-1). Um dieses Denkmalensemble so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, erfolgt die Ausgestaltung auf der verbindlichen Planungsebene in enger Anlehnung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). Zudem wird durch die geplante Bebauung die Sichtbarkeit des Wohnblocks aus Richtung Süden eingeschränkt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuersiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

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

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich.

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

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

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

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

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Im nordwestlichen Änderungsgebiet im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991) besteht bereits vor der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Baurecht im Sinne des § 30 BauGB. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Erhaltung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen (Gestaltung der Siedlungsstruktur, Schutzgut Landschaftsbild)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden (Versiegelung) und beim Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage an Südhang). Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung eines Dorfgebietes und von Wohnbauflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die vorbereitende Planung eines Bebauungsplanes, um, Wohnbauflächen für Familien auf dem Gebiet des Ortsteiles Mittelberg zu erschließen und so eine Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Die Fläche ist eine der letzten Möglichkeiten, im Ortsteil Mittelberg Wohnungsbau zu ermöglichen. Zudem kann der Bereich durch die "Faistenoyer Straße" gut erschlossen werden.

- 4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 4.3.2.1 Die Überwachung (nachteiliger) Umweltauswirkungen wird von der Gemeinde Oy-Mittelberg auf Ebene des Bebauungsplanes definiert und nach dessen Umsetzung entsprechend durchgeführt.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.3.1 Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ein Dorfgebiet und Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Mittelberg dargestellt. Der überplante Bereich umfasst 1,09 ha.
- 4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich hauptsächlich um Grünland am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mittelberg, westlich des Hauptortes Oy. Im westlichen Teil befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Geltungsbereich des

rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). Im westlichen Teil des Änderungsbereiches verläuft die "Faistenoyer Straße". Südlich des Änderungsbereiches schließt die freie Landschaft an, während nördlich die Bestandsbebauung des Ortsteiles Mittelberg liegt.

- 4.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.
- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden (Versiegelung) und beim Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage an Südhang). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die den Eingriff in die Schutzgüter minimieren. Dazu gehören Einschränkungen in der Bauweise, der maximal versiegelbaren Fläche und den Gebäudehöhen sowie eine Ortsrandeingrünung.
- 4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Regelverfahren des Leitfadens zu "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 4.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu (Fassung vom 10.01.2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- BayernAtlas – Kartenviewer des Freistaates Bayern (Online-Karten zu den Themen Natur, Schutzgebiete, Wasser, Denkmäler)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde, BayernAtlas...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg (Fassung vom 19.01.1996)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 24.01.2019 im Landratsamt Oberallgäu (ergänzter Vermerk vom 25.02.2019) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde (ohne Bedenken), des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz (zu Gewerbelärm-Immissionen des östlich angrenzenden Hotels, Lärm-Immissionen der Parkbewegungen und Abstand zur aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle)
- Informationen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Januar 2019 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung, Flächensparen), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zur Meldepflicht zu Tage tretender Bodendenkmäler), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zum Ausschluss immissionsrechtlicher Konflikte mit der aktiven Hofstelle), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Wasserversorgung, Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser, Oberflächengewässern/Überschwemmungsgebieten und wildabfließendem Wasser/Starkregenabflüssen) und des Bayerischen Bauernverbandes (zur Bewirtschaftung angrenzender Flächen, Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen und Bauvorhaben, schadlose Entwässerung, Verlust landwirtschaftlicher Flächen, produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.10.2019 im Kurhaus der Gemeinde Oy-Mittelberg (Vermerk vom 21.10.2019) zu den Themen Immissionsschutz, Überplanung einer Grünfläche am Ortsrand, Erhaltung des Mühlbachtals, Erhaltung der Weidefläche südlich des Plangebietes
- Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020)

5.1 Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

5.2 Erschließungsrelevante Daten

5.2.1 Kennwerte

5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,96 ha

5.2.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Mischgebiet	Dorfgebiet	0,07 ha
Eingrünung von Bauflächen	Dorfgebiet	0,38 ha
Mischgebiet	Wohnbaufläche	0,07 ha
Eingrünung von Bauflächen	Wohnbaufläche	0,40 ha

5.2.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

5.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Netz der E-G Mittelberg

5.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der E-G Mittelberg

5.2.2.4 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

5.2.3 Planänderungen

5.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet; das Fassungsdatum bleibt erhalten. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im

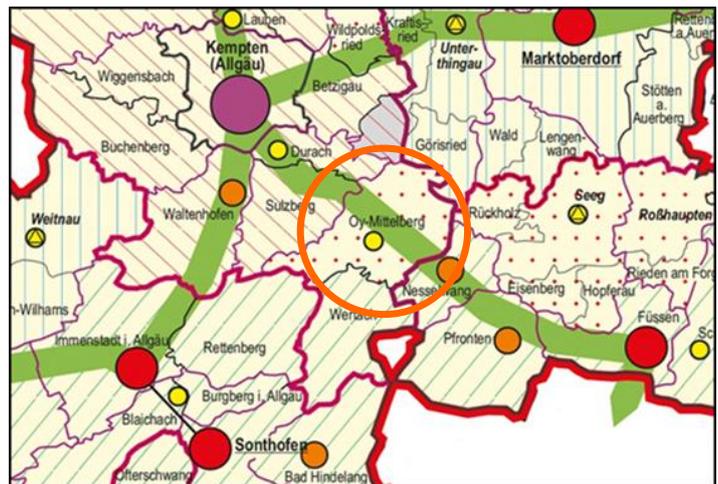
Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.09.2020 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Plan- und Textteil

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur, Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum sowie als Kleinzentrum.



Blick von der "Mühlbachstraße" im Osten auf die zu ändernde Fläche und die bestehende Bebauung im Norden.



Blick von der "Faistenoyer Straße" auf die "Mühlbachstraße 11" und die zu ändernde Fläche.



Blick von der "Faistenoyer Straße" auf den Änderungsbereich. Hier die Lagerfläche des Hofes "Mühlbachstraße 13".



Blick von der "Faisteno-
yer Straße" auf die Orts-
einfahrt sowie den Hof
"Mühlbachstraße 13" auf
der linken Seite.



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.08.2019. Der Beschluss wurde am 30.08.2019. ortsüblich bekannt gemacht.

Oy-Mittelberg, den

.....
(Bürgermeister Haslach)

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 17.10.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.07.2020 bis 20.08.2020 (Billigungsbeschluss vom 06.07.2020.; Entwurfsfassung vom 09.06.2020.; Bekanntmachung am 10.07.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Oy-Mittelberg, den

.....
(Bürgermeister Haslach)

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 12.12.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 24.01.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.07.2020 (Entwurfsfassung vom 09.06.2020; Billigungsbeschluss vom 18.06.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oy-Mittelberg, den

.....
(Bürgermeister Haslach)

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.09.2020 über die entsprechend den Abwägungsbeschlüssen redaktionell überarbeitete Entwurfsfassung vom 09.06.2020.

Oy-Mittelberg, den
(Bürgermeister Haslach)

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

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am mit Bescheid vom
....., Nr. bzw. mit Schreiben vom

Oy-Mittelberg, den
(Bürgermeister Haslach)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oy-Mittelberg, den
(Bürgermeister Haslach)

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Oy-Mittelberg, den
(Bürgermeister Haslach)

Plan aufgestellt am: 09.06.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung

Kim Hofmann

Landschaftsplanung

Dorothee Clausen

Verfasser:

.....

Immissionsschutz, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Philipp Kurz)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".