Gemeinde Missen-Wilhams

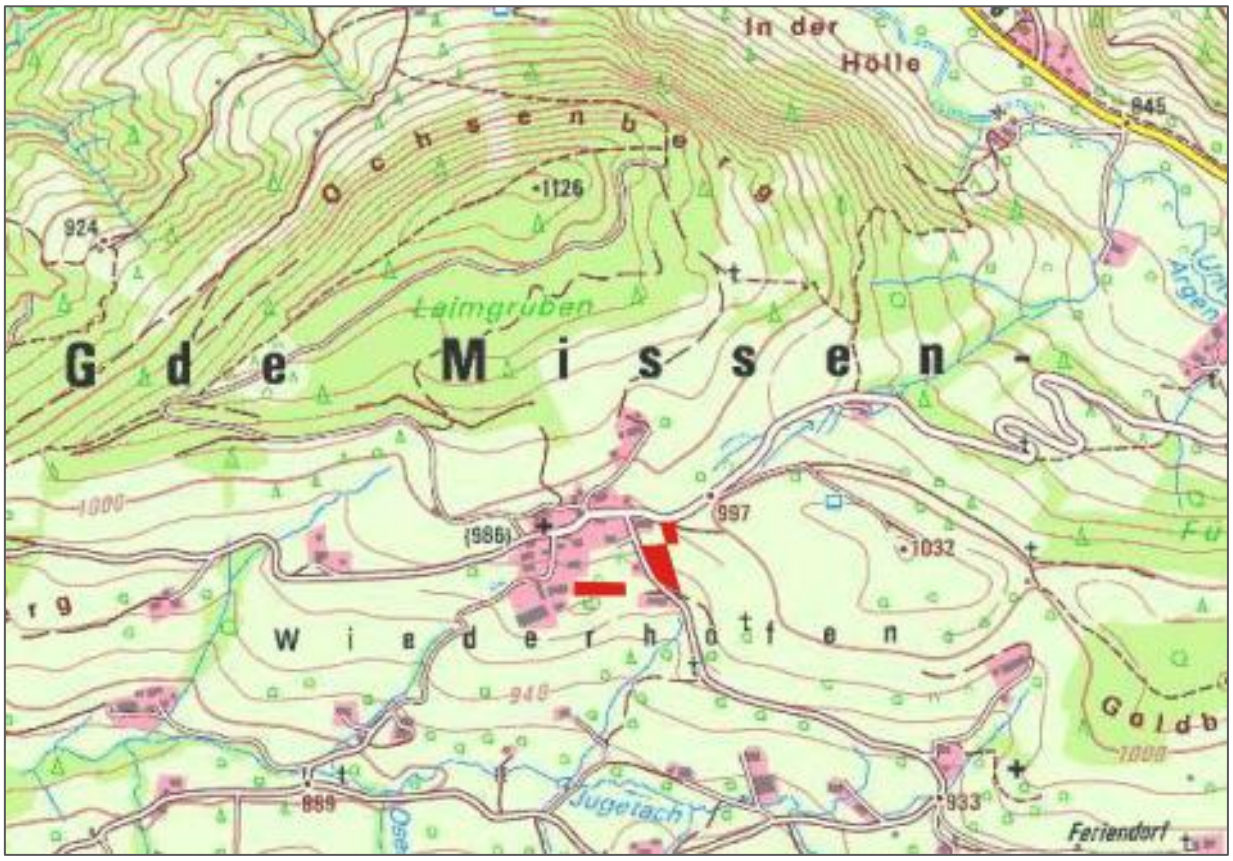
8. Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplan

Umweltbericht

Entwurf | Stand 09.09.2026

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Wiederhofen-Ost“, OT Wiederhofen

Änderungen zum Vorentwurf in **blau**



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

8. Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplan
Umweltbericht
Entwurf | Stand 09.09.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Missen-Wilhams
Hauptstraße 45
87547 Missen-Wilhams

Telefon: 08320 228
Telefax: 08320 268

E-Mail: Gemeinde@Missen-Wilhams.de
Web: www.Missen-Wilhams.de

Vertreten durch: Martina Wilhelm, Bürgermeisterin

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

Janina Czika - B.Sc. Geographie
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 09.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A Einleitung 7

1 Kurzdarstellung der Planung 7
1.1 Ziele und Inhalte der Planung 7
1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung 7
1.3 Untersuchungsraum 9
2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen 12
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 12
2.2 Regionalplan der Region Allgäu (Region 16) 2007 15
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams 1994 18
2.4 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung 20

B Bestandssituation und Auswirkungsprognose 22

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose 22
3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit 23
3.1.1 Bestandssituation 23
3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 25
3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 25
3.2.1 Bestandssituation 26
3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 27
3.3 Schutzgut Fläche 29
3.3.1 Bestandssituation 29
3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 29
3.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie 31
3.4.1 Bestandssituation 31
3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 36
3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) 37
3.5.1 Bestandssituation 37
3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 40
3.6 Schutzgut Luft und Klima 41
3.6.1 Bestandssituation 41
3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 42
3.7 Schutzgut Landschaft 43
3.7.1 Bestandssituation 43
3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 46

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 47
3.8.1 Bestandssituation 47
3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 48
3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 48
3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben 51
3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 52
3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 52
3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 53
3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung 54
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich 55
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 55
4.2 Eingriffsregelung 55
5 Planungsalternativen 56
6 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung 58
7 Maßnahmen zur Überwachung 58
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 58
9 Quellenregister 64

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bewertung der Acker- / Grünlandzahlen im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden 32
Tabelle 2: Bewertung des Standortpotenzials von Böden für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten 33
Tabelle 3: Bewertung von Böden mit Hilfe des Klassenbeschriebs der Bodenschätzung nach dem Klassenzeichen für Grünlandflächen 34
Tabelle 4: Bewertung der Böden mit Hilfe der Bodenschätzung nach der Klassenzeichen für Grünlandflächen 34
Tabelle 5: Matrix zur Gesamtbewertung von Böden 35
Tabelle 6: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 63

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan des Änderungsbereiches 8
Abbildung 2: Lage der Änderungsbereiche am östlichen Ortsrand des Ortsteils Wiederhofen mit Flurstücknummern 9
Abbildung 3: Übersicht der umliegenden Schutzgebiete und amtlich kartieren Biotope mit größerem Änderungsbereich 11
Abbildung 4: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern 12
Abbildung 5: Auszug aus der Karte 1 zur Raumstruktur des Regionalplans Allgäu 2008 16
Abbildung 6: Auszug aus der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans Allgäu 2006 17
Abbildung 7: Auszug aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans Allgäu 2006 17
Abbildung 8: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams, Ortsteil Wiederhofen 19
Abbildung 9: Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan 19
Abbildung 10: Ist-Zustand des Planbereichs im Osten von Wiederhofen 24
Abbildung 11: Geologischer Untergrund im Plangebiet nach dGK25 31
Abbildung 12: Auszug aus der Bodenübersichtskarte 31
Abbildung 13: Bodenschätzung (blau umrandet) im Bereich der gegenständlichen Planung 32
Abbildung 14: Hydrogeologische Einheiten im Änderungsbereich 38
Abbildung 15: Auszug aus der Schutzgutkarte Klima / Luft, Klimaanalysekarte 42
Abbildung 16: Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftsbildbewertung 44
Abbildung 17: Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftserleben / Erholung 44
Abbildung 18: Geländerelief in der Umgebung des Änderungsbereiches 45
Abbildung 19: Blick von der Geretsrieder Straße in Richtung Südwesten 46
Abbildung 20: Blick vom Änderungsbereich Richtung Süden 46
Abbildung 21: Blick auf den Änderungsbereich Richtung Westen 46
Abbildung 22: Blick vom südlichen Änderungsbereich Richtung Nordwesten 46
Abbildung 23: Feldkreuze im Umfeld des Änderungsbereiches 48
Abbildung 24: Feldkreuz südöstlich des Änderungsbereiches 48
Abbildung 25: Auszug aus der Karte der geologischen Untergrundklassen in den Erdbebenzonen 54
Abbildung 26: Städtebauliches Konzept – Variante 01 57
Abbildung 27: Städtebauliches Konzept – Variante 02 57

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Gemeinde Missen-Wilhams im Landkreis Oberallgäu verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Gemeinde soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplans für den Ortsteil Wiederhofen angepasst werden. Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Wiederhofen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,54 ha. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan "Wiederhofen-Ost", OT Wiederhofen aufgestellt.

Das Gebiet soll im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden. Die Gemeinde Missen-Wilhams reagiert damit auf den vorhandenen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und stärkt damit gleichzeitig die typische Nutzungsmischung des dörflichen Charakters Wiederhofens.

Eine bestehende Hofstelle soll dort erhalten bleiben und gegebenenfalls saniert werden. Ziel des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung von vier weiteren Baugrundstücken mit vorwiegender Wohnbebauung. Auf eine verträgliche, ortstypische Gestaltung der Gebäude und eine angemessene Begrünung wird dabei großer Wert gelegt. Das Planungsvorhaben an dieser Stelle dient somit dem Ziel, die vorhandenen Flächen der Gemeinde effizient zu nutzen und eine Ortsabrundung Wiederhofens zu schaffen.

Der Gemeinderat Missen-Wilhams hat bereits in der Sitzung am 31.07.2024 der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiederhofen-Ost“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich zugestimmt. Im Rahmen der Verfahren zur Aufstellung wird jeweils eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Vor- / Entwurf wird jeweils ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist jeweils nicht erforderlich.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Der landwirtschaftlich geprägte Luftkurort Missen-Wilhams liegt im westlichen Landkreis Oberallgäu im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Etwa 2 km westlich von Missen befindet sich der Gemeindeteil Wiederhofen, dessen östlicher Ortsrand den Änderungsbereich des gegenständlichen Änderungsbereiches darstellt (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Übersichtsplan des Änderungsbereiches (Quelle: BayernAtlas), maßstabslos

Der Änderungsbereich besteht aus zwei Änderungsbereichen und umfasst Teilflächen der Flurstücksnummern 680, 683, 699, 699/5, 701, 701/2, 703, 704, 705, 754/3, 754/5, 754/6 sowie Flurstück 754/4 der Gemarkung Wilhams. Beide Änderungsbereiche haben in Summe eine Größe von ca. 0,83 ha. Der östliche/größere Änderungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand des gewachsenen landwirtschaftlich geprägten Ortsteils Wiederhofen. Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünflächen. Im Nordwesten grenzt die vorhandene lockere landwirtschaftliche geprägte Bebauung des Ortes an. Im Westen und Süden befinden sich in aufgelockerter Situierung neuzeitliche Wohngebäude.

Südlich des Änderungsbereich (Kompensation) liegt südwestlich des größeren Änderungsbereiches zwischen der Straße zur Thaler Höhe im Osten und dem Riedleweg im Westen südlich bestehender Bebauung. Die Fläche wird als innerörtliche Wiesen/Weidefläche genutzt.

Aufgrund der eher untergeordneten Änderungsdarstellung des westlichen Änderungsbereiches, welche derzeit eine intensive landwirtschaftliche Nutzung erfährt und der Flächennutzungsplan dieser Nutzung bei gegenständlicher Änderung entsprechen soll, konzentriert sich der vorliegende Umweltbericht maßgeblich auf den östlichen Änderungsbereich. Hier wird auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Wohnbebauung errichtet, dessen Auswirkungen auf Natur und Landschaft deutlich einschneidender sind, als die Auswirkungen des westlichen Änderungsbereiches.

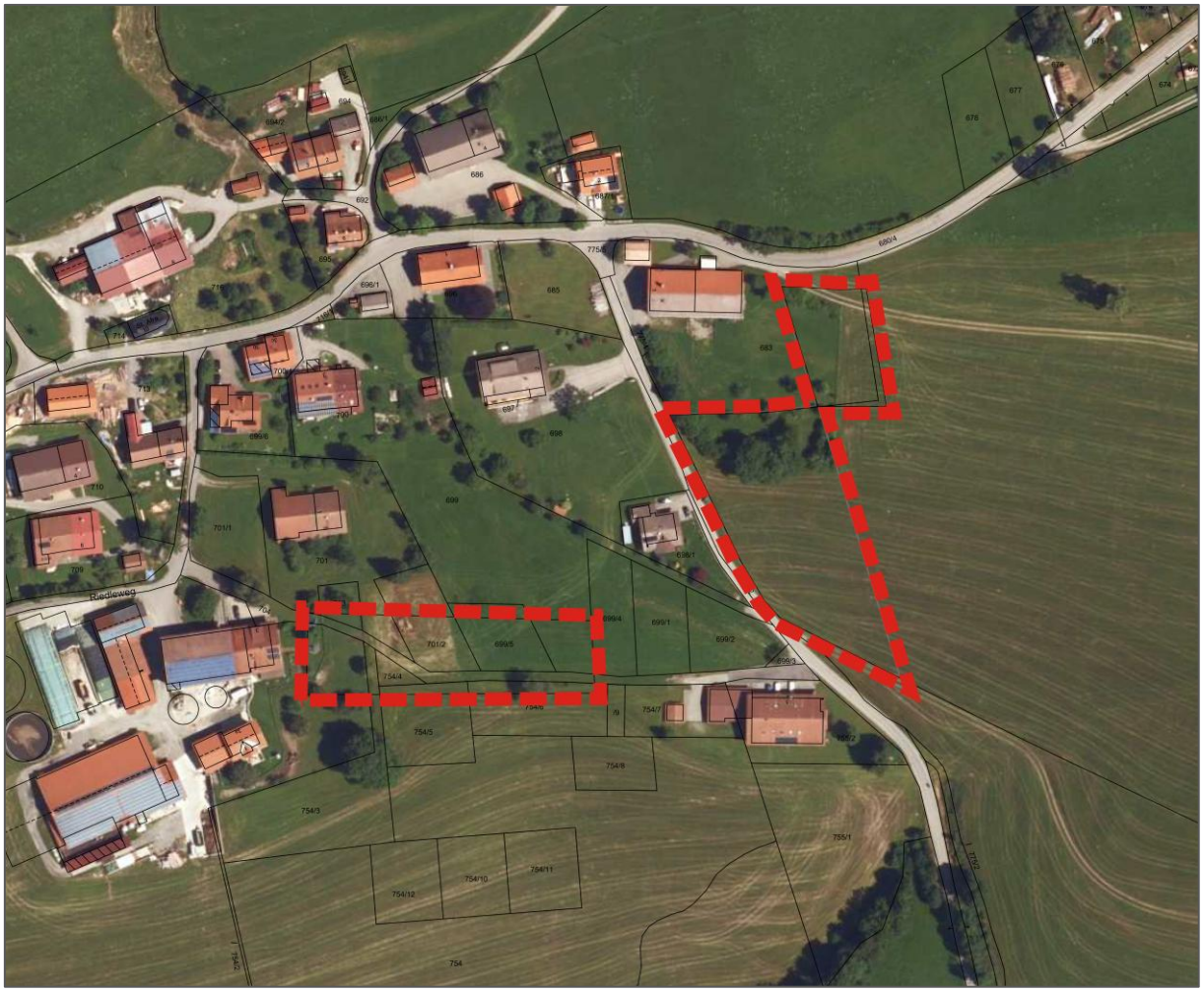


Abbildung 2: Lage der Änderungsbereiche (rot) am östlichen Ortsrand des Ortsteils Wiederhofen mit Flurstücknummern (Quelle: BayernAtlas), maßstabslos

1.3 Untersuchungsraum

Neben dem eigentlichen Planungsbereich umfasst der Untersuchungsraum auch angrenzende Räume, wenn in diesen mit Auswirkungen durch das Projekt zu rechnen ist. Der Untersuchungsraum wird abhängig von den untersuchten Schutzgütern festgelegt – beispielsweise werden Auswirkungen auf die Landschaft, bei denen Einsehbarkeit und Wirkung eine maßgebliche Rolle spielen, in einem größeren Raum betrachtet als Auswirkungen auf den Boden, der unmittelbar beeinflusst wird.

Naturräumliche Gliederung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft „Voralpines Moor- und Hügelland (D66). Hinsichtlich des Naturraumes liegt das Plangebiet noch innerhalb der „Iller-Vorberge (035), befindet sich allerdings nahe des Grenzbereichs zur „Adelegg“ (034). Die Adelegg charakterisiert sich als ein dünn besiedelter Höhenzug mit zahlreichen Tobeln und durch Wüstungs- und Wiederbewaldungsprozessen unter Wald konservierten historischen Kulturlandschaftselementen,

zahlreiche Mooren und Seen (vgl. Bundesamt für Naturschutz 2022). Die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft ist hauptsächlich aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut, die bis auf wenige Stellen die Ablagerungen der Süßwasser- und Meeresmolasse im Untergrund überdecken. Seen und Moore sind in vielen der Hohlformen zwischen den Drumlins und Endmoränenzügen entstanden. Südwestlich von Kempten befinden sich größere, zumeist als Fichtenforste angelegte Wälder, ansonsten ist die Landschaft durch ausgedehnte Grünlandflächen geprägt. Naturschutzfachlich relevante Räume sind Hochmoore und Seen sowie Extensivgrünland und die vielen kleinen hochwertigen Teilbereiche, die durch FFH-Gebiete geschützt werden.

Realnutzung im Planungsraum und seinem Umfeld

Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Im nördlichen Änderungsbereich besteht ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude, welches im Rahmen des parallelverlaufenden Bebauungsplanes erhalten werden soll. Mittig im Plangebiet bestehen einige Grünstrukturen in Form von Obstbäumen sowie Hecken- und Baumbeständen. Auch diese sollen in den gegenständlich verlaufenden Bebauungsplan integriert werden und langfristig weitestgehend erhalten bleiben. Im Westen schließt das dörflich geprägte Wohngebiet von Wiederhofen an, im Norden, Osten und Süden grenzen weitere landwirtschaftliche genutzte Grünlandflächen an.

Verkehrliche Erschließung

Das Projektgebiet wird maßgeblich über die Straße „Zur Thaler Höhe“ erschlossen, die westlich durch den Änderungsbereich in einer Nord-Süd-Richtung verläuft. Diese mündet an der nordwestlichen Ecke des Änderungsbereiches in die Geretsrieder Straße, welche östlich als „Auf der Höh“ und „Am Freibad“ in das Ortsgebiet von Missen führt und dort in die Hauptstraße einmündet. Außerhalb des Siedlungsgebietes verläuft die Hauptstraße als St 2006 in nordwestlicher Richtung über Sibratshofen und Seltmans (Weitnau) zur Bundesstraße B 12 und in südwestlicher Richtung bis nach Immenstadt im Allgäu mit Anschluss an die Bundesstraße B 19.

Bau-, Boden und Kulturdenkmale

Innerhalb sowie im nahen und näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmale bekannt.

Altlasten- und Altlastverdachtsflächen

Altlasten und Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Schutzgebiete / -objekte

Unmittelbar im Änderungsbereich befinden sich keine durch europäisches Recht oder Bundesrecht geschützten Flächen. Auf EU-Ebene wird der Schutz von Natura 2000-Gebieten geregelt, die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und besondere Schutzgebiete (Special Protected Areas – SPA) einschließen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist der Allgäuer Molassetobel (ID 8326-371), dessen Ausläufer sich bis ca. 800 m westlich des Änderungsbereiches erstrecken.

Auf Bundesebene definiert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verschiedene Schutzgebiete, u. a. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, National- und Naturparke, Biosphärenreservate und Biotope. In der Umgebung von Wiederhofen befinden sich eine Vielzahl von Biotopen: Etwa 85 m südlich des Planungsbereichs beginnt der „Quellbach mit Gehölzsaum und Hochstaudenflur südlich von Wiederhofen“ (Biotop-Nr. 8426-0080-001), westlich davon (ca. 125 m vom Plangebiet entfernt) befindet sich eine „Streuwiese am südexponierten Hang ca. 300 m südlich der Ortschaft Wiederhofen“ (Biotop-Nr. 8426-0079-001). Nordöstlich, in etwa 150 m Entfernung, liegt der „Übergangssmoorrest östlich von Wiederhofen“ (Biotop-Nr. 8426-0083-001) und ca. 250 m nördlich ein „Biotopkomplex aus Magerweiden, Borstgrasrasen, Streuwiese, Gehölzen und Hecke im Ostteil des Ochsenberges zwischen Wiederhofen und Missen“ (Biotop-Nr. 8426-0044-001).



Abbildung 3: Übersicht der umliegenden Schutzgebiete (orange: FFH-Gebiet) und amtlich kartieren Biotope (rot) mit größerem Änderungsbereich

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Bundeslandes Bayern, der Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans auch die fachlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen zu berücksichtigen. Dabei wurden im vorliegenden Fall in erster Linie die fachlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern, des Regionalplans Allgäu sowie des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Missen-Wilhams berücksichtigt.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

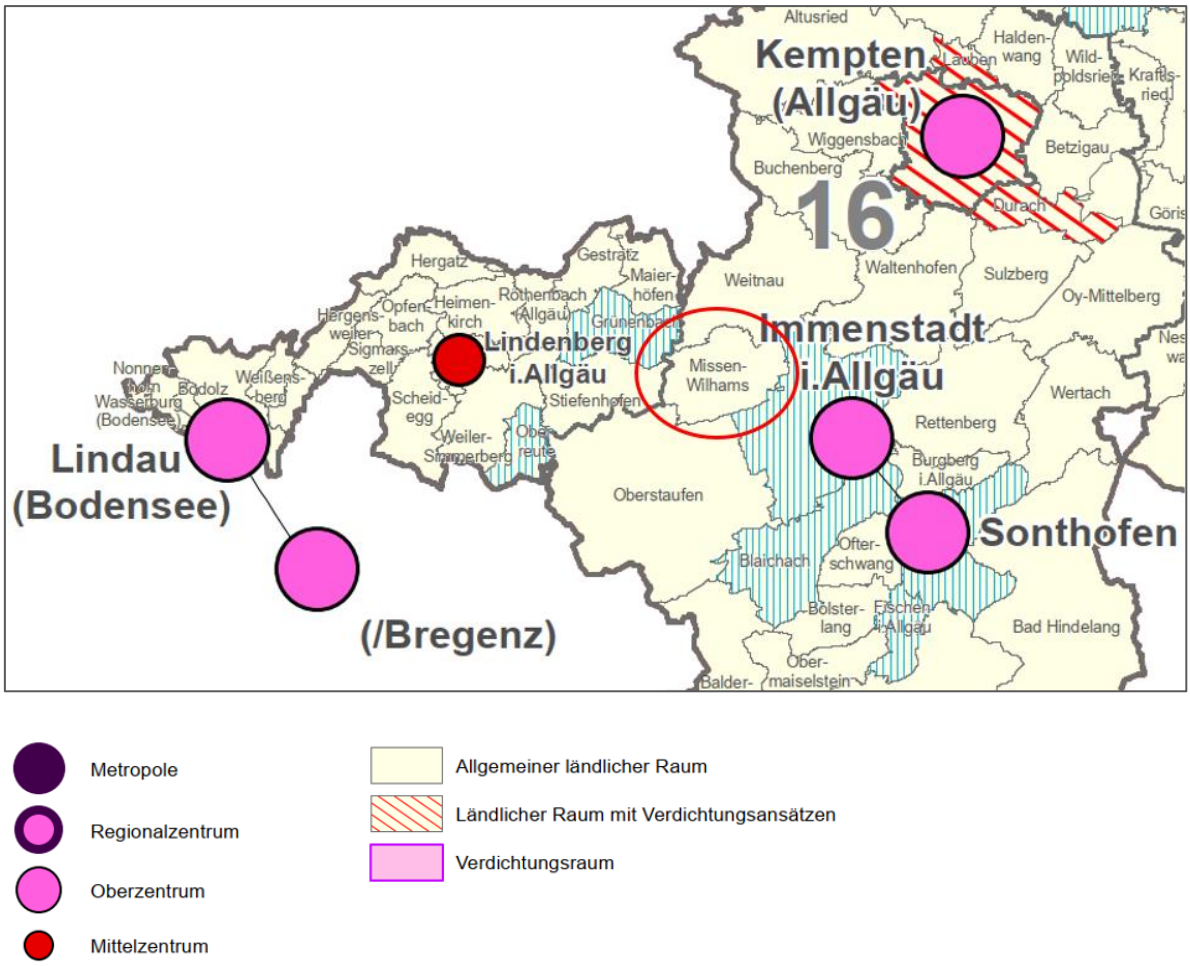


Abbildung 4: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022

Gemäß dem LEP Bayern liegt die Gemeinde Missen-Wilhams im allgemeinen ländlichen Raum innerhalb der Region Allgäu im Landkreis Oberallgäu. In der näheren Umgebung befinden sich die Oberzentren Kempten (Allgäu), Immenstadt im Allgäu, Sonthofen und Lindau (Bodensee) mit Bregenz sowie das westlich gelegene Mittelzentrum Lindenberg im Allgäu (vgl. Abbildung 4).

Das Landesentwicklungsprogramm lenkt die räumliche Entwicklung in Bayern. Sein Leitziel ist die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen. Die im LEP definierten Festlegungen umfassen Ziele (Z), die von allen öffentlichen Stellen zu beachten sind und eine Anpassungspflicht für die Bauleitplanung begründen, und Grundsätze (G), die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung sind insbesondere folgende Festlegungen relevant:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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 und erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht.

(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 ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

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

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 […].

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

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.

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.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(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.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Innerhalb des bestehenden Dorfgebietes Wiederhofen bestehen kaum Möglichkeiten zur innerörtlichen Nachverdichtung, die für die Errichtung von vier Bauplätzen genutzt werden können. Da diese Vorgaben der Aufwertung von ländlichen Räumen unter der Prämisse einer flächenschonenden Ausweisung sowie einer abgestimmten und nachhaltigen Siedlungs- und Flächenentwicklung in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bzw. dem parallel verlaufenden Bebauungsplan verfolgt und umgesetzt werden sollen, entspricht die Planung folglich grundsätzlich den Zielen des LEP Bayern und widerspricht nicht dessen Grundsätzen.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (Region 16) 2007

Die Aussagen und Festlegungen des LEP Bayern werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert und an die Region angepasst. Ziel der Regionalplanung ist es, die Region als Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung zu erhalten und ihre wirtschaftliche Entwicklung und versorgungsmäßige Eigenständigkeit zu stärken. Die Naturgüter Boden, Wasser und Luft sollen als natürliche Lebensgrundlage nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden. Als Grundlage liegt hier der Regionalplan Allgäu in der Fassung der Bekanntmachung des 10. Januar 2007 inkl. aller (aktuellen) Fortschreibungen vor.

In der Strukturkarte des Regionalplans wird das Gemeindegebiet Missen-Wilhams als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Analog zum LEP Bayern wird Kempten (Allgäu) auch hier als Oberzentrum dargestellt, Immenstadt und Sonthofen allerdings als Mittelzentren. Auch Lindenberg im Allgäu und Lindau (Bodensee) werden als Mittelzentren bzw. zusätzlich als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort klassifiziert. Eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung verläuft südlich des Gemeindegebietes Missen-Wilhams (Bundesstraße B 308) und verbindet u. a. Lindau (Bodensee) über Immenstadt im Allgäu mit Kempten (Allgäu) und führt von dort aus in viele Richtungen zu bedeutenden Standorten und Städten in ganz Bayern (vgl. Abbildung 5).

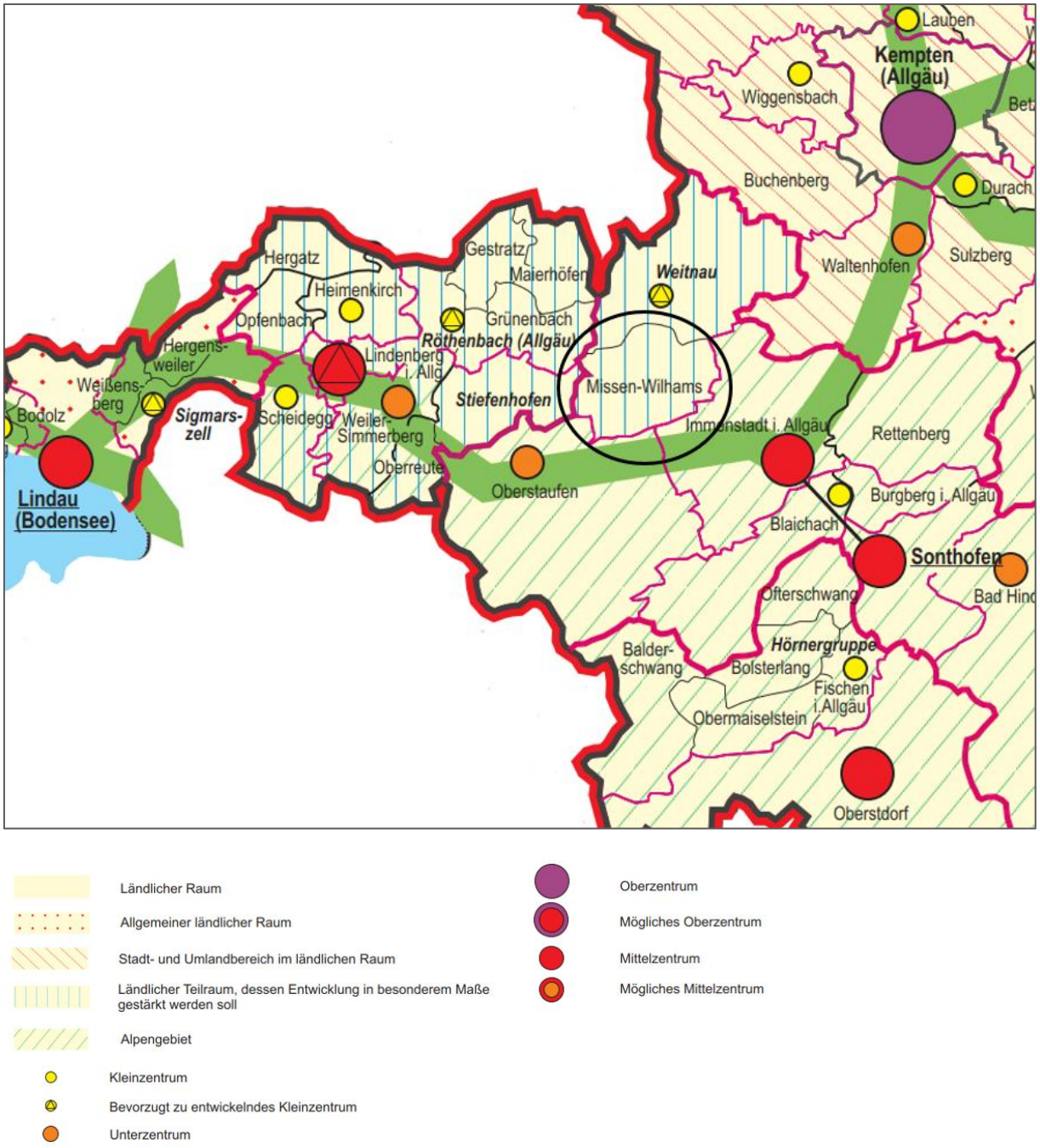


Abbildung 5: Auszug aus der Karte 1 zur Raumstruktur des Regionalplans Allgäu 2008

Als rechtverbindliche Vorgabe formuliert der Regionalplan Ziele (Z) und Grundsätze (G) als Vorgabe für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Ziele und Grundsätze dienen der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Neben den allgemeinen Zielen und Grundsätzen benennt der Regionalplan fachliche Ziele hinsichtlich Natur und Landschaft, Wirtschaft, Sozialwesen, Infrastruktur und Siedlungswesen. Folgende Aussagen sind für den gegenständlichen Änderungsbereich von Belang:

I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

1 Landschaftliches Leitbild

1.1 (G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
(Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

19 Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen (vgl. Abbildung 6)

Zu 2.1 Zur Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, sind […] landschaftliche Vorbehaltsgebiete auszuweisen. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

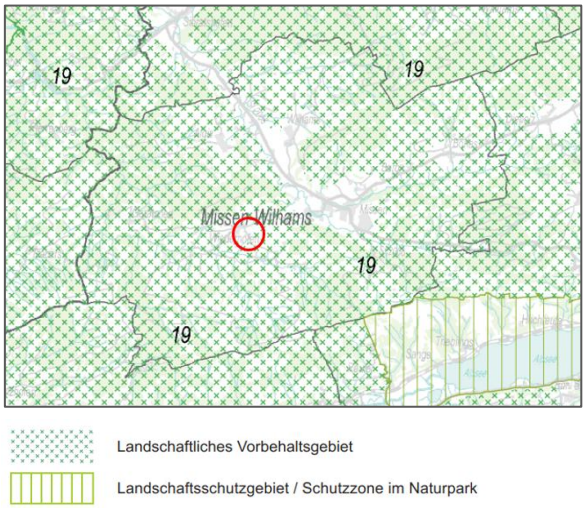


Abbildung 6: Auszug aus der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans Allgäu 2006

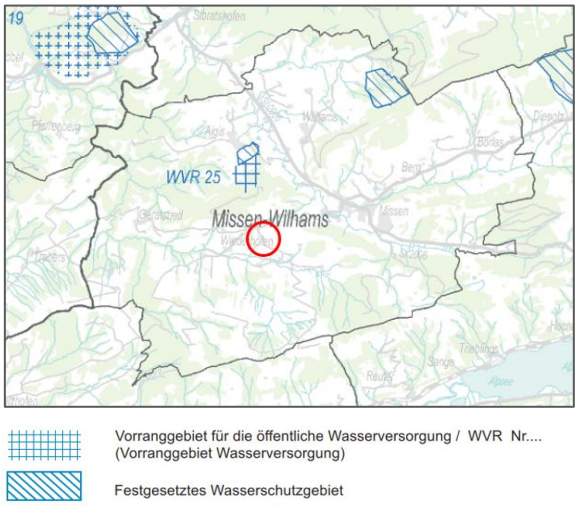


Abbildung 7: Auszug aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans Allgäu 2006

3.2 Wasserwirtschaft

3.2.4 (Z) Vorranggebiete für die Wasserversorgung (Trinkwasser)
Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung werden […] Vorranggebiete Wasserversorgung bestimmt.

WVR 25	Aigis	Gde. Missen-Wilhams

V Siedlungswesen

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

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

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

(Z) Zersiedelungen der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Um den gesamte Ortsteil Wiederhofen bzw. über den größten Teil des gesamten Gemeindegebietes erstreckt sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet – lediglich die größeren Siedlungsbereiche sind davon ausgenommen. Vordergründig gilt hier die Erhaltung der Besonderheit und Schönheit der Landschaft. Bei Bebauungen wird diesem Belang ein besonderes Gewicht beigemessen, um das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Da die Planung unmittelbar an ein bestehendes Siedlungsgebiet anschließt und auch keine weithin einsehbaren Landschaftsbereiche überplant werden, ist eine Betroffenheit der Schutzzwecke des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes weitestgehend auszuschließen. Durch die nicht ausreichend vorhandenen Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Dorfgebietes von Wiederhofen kann der vorrangigen Innen- vor Außenentwicklung nicht entsprochen werden. Allerdings besteht bei dem geplanten Vorhaben ein direkter Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche sowie im Rahmen ebendieser umgesetzter Infrastruktureinrichtungen. Bei der vorliegenden Planung ist dementsprechend nicht von einem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Allgäu auszugehen.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams 1994

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Missen-Wilhams von November 1994 ist der östliche der beiden Änderungsbereiche maßgeblich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. teilweise als Tabuflächen für Erstaufforstung ausgewiesen. Nördlich und westlich des Plangebiets schließt der Siedlungsbereich von Wiederhofen an, der als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen ist; nordwestlich ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ dargestellt. Östlich von Wiederhofen sind Kaltluftbahnen (Pfeil) vermerkt, die von Bebauung freizuhalten sind. Im selben Bereich besteht eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende oberirdische Hauptversorgungsleitung inkl. ihrer zugehörigen Schutzstreifen. Der westliche Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Dorfgebietes von Wiederhofen (vgl. Abbildung 8).

Sowohl nördlich als auch westlich grenzen an die beiden Änderungsbereiche bereits Dorfgebietsflächen an. Nordwestlich des östlichen Änderungsbereiches ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen

Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ dargestellt. Entlang der westlich angrenzenden Verkehrsfläche verläuft eine oberirdische Hauptversorgungsleitung.

Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans soll ein Teil des Änderungsbereiches künftig als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen werden (ca. 0,41 ha). Der Teil südlich der Geratsrieder Straße, der derzeit als Dorfgebiet gekennzeichnet ist, soll als Kompensationsfläche dienen, um den Ort abzurunden (ca. 0,41 ha). Dazu wird dieser Teil als Dorfgebiet aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche zugeführt. Es ist seitens der Gemeinde geplant, die aktuelle Nutzung in diesem Bereich darzustellen und keine weitere Bebauung nach Osten zukünftig zu ermöglichen. Zudem soll zwischen der Straße zur Thaler Höhe im Osten und dem Riedleweg im Westen ebenfalls eine Fläche aus dem Flächennutzungsplan als Kompensationsfläche herausgenommen werden. In Summe können mit den beiden Kompensationsflächen (ca. 0,41 ha) die Neuausweisung von ca. 0,41 ha vollständig ausgeglichen werden.

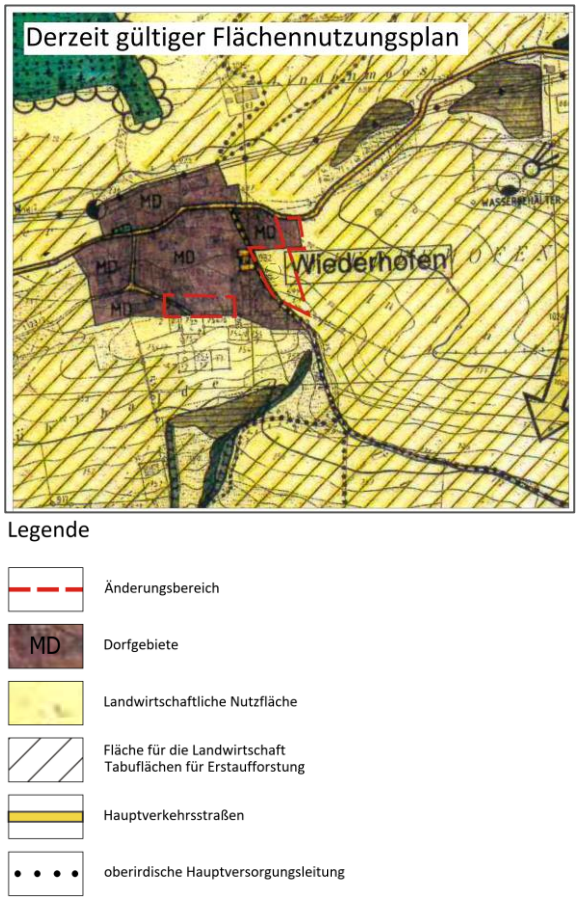


Abbildung 8: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams, Ortsteil Wiederhofen (Stand: November 1994)

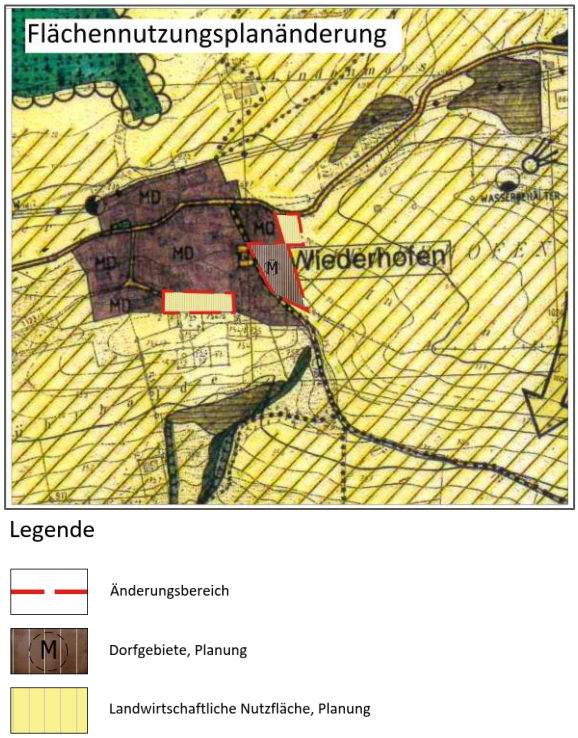


Abbildung 9: Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 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, Art. 7 – 9 BayNatSchG: 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 Biotope

Schutzgut Fläche

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf unter 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 oder Wiederherstellung 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 hinauswirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet 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

Im Zusammenhang mit 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 (s. Kapitel 3.6 und 3.7).

3.1.1 Bestandssituation

Die beiden Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des Ortsteils Wiederhofen in der Gemeinde Missen-Wilhams. Zum Hauptort Missen beträgt die Entfernung ca. 2,0 km, zur nächstgelegenen größeren Stadt Immenstadt im Allgäu liegen knapp 10 km Abstand. Im Westen wird das Plangebiet von der Straße „Zur Thaler Höhe“ begrenzt, im Norden von der Geratsrieder Straße. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen an, wobei zu beachten ist, dass der von der Straße „Zur Thaler Höhe“ nach Südosten abgehende Wirtschaftsweg als solcher zu erhalten ist, obwohl dieser bereits nach kurzer Strecke im Feld endet.

Das Siedlungsgebiet von Wiederhofen ist dörflich geprägt mit max. zweigeschossigen Einfamilien- sowie Bauernhäusern und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Das Ortsgebiet hat sich entlang der Geretsrieder Straße und im westlichen Bereich entlang des Riedlewegs nach Süden hin entwickelt. Zudem gibt es ein einzelnes Gebäude westlich des Plangebiets und eines südlich davon, beide an der Straße „Zur Thaler Höhe“ gelegen. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt, zusätzlich gibt es diverse Ferienwohnungen. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Bestandsgebäude, das derzeit vorwiegend für forstwirtschaftliche Tätigkeiten im Nebenerwerb genutzt wird. Südlich des Gebäudes entlang der Straße „Zur Thaler Höhe“ befinden sich auf einer Länge von etwa 50 m dichte Heckenstrukturen mit einzelnen Bäumen, die dann nach Osten weiterlaufen und eine Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche darstellen (vgl. Abbildung 10). Im Rahmen der gegenständlichen Planung ist vorgesehen, überwiegende Teile der vorhandenen Heckenstruktur und Einzelbäume zu erhalten.

Missen-Wilhams ist anerkannter Luftkurort, Teil der Wanderregion Allgäu sowie Wintersportort und wird entsprechend touristisch frequentiert. Durch Wiederhofen verläuft entlang der Geratsrieder Straße der Fernradweg „Jakobus Radpilgerweg“, der insgesamt vier Routen unterschiedlicher Pilgerziele abdeckt (Freizeitwege-ID 25722, 25723, 25724 und 26593). Zusätzlich zählt die Geretsrieder Straße zum Wegenetz des Landkreises Oberallgäu und erfährt hier teilweise sogar ein hohes Radverkehrsaufkommen (Freizeitwege-ID 20259 und 14128). Des Weiteren gehören alle Straßen im Ortsgebiet zum Allgäuer Wanderwegenetz, auch die Straße „Zur Thaler Höhe“, die direkt am Änderungsbereich entlang verläuft. Etwa 1 km südöstlich befinden sich der Skilift Thalerhöhe und der Campingplatz Wiederhofen, die beide über die Straße „Zur Thaler Höhe“ erreicht werden.



Abbildung 10: Ist-Zustand des Planbereichs im Osten von Wiederhofen (Quelle: BayernAtlas)

Der Planbereich selbst umfasst ein privates Grundstück, das teilweise eingegrünt und damit dem Ortsbild zuträglich ist, und eine als Intensivgrünland genutzte landwirtschaftliche Fläche – für die Allgemeinheit ergibt sich daraus jedoch kein unmittelbarer Wert hinsichtlich der Naherholung.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für die örtliche Bevölkerung und die Erholungseignung ergeben sich aus den touristischen Angeboten in und um Wiederhofen, zum Bsp. durch den An- und Abreiseverkehr zu Skilift und Campingplatz. Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung des Ortes ist von typischen Emissionen in Form von Lärm und Gerüchen auszugehen, dies trifft auch auf die den Ort umgebenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen zu. Zudem wird in Wiederhofen ein mobiles Sägewerk (Riedleweg) betrieben, von dem ebenfalls Emissionen in Form von Lärm und Staub ausgehen können.

Bewertung

Somit kann zusammenfassend von einer typischen Vorbelastung im dörflichen Raum ausgegangen werden, die durch die touristische Nutzung der Umgebung etwas erhöht ist. Dem Schutzgut Mensch kommt daher im Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung zu.

3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung erfährt die Gemeinde Missen-Wilhams bzw. der Ortsteil Wiederhofen eine Ausweitung ihres bisher bestehenden Dorfgebietes. Baubedingte Auswirkungen ergeben sich aus der (weiteren) Erschließung des Plangebiets und der Errichtung der Wohnhäuser. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechend Maßnahmen nur einen relativ kurzen Zeitraum in Anspruch nehmen werden, allerdings ist durch die direkte Nähe zu den bestehenden Wohngebieten gewisse Beeinträchtigungen der Anwohner unvermeidlich. Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind dabei grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass Bauherren und -firmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind und Nacht- und Sonntagsarbeiten dementsprechend nicht anzunehmen sind.

Demensprechend sind die baubedingten Auswirkungen als „gering bis mittel“ zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit der Nutzung als Wohngebiet verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf Lärmbelastungen durch das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitlärm etc.). Eine Ausweisung als „Dörfliches Wohngebiet“ würde u. a. auch nebenerwerblich geführte land- und fortwirtschaftliche Betriebe und Einrichtungen für die nicht-gewerbliche Tierhaltung erlauben. Es ist zu erwarten, dass sich solche Nutzungen in den dörflichen Charakter des Ortes einfügen, zudem sind die zusätzlichen Lärmbelastungen, die sich daraus ergeben können, aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Da die Erschließung von der bereits bestehenden Straße aus erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen für die sich im Umfeld befindenden Gebäude zu erwarten.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden demnach insgesamt als „gering“ eingestuft.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem UVPG die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z. B. Vögel, Fledermäuse) dienen oder kleinere Biotopbereiche als „Trittsteinbiotope“ es bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und dadurch 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 amtlich kartierten Biotope sowie die Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern und die Ergebnisse von durch das Planungsbüro LARS consult durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzbegehungen ein (Stand: 12.12.2025).

3.2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt biogeographisch im kontinentalen Bereich und in der Großlandschaft Alpenvorland. Gemäß den Naturraum-Haupteinheiten nach Ssymank (1994) zählt das Plangebiet zum Voralpinen Moor- und Hügelland (D66) und gemäß den Naturraum-Einheiten bzw. -Untereinheiten nach Meynen / Schmithüsen et al. (1953 – 62) zur Einheit Iller-Vorberge (035) bzw. zu deren Molassehügelland (035-D). Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird derzeit als Intensivgrünland (G11) genutzt, im Norden befindet sich ein Privatgrundstück, das im Westen und Süden von Heckenstrukturen begrenzt wird und im Norden zur Geratsrieder Straße hin mit einem Haupt- und Nebengebäude bebaut ist. Das Gebäude wird derzeit nicht bewohnt, aber für Zwecke der nebenerwerblichen Forstwirtschaft genutzt. Der Garten ist überwiegend als strukturreich zu bewerten, so befinden sich nördlich der Hecke z. B. einige erhaltenswerte Einzelbäume. Zudem bieten das Bestandsgebäude und seine unmittelbare Umgebung Fledermäusen und Zauneidachsen potentielle Habitate.

Das Planungsgebiet befindet sich sowohl außerhalb von nach Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23-29 BNatSchG als auch außerhalb von nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist der Allgäuer Molassetobel (ID 8326-371), dessen Ausläufer sich bis ca. 800 m westlich des Änderungsbereiches erstrecken. In der Umgebung von Wiederhofen befinden sich eine Vielzahl von Biotopen: etwa 85 m südlich des Planungsbereichs beginnt der „Quellbach mit Gehölzsaum und Hochstaudenflur südlich von Wiederhofen“ (Biotop-Nr. 8426-0080-001), westlich davon (ca. 125 m vom Plangebiet entfernt) befindet sich eine „Streuwiese am südexponierten Hang ca. 300 m südlich der Ortschaft Wiederhofen“ (Biotop-Nr. 8426-0079-001). Nordöstlich, in etwa 150 m Entfernung, liegt ein „Übergangssmoorrest östlich von Wiederhofen“ (Biotop-Nr. 8426-0083-001) und ca. 250 m nördlich ein „Biotopkomplex aus Magerweiden, Borstgrasrasen, Streuwiese, Gehölzen und Hecke im Ostteil des Ochsenberges zwischen Wiederhofen und Missen“ (Biotop-Nr. 8426-0044-001). Nennenswerte Auswirkungen auf die nächstgelegenen Schutzgebiete und Biotope sind aufgrund der Art und Dimension des Vorhabens nicht zu erwarten, zudem ist von einer ausreichenden räumlichen Distanz und einer insgesamt geringen Auswirkungsintensität auszugehen.

Fazit der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung und Relevanzbegehungen

Nach aktuellem Stand wird nicht in die Bestandsgebäude eingegriffen. Es sollen Teile der westlichen Hecke sowie Einzelbäume gefällt werden. Durch die Lage in der Umgebung von Waldgebieten, mehreren Feldgehölzen sowie einem geeigneten Jagdhabitat (Streuobstwiese) und den möglichen

Quartieren innerhalb des Planungsgebietes, ist ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Änderungsbereiches zu erwarten. Da nicht in die Bestandgebäude eingegriffen wird, ist von keinem Quartiersverlust auszugehen. Die Heckenstrukturen und Obstbäume bieten geeignete Nistplätze für verschiedene saP-relevante Brutvogelarten. Ein kleinräumiges Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund vorhandener Sonn-, Versteck- und Eiablageplätze nicht ausgeschlossen werden. Zudem nutzen nachweislich xylobionte Käfer mindestens einen Obstbaum der Streuobstwiese und einen Obstbaum in der Hecke als Bruthabitat. Die Ergebnisse der noch folgenden Bestandserfassungen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

Fazit des faunistischen Gutachtens

Durch die Kartierung konnten 21 Vogelarten innerhalb des Änderungsbereiches und dessen unmittelbarem Umfeld nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich mehrheitlich um „Allerweltsarten“, die aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit keine Beeinträchtigungen durch das gegenständliche Vorhaben erfahren. Auch die festgestellten planungsrelevanten Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sie entweder lediglich überfliegend beobachtet wurden, den Änderungsbereich nur zur Nahrungssuche aufsuchten und im Umkreis weiterhin vergleichbare Nahrungsflächen vorhanden sind oder sie außerhalb des Änderungsbereiches brüten und daher nicht vom Vorhaben betroffen sind.

Es ist somit festzustellen, dass insgesamt von keinen negativen Effekten auf die im Umfeld vorhandenen Brutvogelarten sowie planungsrelevante Nahrungsgäste vom Vorhaben auszugehen ist. Eine Betroffenheit von Reptilien kann ebenso ausgeschlossen werden.

Vorbelastungen

Das Projektgebiet befindet sich teilweise auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche. Durch die angrenzende Wohnbebauung und die an der nördlichen und westlichen Grenze des Änderungsbereiches verlaufenden Straßen bestehen sowohl akustische als auch visuelle Vorbelastungen für die vorherrschende Fauna (u. a. bspw. durch die Bewegung von Fahrzeugen und Menschen sowie Kulissenwirkung der Bebauung, Lärm- und Lichtemissionen).

Bewertung

Insgesamt kommt dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand (vorbehaltlich der Ergebnisse noch ausstehender faunistischer Erfassungen) aufgrund der aktuell vorherrschenden Ausgangssituation sowie der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung eine mittlere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu.

3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Änderungsbereich vorkommenden Lebensräume durch Baumaßnahmen und dem damit verbundenen zusätzlichen

Baustellenverkehr zu erwarten (temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Eingriffe in den Boden i. d. R. mit Abtrag des belebten Oberbodens). Auf lange Sicht werden durch das geplante Vorhaben, insbesondere auch hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohnflächen im Nahbereich des vorliegenden Änderungsbereiches jedoch neue Grün- und Gartenflächen geschaffen, die wiederum die Lebensräume im Raum (potenziell) vorkommender Arten tendenziell erweitern und, im Vergleich zur jetzigen Nutzung als landwirtschaftlicher Intensivstandort, eher aufwerten. Trotzdem ist eine baubedingte Beeinträchtigung von (potenziellen) Habitaten insbesondere im Umfeld des Änderungsbereiches nicht vollständig auszuschließen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Gemäß der derzeitigen Planung soll das Bestandsgebäude und die es umgebenden Strukturen im Norden des Planbereichs ebenso erhalten bleiben wie Teile der Hecke und diverse Einzelbäume. Bei Bauarbeiten auf den drei Baugrundstücken, die im südlichen Teil ausgewiesen werden sollen, ist mit verhältnismäßig geringen Auswirkungen zu rechnen. Folgen Bauarbeiten im nördlichen Teil mit Eingriffen in die bestehenden Strukturen, so ist mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

In der Gesamtbetrachtung ist folglich nach aktuellem Kenntnisstand (vorbehaltlich der Ergebnisse noch ausstehender faunistischer Erfassungen) von „geringen bis mittleren“ Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt durch Baumaßnahmen im Änderungsbereich auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Überbauung und Versiegelung bisher offenen Bodens beeinträchtigt das Habitat- und Nahrungsangebot vor Ort mit entsprechend negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Zudem sind durch Eingriffe in die Heckenstruktur negative Auswirkungen auf die Fauna zu erwarten. Da entlang der östlichen Grenze über die gesamte Länge des Änderungsbereiches eine Ortsrandeingrünung mit gebietseigenen Gehölzen (u. a. Schlehe, Faulbaum, Berberitze) geplant wird, sind jedoch mittel- bis langfristig positive Entwicklungen der Habitatstrukturen und des Nahrungsangebots für Vögel, Kleinsäuger und Insekten möglich. Weitere Auswirkungen stellen die Mehrversiegelungen innerhalb des Änderungsbereiches dar (Errichtung von Wohngebäuden inkl. Zufahrten, Nebengebäuden etc.).

Generell sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 BNatSchG sowie § 44 BNatSchG (Verbotstatbestände) im Zuge der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Betriebsbedingte Auswirkungen können sich durch die projektbedingt verursachten Lärm- und Schadstoffemissionen (v. a. durch Anliegerverkehr, aber auch Rasenmähen etc.) sowie visuelle Beunruhigungen / Beeinträchtigungen (z. B. Kulissenwirkung) ergeben. Da die Ausweisung als „Dörfliches Wohngebiet“ geplant ist, sind neben den üblichen Siedlungsgeräuschen auch Emissionen durch nebenerwerbliche Land- und Forstwirtschaft sowie nichtgewerbliche Tierhaltung möglich. Es sind dadurch jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Zusammenfassend sind mit Umsetzung der derzeitigen Planung (vorbehaltlich der Ergebnisse noch ausstehender faunistischer Erfassungen) „geringe bis mittlere“ anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten.

3.3 Schutzgut Fläche

Da der Flächenverbrauch für Siedlung, Verkehr und gewerbliche Nutzung starken Einfluss auf die Umwelt hat, sollen gemäß des novellierten § 2 UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben auch Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ geprüft 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 und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren ist.

3.3.1 Bestandssituation

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Fläche geht es um die faktische Inanspruchnahme von Flächen für andere Nutzungen als Landwirtschaft und Natur. Ein Teil des Änderungsbereiches (Bestandsgebäude mit Nebengebäude, Zuwegungen, kleinere befestigte Hofflächen etc., ca. 1.100 m^2) ist bereits voll- oder teilversiegelt, etwa 3.000 m^2 der Gesamtfläche von ca. 8.000 m^2 werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Garten im Norden (ca. 3.900 m^2) hingegen ist überwiegend als strukturreich und naturnah anzusehen. Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung werden insbesondere der Landwirtschaft Flächen entzogen, die (bislang) als ebensolche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams aufgeführt sind und entsprechend der geplanten Bebauung mit Wohngebäuden auch langfristig nicht wieder für die Landwirtschaft und der damit einhergehenden Produktion von Lebens- bzw. Futtermitteln zur Verfügung stehen werden.

Vorbelastungen im Sinne von Versiegelung bestehen somit ausschließlich im nördlichen Bereich, da der Großteil der Fläche bisher unversiegelt ist und entweder als naturnah zu bewerten ist oder landwirtschaftlich genutzt wird. Aufgrund der gegenwärtig bestehenden Konkurrenz der landwirtschaftlichen Flächen mit dem geplanten Wohngebietsausbau ist das Schutzgut Fläche im Änderungsbereich „hoch“ zu bewerten.

3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen verbunden. Diese Flächen werden der lokalen Landwirtschaft, der Natur und der freien Landschaft auf Dauer verloren gehen. Diese Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche können grundsätzlich nicht vermieden werden, wenn das Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen mitsamt dazugehörigen Stellplatzflächen vor Ort verfolgt werden soll. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass während der Bauphase nicht nur die Flächen beeinträchtigt werden, die direkt für die Bebauung vorgesehen sind, sondern auch umliegende Bereiche zumindest temporär in Anspruch genommen

werden müssen. Dies umfasst sowohl Flächen für Lagerung und Baustelleneinrichtung als auch Flächen, die für den Betrieb von Baumaschinen benötigt werden, sowohl für den Bau der Häuser als auch für die Verlegung von Sparten.

Da die zusätzlichen Flächen nach Abschluss der Arbeiten so weit als möglich wiederhergestellt werden, die Inanspruchnahme nur temporär und von einem mit hoher Wahrscheinlichkeit nur sehr geringen Flächenbedarf einhergeht, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als „mittel“ zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da es sich bei dem vorliegenden Projekt um ein „Dörfliches Wohngebiet“ handelt, muss innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen nicht von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen werden. Vielmehr sind hier lediglich die einzelnen Wohngebäude, dazugehörige Nebengebäude sowie mögliche Einfahrten und Stellplatzflächen als Versiegelungen anzusehen; die jeweils zugehörigen Gartenflächen und die bestehenden Grünstrukturen bleiben auch weiterhin unversiegelt und behalten daher, wenn auch teilweise ggf. eingeschränkt, ihre Boden- und Lebensraumfunktionen. Für die Baugrundstücke im Änderungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen, zusammen mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ von höchstens 50 % durch Nebenanlagen bedeutet dies, dass insgesamt etwa 4.800 m^2 überbaut bzw. (teil)versiegelt werden können. Damit werden ca. 3.000 m^2 Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, bei Bau eines weiteren Gebäudes im nördlichen Bereich werden zudem Teile des derzeit strukturreichen Gartens umgenutzt. Grundsätzlich ist die vollständige Versiegelung von Flächen auf das notwendige Minimum zu reduzieren und bei Wegen, Stellflächen etc. möglichst auf wasserdurchlässige Befestigungsmöglichkeiten auszuweichen.

Als wesentliche Auswirkungen der Flächenversiegelung sind die Bodenzerstörung inklusive der Funktionen für Natur und Umwelt zu nennen. Insbesondere der dauerhafte Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, die Zerschneidung von Biotopen und Tierwanderrouten, die Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen und der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind diesbezüglich zu berücksichtigen. Eine Verminderung der Auswirkungen dieser Flächeninanspruchnahme kann durch die Festlegung einer (städtebaulich verträglichen) möglichst verdichteten Bebauung, die effiziente Nutzung bestehender Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung, die Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf ein absolut notwendiges Minimum und die Abwägung der Eingriffsschwere mit dem daraus resultierenden zusätzlichen Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Mit der Festlegung von entsprechenden Bebauungsdichten wird innerhalb des Änderungsbereiches vergleichsweise wenig Boden versiegelt, da Grundflächen freigehalten und die Stellplatzflächen bzw. Hofzufahrten als wassergebundene Decke ausgeführt werden. Die Bodenversiegelungen werden folglich auf das zwingend notwendige Mindestmaß beschränkt.

Im Ergebnis sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Fläche mit „mittel bis hoch“ zu bewerten.

3.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen dem UVPG zufolge Veränderungen hinsichtlich der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden wie Gefährdungen im Sinne von Bodenerosion, Bodenverdichtung und Bodenversiegelung. Als Boden wird die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht und als Lebensgrundlage aller sich darin und darauf befindlichen Organismen dient und daher von besonderer Bedeutung ist. Böden wirken sich zudem auf anorganische Schutzgüter wie Wasser oder Klima aus. Zu den natürlichen Bodenfunktionen zählen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) neben der Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen auch die Funktion als Bestandteil von Wasser- und Nährstoffkreisläufen (z. B. Wasserspeicher) im Naturhaushalt und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften. Zudem erfüllen Böden Archiv- und Nutzungsfunktionen (u. a. Rohstofflagerstätten, land- und forstwirtschaftliche Nutzung). Durch Versiegelung werden die meisten Bodenfunktionen stark eingeschränkt bzw. vollständig zerstört, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung bzw. auf eine bestmögliche Nutzung neu ausgewiesener Siedlungsflächen zu achten.

3.4.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich bodenlandschaftlich in der schwach reliefierten Altmoränenlandschaft des Voralpenlandes, die den Übergangsbereich zur Jungmoränenlandschaft bzw. zu ebenen Schotterflächen im Norden darstellt. Der geologische Untergrund innerhalb des Plangebiets wird gemäß der geologischen Übersichtskarte von Bayern (dGK25 M 1:25.000) der rißzeitlichen Moräne (Till) zugeordnet. Diese charakterisiert sich als Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt).

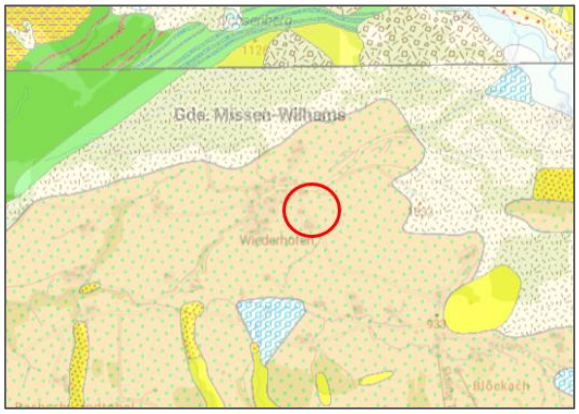


Abbildung 11: Geologischer Untergrund im Plangebiet nach dGK25 (Quelle: UmweltAtlas), maßstabslos

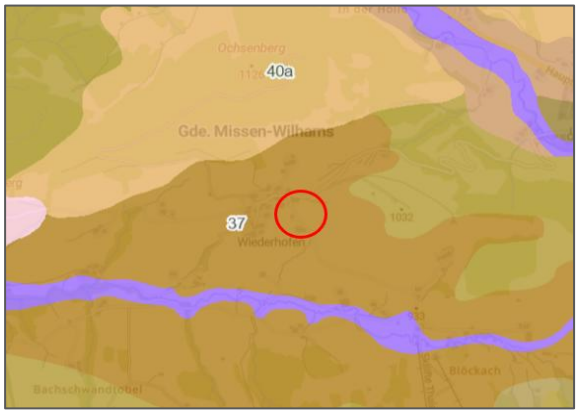


Abbildung 12: Auszug aus der Bodenübersichtskarte (Quelle: UmweltAtlas), maßstabslos

Über diesen tiefliegenden Schichten ist die Umgebung gemäß Übersichtsbodenkarte dominiert von Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Auenmoräne). Ingenieurgeologisch zeigt sich der Baugrund als Wechsel aus bindigen und nichtbindigen Lockergesteinen, die Tragfähigkeit wird als mittel bis hoch beschrieben, es ist auf

kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung und Wasserempfindlichkeit (Quellen / Schrumpfen, wechselnde Konsistenz etc.) zu achten, Staunässe, Forst- und Setzungsempfindlichkeit sind ebenfalls wahrscheinlich.



Abbildung 13: Bodenschätzung (blau umrandet) im Bereich der gegenständlichen Planung (Quelle: BayernAtlas)

Ertragsfunktion

Die Ertragsfunktion bezeichnet die natürliche Eignung von Böden zur Pflanzenproduktion. In die Bewertung gehen Kennwerte über bodenphysikalische Eigenschaften und Wasserverhältnisse ein, wie zum Bsp. die nutzbare Feldkapazität. Für den Landkreis Oberallgäu liegt kein Durchschnittswert für die Ackerzahl vor, der Durchschnittswert für die Grünlandzahl liegt bei 37. Der Großteil des Planbereichs, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, hat eine Boden- / Grünlandgrundzahl von 56 und eine Acker- / Grünlandzahl von 50, kleinere Bereiche im Norden und entlang der Straße „Zur Thaler Höhe“ weisen Werte von 50 bzw. 43 auf (vgl. Abbildung 13).

Tabelle 1: Bewertung der Acker- / Grünlandzahlen im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung, 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**

Die Bodenschätzung (Acker- / Grünlandzahl) im Planungsbereich liegt somit zwischen 41 und 60 und die natürliche Ertragsfähigkeit im Planungsbereich wird damit als „mittel“ (Wertklasse 3) bewertet, liegt jedoch über der durchschnittlichen Ertragsfähigkeit im Landkreis.

Lebensraumfunktion

Als Sonderstandorte für natürliche Vegetation gelten Böden, die extreme Eigenschaften (besonders nass, trocken oder / und nährstoffarm) aufweisen, die in der intensiv genutzten Kulturlandschaft selten geworden sind. Diese Extremstandorte stellen häufig die Grundlage für ein Habitat seltener Lebensgemeinschaften (Biozönosen) dar und sind daher von hoher Bedeutung für den Naturschutz. Aufgrund der Bodenschätzung, die eine mittlere Ertragsfähigkeit anzeigt, und der intensiven Grünlandnutzung in Teilen des Änderungsbereiches ist nicht von einem Extremstandort auszugehen und die Bewertung fällt unter „regional“ (Wertklasse 3). Hier muss im regionalen Kontext entschieden werden, ob der Standorttyp eine bedeutende Funktion für die natürliche Vegetation erfüllt.

Tabelle 2: Bewertung des Standortpotenzials von Böden für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung, S. 38)

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

Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Diese Funktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, durch Versickerung und Rückhaltung den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verzögern und insgesamt zu reduzieren, Wasser im Porenraum zu speichern und zu einem späteren Zeitpunkt an das Grundwasser abzugeben. Bewertungsfaktoren sind Infiltrationsvermögen sowie Speicher- und Versickerungsfähigkeit, daneben sind Gründigkeit der Böden sowie Grundwassereinfluss maßgeblich, da das Speichervolumen des Bodens begrenzt ist. Diese Bodeneigenschaften spielen eine wichtige Rolle für die Grundwasserneubildung und sind zudem vor allem bei Starkregenereignissen und anderen Situationen, die zu einer Hochwassergefährdung führen können, von besonderer Bedeutung. Eine Verdichtung und Überbauung von Böden mit hohen Werten hinsichtlich dieser Funktion kann demzufolge erhebliche Folgen für den Hochwasserschutz in der Umgebung haben.

Die nutzbare Feldkapazität (nFK) und damit das pflanzenverfügbare Bodenwasser wird im Planungsgebiet mit etwa 188 mmWS angegeben und als mittel bewertet, der Grundwasserabstand beträgt über 2 m und es ist keine Stau- oder Haftnässe vorhanden. Es sind jedoch keine detaillierten Informationen bzgl. gesättigter Leitfähigkeit, Wasserspeichervermögen und Profiltiefe verfügbar. Gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ ist das Retentionsvermögen eines Bodens, der sich der geologischen Karte zufolge über Porengrundwasserleitern befindet, mit der Klasse 4 zu

bewerten – da dies im Änderungsbereich zutrifft, zusätzlich aber auch die Hangneigung und der Grobbodenanteil zu beachten ist, ist die Bodenfunktion als „hoch“ (Wertklasse 4) einzuschätzen.

Tabelle 3: Bewertung von Böden (bezüglich ihres Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen) mit Hilfe des Klassenbeschriebs der Bodenschätzung nach dem Klassenzeichen für Grünlandflächen (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung, S. 44)

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

Filter- und Puffer für Schadstoffe

Diese Funktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, Schadstoffe aus der Umwelt aufzunehmen und zu binden – dies ist abhängig von der Bodenart in unterschiedlichem Maße möglich. Gelöste und gasförmige Stoffe werden z. B. an Tonmineralen und / oder organischer Bodensubstanz adsorbiert oder durch Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch gefällt und damit immobilisiert. Böden mit einem hohen Gehalt an organischer Substanz und Tonmineralen sowie Eisen-, Aluminium- und Manganoxiden besitzen i. d. R. eine hohe Speicher- und Filterfunktion, bei sandigen Böden ist diese hingegen meist geringer.

Der Boden im Änderungsbereich ist im Oberboden stark humos und verfügt insgesamt über eine hohe Basensättigung, sein Rückhaltevermögen für Schwermetalle (Pb, Cd, Cr, Co, Cu, Ni, Hg, Zn) bewegt sich zwischen mittel und hoch, das für organische Schadstoffe ist substanzabhängig gering (Glyphosat, Heizöl, PFOS) bzw. hoch (Benzo(a)pyren, TCDD). Hinsichtlich wasserlöslicher Stoffe (z. B. Nitrat ist von einer sehr kurzen Verweilzeit bzw. einer sehr geringen Filter- und Pufferfunktion auszugehen. Insgesamt ist somit von einer „hohen“ (Wertstufe 4) Puffer- und Filterfunktion der Böden im Planbereich auszugehen.

Tabelle 4: Bewertung der Böden („Rückhaltevermögen für Schwermetalle“) mit Hilfe der Bodenschätzung nach der Klassenzeichen für Grünlandflächen (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung, S. 50)

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

Archivfunktion

Böden sind Archive der Naturgeschichte, da ihre Eigenschaften Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während ihrer Entwicklung erlauben, i. d. R. sind fossile Böden und Paläoböden am aussagekräftigsten. Zusätzlich können Böden Archive der Kulturgeschichte sein, da in ihnen Spuren menschlicher Siedlungs- und Kulturaktivitäten konserviert wurden. Besonderen Schutz benötigen seltene Böden, die von regionaler oder überregionaler Bedeutung sind oder von besonderem wissenschaftlichem Wert. Im Bereich der gegenständlichen Planung sind weder Geotope noch Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet, auch ist nicht davon auszugehen, dass die anstehenden Böden von besonderer naturgeschichtlicher Bedeutung sind.

Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen; historische Karten und Luftbilder liefern keine Hinweise auf eine andere Nutzung als für die Landwirtschaft. Sollten während der Bauarbeiten wider Erwarten altlastenverdächtige Funde gemacht werden, so ist das Landratsamt Oberallgäu unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen und entsprechende Sanierungsmaßnahmen sind zu ergreifen.

Bewertung

Gewisse Vorbelastungen ergeben sich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Düngemitteleinträge und Verdichtungen. Zudem sind Bereiche im nördlichen Teil des Planungsgebiets bereits teilweise oder vollständig versiegelt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Bodenfunktionen in großen Teilen des Plangebietes jedoch noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllt werden können, ergibt sich für den Boden innerhalb des Projektgebietes insgesamt zweimal die Bewertungsklasse 3 und zweimal die Bewertungsklasse 4. Im Ergebnis fällt das Plangebiet somit in eine „hohe“ Gesamtbewertung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und wird somit der Wertklasse 4 zugeordnet. Dementsprechend wird auch die Bestandssituation des Bodens mit „hoch“ bewertet.

Tabelle 5: Matrix zur Gesamtbewertung von Böden (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung, 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

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird der Boden im Bereich der zu errichtenden Gebäude, Zuwegungen und sonstigen Anlagen teilweise oder vollständig versiegelt. Durch die teilweise Beseitigung von anstehendem Ober- und Unterboden, des großflächigen Abtrags der Landwirtschaftsfläche sowie durch die Belastung von Randbereichen durch ablagerungsbedingte Verdichtungen (bspw. durch Baustelleneinrichtungsflächen) werden die natürlichen Bodenfunktionen erheblich gestört bzw. vollständig eliminiert. Dies hat zusätzlich Auswirkungen auf das Bodengefüge und erhöht durch die Entfernung des bewachsenen Oberbodens die Erosionsempfindlichkeit. Befahren des ungeschützten Bodens hat Verdichtungen und Gefügeschäden zur Folge, die i. d. R. nicht reversibel sind. Die genannten Auswirkungen können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen deutlich abgeschwächt oder vollständig verhindert werden. Grundsätzlich sind zur Erhaltung der Bodenqualität die geltenden rechtlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass bspw. der innerhalb des Änderungsbereiches abgeschobene Oberboden entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten, vorzugsweise ortsnahen Flächen wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten werden kann. Der humose Oberboden wird gesondert vom Unterboden abgetragen und getrennt zwischengelagert. Zum Schutz der Bodenfunktionen ist der Oberboden zu Beginn der Baumaßnahme mittels Raupenbagger rückschreitend abzuheben und seitlich in einer lockeren Schüttung, entsprechend dem technischen Stand, als flache Miete zu lagern. Schiebende Verfahren sind nicht zulässig. Die Miete darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden; bei einer Lagerung von mehr als 24 Wochen sind Bodenmieten zu begrünen, um Qualitätsverlusten vorzubeugen. Auf der Miete sind keine Baustoffe o. ä. zu lagern. Der Boden kann in statisch nicht relevanten Bereichen zur Geländeangleichung oder als kulturfähiger Oberboden an anderer Stelle wieder verwendet werden, sofern 70 % der Vorsorgewerte gem. BBodSchV Anhang 2 Abschnitt 4 eingehalten werden (vgl. Geotechnischer Bericht, fm geotechnik Amtzell / Altusried, 19.12.2024). Zur Anwendung wird des Weiteren auf die DIN 19731 verwiesen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden unter Einhaltung der geltenden Schutzbestimmungen entsprechend der Bestandsbewertung der Böden im Änderungsbereich mit „hoch“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Errichtung der Wohngebäude führt zur Versiegelung der entsprechenden Flächen und damit zum vollständigen Verlust der natürlichen Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion, der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie der Lebensraumfunktion. Wesentliche Folgen einer Überbauung sind ein verringerter Gas- und Wasseraustausch zwischen der Atmosphäre und der Pedosphäre. Dadurch wird die mikrobielle Aktivität des Bodens negativ beeinträchtigt, was u. a. zu einer Verschlechterung des Nährstoffhaushaltes führt.

Dies gilt jedoch nur für die zugelassenen überbaubaren / versiegelbaren Flächenanteile. Durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Höchstgrad an Versiegelung eingeschränkt. Bei einer

festgesetzten GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen von maximal 50 % können im Änderungsbereich bis zu 4.800 m² überbaut werden. Mittels geeigneter Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Änderungsbereiches möglichst reduziert (zum Bsp. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wie Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster etc. für Stellplatzflächen). Zusätzlich ist davon auszugehen, dass es teilweise auch in Bereichen, die nicht direkt bebaut werden, zu Eingriffen in den Boden (zum Bsp. bei der Verlegung von Sparten) kommt.

Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass auf den nicht versiegelten und nicht überbauten Flächen, insbesondere in Bereichen der geplanten Eingrünungsmaßnahmen, gegenüber der Bestandssituation eine Reduzierung der Beeinträchtigungen bezüglich Verdichtung und Nährstoffeintrag zu erwarten ist.

Entsprechend der Bestandbewertung der Böden im Änderungsbereich sind die Auswirkungen auf den von einer Versiegelung betroffenen Flächen im analogen Maße zu erwarten. In Ausnahmefällen kann es zu Einträgen von Fremdstoffen (zum Bsp. Treib- oder Schmierstoffe) in den Boden durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Gebrauch kommen.

Entsprechend der Bestandsbewertung (Vollversiegelung entspricht einem Totalverlust der Böden) werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen im Änderungsbereich mit „hoch“ bewertet.

3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

In die Betrachtung des Schutzgutes „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“ sollen gemäß UVPG mögliche hydromorphologische Veränderungen sowie mögliche Veränderungen der Wasserqualität und -quantität einfließen. Nach §§ 27 und 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Verschlechterungen des chemischen Zustands von Oberflächengewässern und Grundwasserkörpern vermieden werden, bei Oberflächengewässern gilt zudem ein Verschlechterungsverbot hinsichtlich des ökologischen, bei Grundwasserkörpern hinsichtlich des mengenmäßigen Zustands. Auch bei Bautätigkeiten ist daher darauf zu achten, dass kein Eintrag von Abwässern oder sonstigen Fremdstoffen in das Grundwasser erfolgt.

3.5.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Moräne des Alpenvorlandes, tonig-schluffig“. Die Gesteinsausbildung innerhalb dieser Einheit charakterisiert sich durch matrixgestützte, dicht gelagerte tonige bis lehmige Schluffe mit Geschieben bis Blockgröße, lokal nahezu geschiebefrei, un- bzw. schlecht geschichtet und sortiert, karbonatreich, i. d. R. Grundmoräne; Mächtigkeit bis zu einigen 10er Metern (vgl. Abbildung 14). Gemäß UmweltAtlas herrschen als hydrogeologische Eigenschaften Lockergesteins-Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen vor.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich weder Still- oder Fließgewässer noch sonstige Oberflächengewässerstrukturen wie Gräben oder Mulden. Das nächstgelegene Fließgewässer Jugetach (Gewässerkennzahl 215212) verläuft ca. 440 m südlich des Änderungsbereiches. In einer nordöstlichen Entfernung von rd. 1,07 km befindet sich die Untere Argen (Gewässerkennzahl 21522). Das nächstgelegene größere Stillgewässer ist der Große Alpsee bei Immenstadt (Seenkennzahl 80002114) in einer südöstlichen Entfernung von über 4,5 km.

Das Plangebiet befindet sich weit entfernt von amtlich festgesetzten und / oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Diese befinden sich in einer Entfernung von mind. 4,3 km zum einen südlich des Änderungsbereiches entlang der Konstanzer Ach sowie (süd-) östlich entlang der Iller. Auch dem bayerischen Landesamt für Umwelt liegen keine Hochwassergefahrenkarten in der Gemeinde Missen-Wilhams vor.

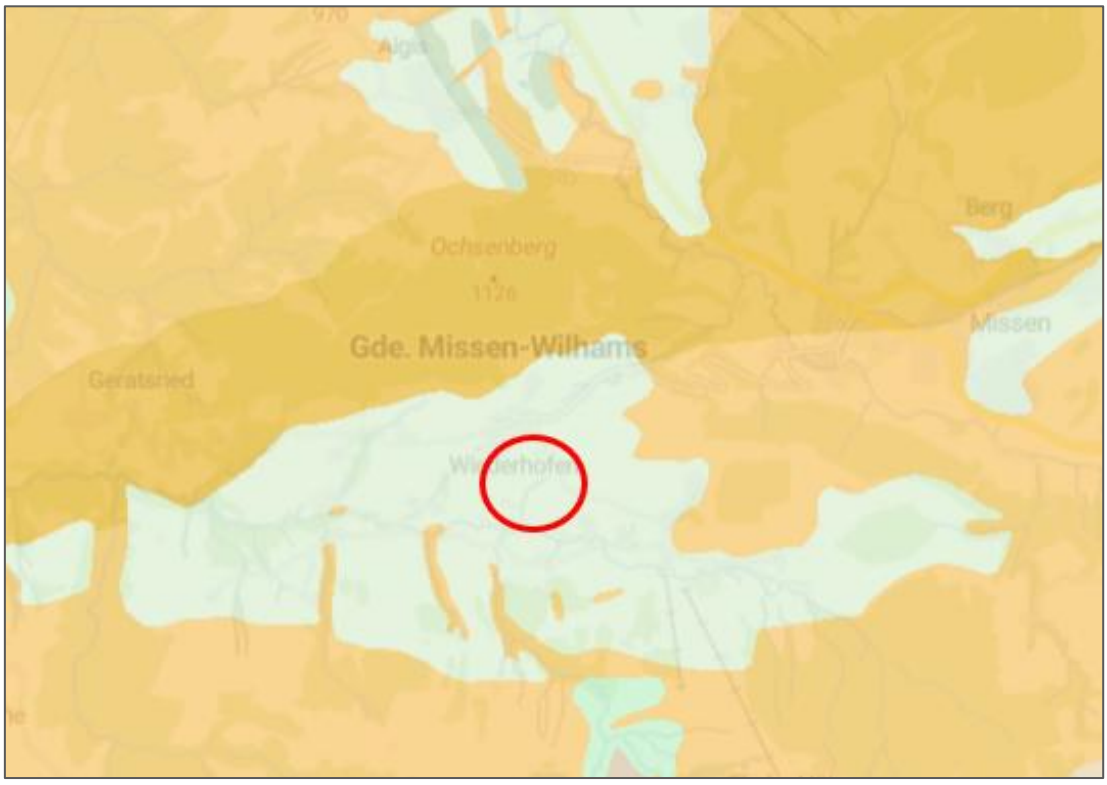


Abbildung 14: Hydrogeologische Einheiten im Änderungsbereich (Quelle: UmweltAtlas), maßstabslos

Allerdings besteht in unmittelbarer Umgebung zum Planungsbereich potenziell eine erhöhte Gefährdung durch Überflutungen bei Starkregen, was auf der Hangfußlage zu begründen ist. Die Straße „Zur Thaler Höhe“ stellt bei Starkregen einen potenziellen Fließweg mit mäßigem Abfluss dar. Am südlichen bzw. südöstlichen Rand des Änderungsbereiches gibt es zusätzlich zwei potenzielle Fließwege mit mäßigem Abfluss in östlicher Richtung von der Straße weg.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Missen-Wilhams“ (Gebietskennzahl 2210832600038) befindet sich in einer Entfernung von rd. 3,2 km. Eine potenzielle Betroffenheit ist hier aufgrund der großen räumlichen Entfernung auszuschließen.

Ca. 440 m südlich des Änderungsbereiches, entlang der Jugetach, verläuft ein wassersensibler Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss des Wassers geprägt bzw. kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind jedoch keine konkreten Aussagen über die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen möglich.

Grundwasser

Während Aufschlussarbeiten wurde in den Aufschlüssen kein Grundwasser angetroffen. Jedoch wurden stark feuchte bzw. aufgeweichte Bereiche in der Grundmoräne angetroffen Hierbei handelt es sich um Schicht- bzw. Hangzugwasser, welches über den Moränenablagerungen mit einer höheren Festigkeit angestaut wird. Generell ist nach lang anhaltenden Niederschlägen in allen o. g. Böden mit Schichtwasser zu rechnen. Ein ausgeprägter Grundwasserleiter wurde mit den Untersuchungen nicht angetroffen. Die erkundeten Böden sind als stauend anzusehen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen können. Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden. Nach dem DWA-A (April 2005) sollte der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens, in dem die Versickerung stattfinden soll, zwischen $k_f = 1{,}0 * 10^{-3}$ m/s und $k_f = 1{,}0 * 10^{-6}$ m/s liegen. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, rd. 1,0 m betragen, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Bei Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f < 1{,}0 * 10^{-6}$ m/s ist eine Regenwasserbewirtschaftung über eine Versickerung nicht mehr gewährleistet, so dass die anfallenden Wassermengen über ein Retentionsbecken abzuleiten sind.

In Rammkernsondierungen wurde ein Sickerversuch in den bindigen Böden (Grundmoräne) ausgeführt. Aufgrund der hier ermittelten Durchlässigkeiten wurde auf weitere Sickerversuche verzichtet. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert der Grundmoräne ergibt einen schwach bis sehr schwach durchlässigen Boden (k_f zwischen 10^{-6} und 10^{-8} m/s). Der Durchlässigkeitsbeiwert genügt damit den Anforderungen der DWA-A 138 an eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser nicht. Eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Gelände, den ersten Untersuchungen zur Folge, nicht möglich.

Vorbelastungen und Bewertung

Gewisse anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers durch diverse Schadstoffeinträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Nitrate, Düngemittel etc.), die aktuell auf den Flächen des Änderungsbereiches sowie auch auf den umliegenden Flächen betrieben wird, sind nicht

grundsätzlich auszuschließen. Die Böden besitzen zwar i. d. R. eine hohe Filer- und Pufferfunktion, allerdings ist eine entsprechende Beeinträchtigung der tiefliegenden wasserführenden Schichten trotzdem möglich.

Insgesamt kommt dem Schutzgut Wasser im Vorhabengebiet aufgrund des Fehlens von Still- und Fließgewässern, aber auch im Hinblick auf die Grundwasser- und Versickerungsthematik eine „geringe bis mittlere“ Bedeutung zu.

3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen und Bauarbeiten potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers auf Grundlage der Ergebnisse des geotechnischen Berichts zwar unwahrscheinlich, trotzdem aber nicht grundsätzlich auszuschließen. Auch durch den oberflächlichen Abfluss von Schadstoffen (Öle, Kraftstoffe aus Baumaschinen) ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soll diese Gefahr soweit als möglich reduziert werden. Temporäre, baubedingte Staub- oder Schadstoffeinträge in nahegelegene Fließ- und Stillgewässer sind aufgrund der räumlichen Entfernung auszuschließen. Grundsätzlich sind bei der Baudurchführung die allgemeinen Sorgfaltspflichten und einschlägigen Gesetze und Richtlinien zum Schutz der Ressourcen Boden und Wasser zu beachten.

Damit sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als „gering“ einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als grundsätzlich mögliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkung der vorliegenden Planung ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch die Flächenversiegelungen sowie eine Beeinträchtigung des Grundwasserverhältnisse, wie bspw. Qualität und Fließrichtung, durch die geplanten Baukörper zu nennen.

Die Bauvorhaben könnten 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 unvermeidlichen Versiegelungen nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit der Böden innerhalb des Änderungsbereiches empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Kempten eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das nächstgelegene Gewässer, nachdem eine Drosselung durch ein Retentionsbecken stattfand. Erhebliche negative Auswirkungen auf Still- oder Fließgewässer sind nicht anzunehmen. Die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser ist aufgrund der hohen Filter- und Pufferfunktionen der Böden sowie der zu erwartenden Nutzungen nicht als erheblich einzustufen.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden somit als „gering“ beurteilt.

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 Missen-Wilhams im Oberallgäu ist im Allgemeinen geprägt durch ein gemäßigtes bis kühles Bergklima mit warmen Sommern (Juli-Höchstwerte um 21 – 22°C) und kalten, schneereichen Wintern. Aufgrund der Lage im Voralpenland ist das Wetter ganzjährig wechselhaft, mit hoher Sonnenscheinintensität in den Sommermonaten.

Über die lufthygienische Situation im Plangebiet liegen derzeit keine konkreten Informationen vor. Die geringe Siedlungsdichte und das Fehlen bedeutender Emittenten im bzw. im unmittelbaren Umfeld des Projektgebietes legen jedoch den Schluss nahe, dass die lufthygienische Situation insgesamt günstig ist. Erhebliche lufthygienische Vorbelastungen bestehen für das Projektgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Gewisse verkehrsbedingte Vorbelastungen bestehen durch die am Änderungsbereich vorbeiführenden Verkehrswege (Geretsrieder Straße bzw. Zur Thaler Höhe), insbesondere auch im Hinblick auf die (touristische) Nutzung des nahegelegenen Skilifts. Den bestehenden Hecken- / Gehölzbeständen im Änderungsbereich kann kleinklimatisch betrachtet eine gewisse Funktion als Frischluftproduzenten zugeschrieben werden. Die landwirtschaftliche Grünlandfläche selbst sowie auch die angrenzenden weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind laut der Schutzgutkarte Klima / Luft bzw. der Klimaanalysekarte (Bestandssituation) im Rahmen der Schutzgutkarten der Landschaftsrahmenplanung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) als Kaltluftproduktionsflächen einzustufen (vgl. Abbildung 15).

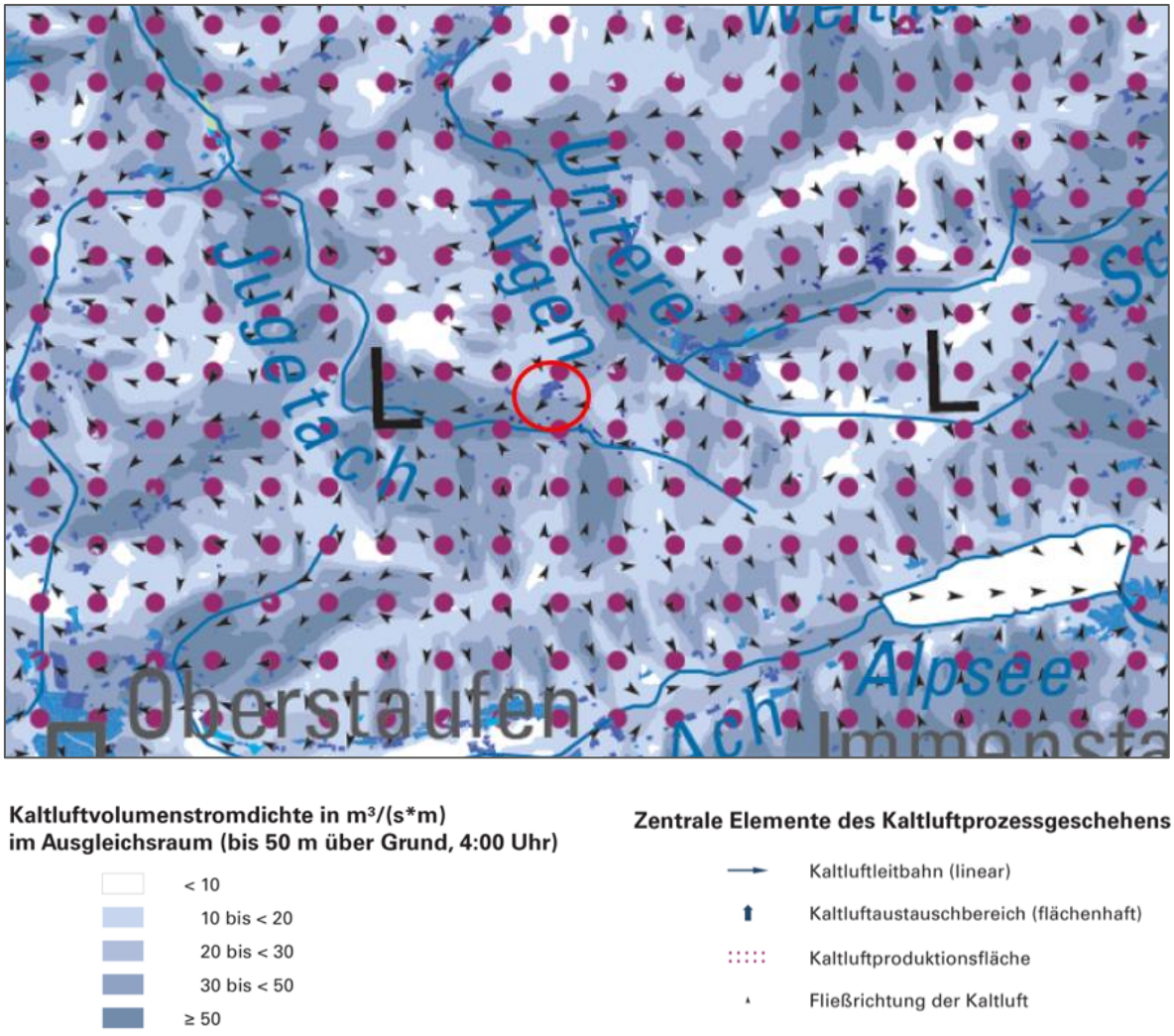


Abbildung 15: Auszug aus der Schutzgutkarte Klima / Luft, Klimaanalysekarte (Quelle: LfU 2013), maßstabslos

Insgesamt ist die klimatische und lufthygienische Situation im Projektgebiet von einer „geringer“ Bedeutung.

3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die kraftfahrzeugbedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch im Hinblick auf die umliegenden Wohngebiete keine planungsrelevante Intensität. Die baubedingten Kfz-Emissionen tragen durch den Ausstoß klimarelevanter Gase, wie zum Bsp. Kohlendioxid (CO_2) oder Stickoxiden grundsätzlich zum Klimawandel bei. Der Ausstoß kann aufgrund des Umfangs der Planung allerdings als nicht erheblich eingestuft werden.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden folglich unter Berücksichtigung ihres temporären Charakters als „gering“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Generell tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Das Projektgebiet hat bereits jetzt im Bestand grundsätzlich eine eher untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die geplanten Baukörper und (Teil-) Versiegelungen sind allerdings prinzipiell negative Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten, wozu u. a. eine stärkere Erhitzung der Baukörper und eine damit verbundene Erhöhung der lokalen Temperaturen zählen. Die geplante Nutzung der Fläche als Wohngebiet wirkt sich auf die lufthygienische Situation nicht erheblich aus, da mit der geplanten Nutzung (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) mit hoher Wahrscheinlichkeit maximal geringfügige Schadstoffemissionen auftreten werden. Die Zufuhr von Frischluft in die Siedlungsgebiete von Wiederhofen ist auch weiterhin möglich, da sich zum einen großräumige Kaltluftentstehungsgebiete im direkten Umfeld des Änderungsbereiches erstrecken und zum anderen eine relativ lockere Bebauung umgesetzt werden soll (GRZ 0,4).

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden insgesamt dementsprechend als „gering“ bewertet. Es ist zu empfehlen, hohe Anforderungen hinsichtlich der Nachhaltigkeit bei den Baustoffen und der Energieeffizienz der Gebäude zu verfolgen.

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 Kultur-, 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

Laut dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, der die charakteristische landschaftliche Eigenart des Landschaftsbildes in fünf verschiedenen Stufen darstellt, lässt sich der Änderungsbereich der „Stufe 5 – überwiegend sehr hoch“ zuordnen (vgl. Abbildung 16). Mittels der Schutzgutkarte Landschaftsbild / Landschaftserleben / Erholung wird die bayerische Landschaft in

Landschaftsbildräume unterteilt und hinsichtlich ihrer landschaftlichen Eigenart und der Erholungswirksamkeit bewertet. Die landschaftliche Eigenart beschreibt den prägenden Charakter einer Landschaft sowie die charakteristische Vielfalt und bezieht Merkmale wie bspw. das Vorkommen charakteristischer Strukturen, visueller Leitstrukturen, Einzelelemente mit hohem Eigenwert bzw. hoher Fernwirkung sowie landschaftsprägende Elemente mit in die Bewertung mit ein.

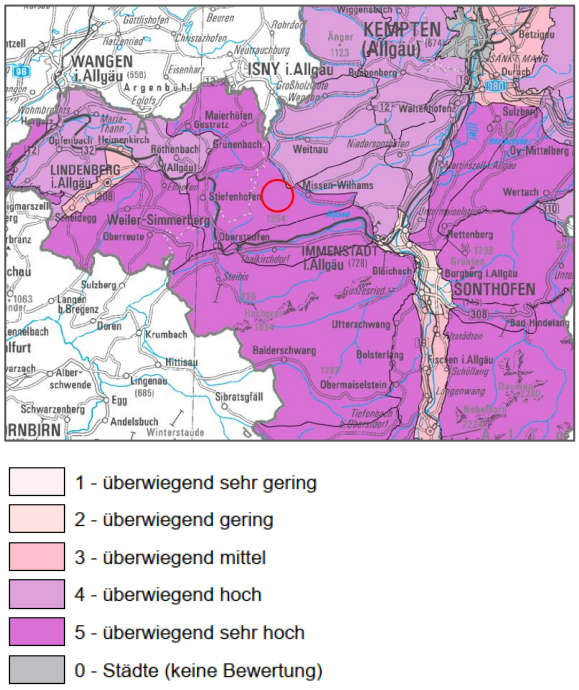


Abbildung 16: Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftsbildbewertung (Quelle: LfU 2013), maßstabslos

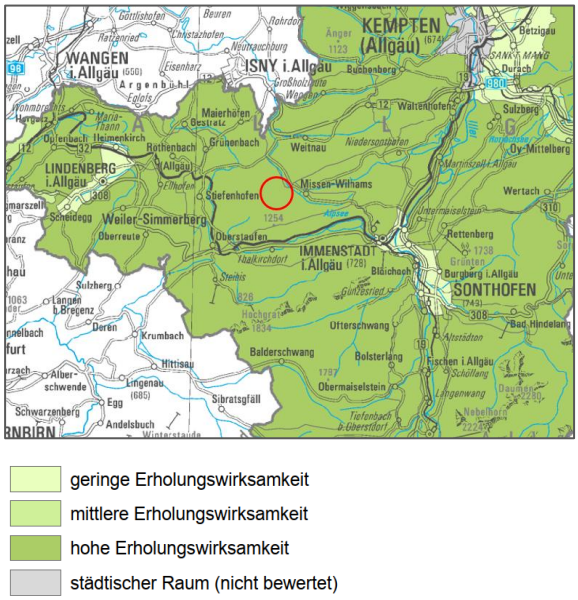


Abbildung 17: Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftserleben / Erholung (Quelle: LfU 2013), maßstabslos

Die Erholungswirkung gibt Auskunft über die Eignung der Landschaft für eine naturbezogene, ruhige Erholung auf Basis der Bewertung der landschaftlichen Eigenart sowie den ästhetischen Voraussetzungen. Weitere Einflüsse bilden die Lärmfreiheit bzw. Lärmbelastungen sowie das Vorhandensein von Schwerpunkten der landschaftsbezogenen Erholung. Auch hier wird der Änderungsbereich hinsichtlich seiner landschaftlichen Eigenart mit einer „hohen Erholungswirksamkeit“ bewertet (vgl. Abbildung 17).

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines recht bewegten Geländes. Nördlich von Wiederhofen verläuft der Höhenzug des Ochsenbergs (1.120 m ü. NHN), östlich steigt das Gelände bis zum Goldberg (1.020 m ü. NHN) um rd. 40 m an. Südlich von Wiederhofen fällt das Gelände im Schnitt um rd. 60 m bis zur Straße „Im Tal“ ab. In westlicher Richtung, entlang der Geretsrieder Straße, ist das Gelände nur leicht abfallend (vgl. Abbildung 18).

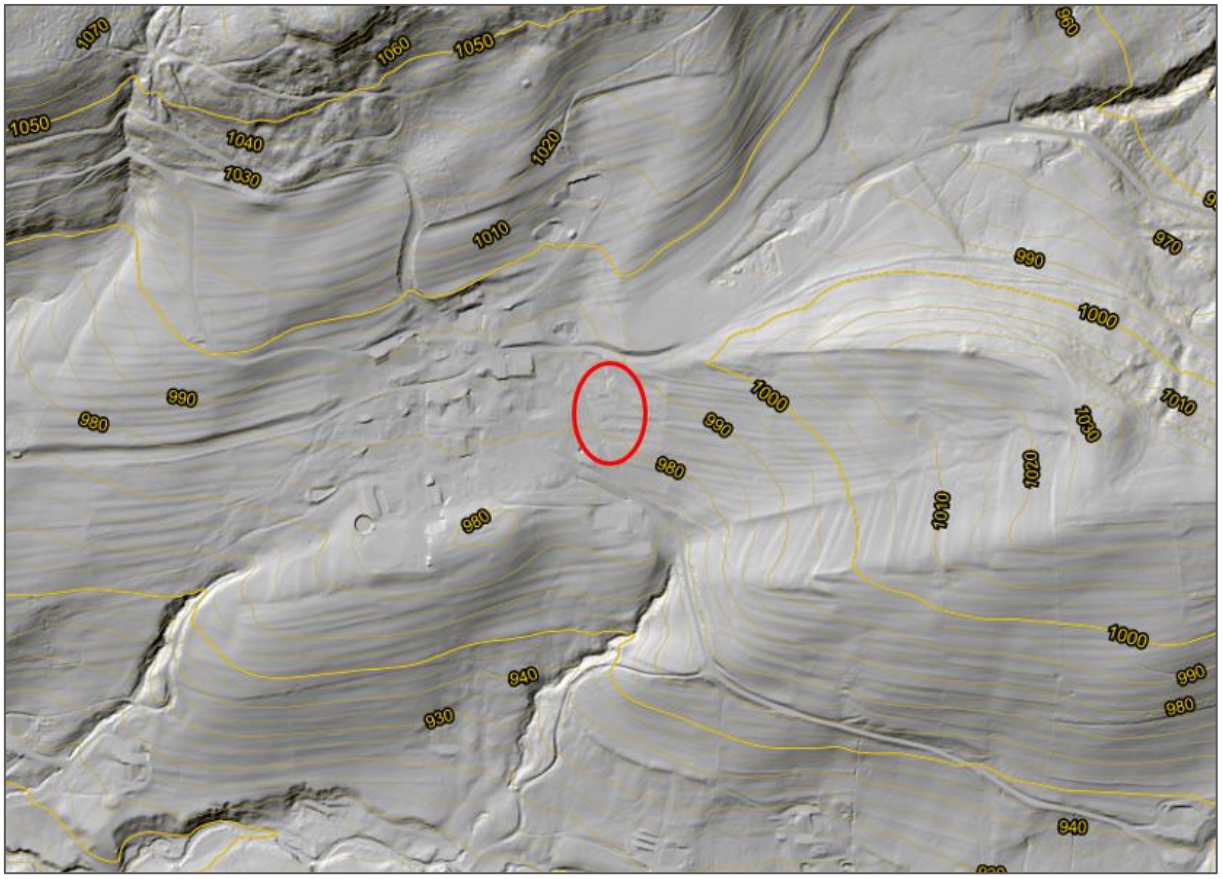


Abbildung 18: Geländerelief in der Umgebung des Änderungsbereiches (Quelle: BayernAtlas), maßstabslos

Durch das bewegte Gelände wird der Änderungsbereich maßgeblich vom Dorfgebiet Wiederhofen bzw. östlich des Siedlungsgebietes von der Geretsrieder Straße aus einsehbar sein. Weitere Sichtbeziehungen können von den umliegenden Höhenzügen bestehen, sofern diese unbewaldet sind. Vom nahegelegenen Skilift „Thaler Höhe“ als touristisch relativ hoch frequentiertem Bereich bestehen vom Berg bzw. von der westlich gelegenen Skipiste aus Sichtbeziehungen zum Plangebiet. Auch die zahlreichen Wander- und Radwege, die durch das Siedlungsgebiet Wiederhofens sowie auch direkt am Änderungsbereich vorbeiführen, werden durch das Vorhaben beeinflusst. Die neuen Bauplätze werden sich, unterstützt durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen, allerdings in das bestehende Siedlungsgebiet einfügen und dementsprechend keine erheblichen negativen Auswirkungen nach sich ziehen (vgl. Abbildung 19 bis Abbildung 22). Dies ist auch dahingehend relevant, weil große Flächen um das Ortsgebiet Wiederhofen gemäß Regionalplan Allgäu in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegen und hier die Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Eigenart sowie die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, besonderes Gewicht besitzt.

Das Schutzgut Landschaft im Projektgebiet wird zusammenfassend in seinem Bestand mit „hoch“ bewertet.



Abbildung 19: Blick von der Geretsrieder Straße in Richtung Südwesten



Abbildung 20: Blick vom Änderungsbereich Richtung Süden



Abbildung 21: Blick auf den Änderungsbereich Richtung Westen



Abbildung 22: Blick vom südlichen Änderungsbereich Richtung Nordwesten

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 verlaufenden 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.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten ist mit optischen wie auch akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zum Beispiel durch die Lagerung des abgeschobenen Bodens und des Baumaterials, durch Baufahrzeuge, Kräne etc. zu rechnen. Zusätzlich können Verunreinigungen und Verschmutzungen der angrenzenden Straßen um das Plangebiet, insbesondere im Bereich der Straße „Zur Thaler Höhe“ sowie der Geretsrieder Straße auftreten. Diese Auswirkungen sind nur auf die Dauer der Baumaßnahmen beschränkt, beeinträchtigen aber das Orts- und Landschaftsbild dennoch.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern sowie die Überprägung der Landschaft mit landschaftsfremden Objekten. Dabei wird eine Differenzierung zwischen Nah- und Fernwirkung vorgenommen. Eine maßgebliche erhöhte Fernwirkung ist hinsichtlich der bereits bestehenden Wohngebäude des Siedlungsgebietes nicht zu erwarten, obwohl sich die geplanten Gebäude natürlich deutlich von einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche unterscheiden werden. Insgesamt sind jedoch keine gravierenden landschaftsbildprägenden Einschnitte in die Landschaft zu erwarten.

Da die baubedingten Auswirkungen temporär und von einer eher geringen Eingriffsschwere sind, kann hier in Summe von einer „geringen bis mittleren" Beeinträchtigung ausgegangen werden. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen werden ebenfalls als „gering bis mittleren" bewertet.

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter den Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter" sollen nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Bau-, Boden- oder Kulturdenkmale. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich ca. 180 m westlich des Plangebietes im Bereich der Kapelle „St. Ulrich und Afra" im Siedlungsgebiet Wiederhofens. Durch die bestehende Bebauung sind hier keine Sichtbeziehungen zwischen dem Denkmal und den geplanten Baukörpern zu erwarten. Die am nächsten gelegenen Bodendenkmale befinden sich im Siedlungsgebiet von Missen, östlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von mind. 1,4 km. Aufgrund der vorherrschenden Topographie sind auch hier Sichtbeziehungen und sonstige Beeinflussungen auszuschließen.

Südöstlich des Änderungsbereiches besteht ein Feldkreuz unter einer großen Eiche inkl. einer Sitzbank. Eine direkte Beeinträchtigung des Feldkreuzes ist auszuschließen, allerdings werden hier Sichtbeziehungen, insbesondere auch von der Sitzbank aus, zum Änderungsbereich bestehen. Ein weiteres Feldkreuz befindet sich südlich des Änderungsbereiches neben der Straße „Zur Thaler Höhe". Aufgrund der nördlich davon bestehenden Gehölzstrukturen und der vor Ort vorherrschenden Topographie können Sichtbeziehungen hier allerdings ausgeschlossen werden (vgl. Abbildung 23 und Abbildung 24).

Weitere Sachgüter sind die bestehenden Gebäude im nördlichen Änderungsbereich, die im Rahmen der geplanten Bebauung allerdings vollständig erhalten werden sollen.

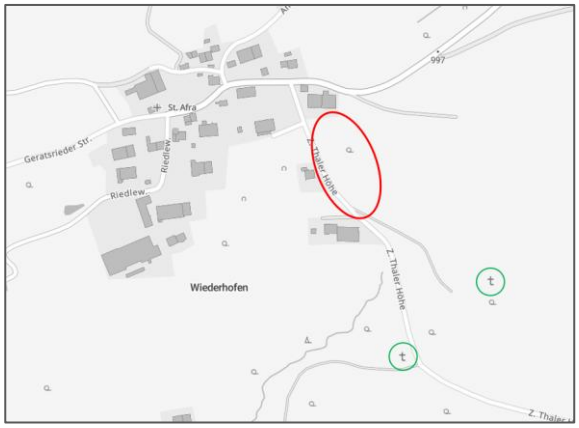


Abbildung 23: Feldkreuze (grün) im Umfeld des Änderungsbereiches (Quelle: BayernAtlas), maßstabslos



Abbildung 24: Feldkreuz südöstlich des Änderungsbereiches

Aufgrund des Fehlens von Bau-, Boden- und Kulturdenkmalern im Umfeld des Änderungsbereiches und trotz den entstehenden Sichtbeziehungen zwischen dem Änderungsbereich und dem Feldkreuz wird die Bestandssituation des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter mit „gering“ bewertet.

3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Allgemein gilt: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Aufgrund des Fehlens von Bau-, Boden- und Kulturdenkmalen innerhalb des Änderungsbereiches sind keine nennenswerten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, bspw. durch veränderte Blickbeziehungen, auf das Schutzgut kulturelles Erbe zu erwarten. Lediglich zum nahegelegenen Feldkreuz südöstlich des Planungsgebietes werden Sichtbeziehungen entstehen, die sich aber im Wesentlichen nicht von den bereits bestehenden Sichtbeziehungen des bestehenden Siedlungsgebietes unterscheiden werden, weshalb die Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter jeweils als „gering“ zu bewerten sind.

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.

Wechselwirkungen des Schutzgutes Mensch mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Flächenversiegelung, Entfernung der Vegetation und Teile der Gehölzbestände → Verlust landwirtschaftlich genutzter Böden (Nahrungsmittel- und Futterproduktion) → Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren → Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion (inkl. Fuß- und Radwege im Nahbereich) sowie Veränderung der Grundwasserneubildung (Trinkwassernutzung) und der Retentionsfunktion der Böden (Verringerung der Hochwassergefahr); Ausstoß gesundheitsschädlicher Abgase und Stäube (Belastungen für Menschen, Tiere, Pflanzen); verkehrs- und betriebsbedingte akustische und visuelle Belastungen für Mensch und Tierwelt; Verringerung der Kaltluftproduktion

Das Schutzgut Mensch tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Landschaft, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Zerstörung/Schädigung der Vegetationsdecke → Natur als wesentliche Lebensgrundlage des Menschen → Genpool; Pflanzen als Frischluftproduzenten und Filter für Luftschadstoffe sowie zur Reduktion klimarelevanter Gase und als Nahrung, Erholungsfunktion der Natur; Veränderung der biotischen und abiotischen Ausgangsbedingungen für die Bodenbildung durch Verlust/Schädigung/Veränderung der Vegetationsdecke ↔ Veränderte Böden liefern andere Wuchsbedingungen für Pflanzen ↔ Veränderung der Habitatfunktionen, Pflanzen sind strukturbildend und damit auch bedeutende Landschaftselemente

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen des Schutzgutes Fläche mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Verlust von Flächen durch Überbauung, die der Nahrungs- / Futtermittelproduktion und als Lebensraum dienen ↔ Verlust von Böden und ihren Funktionen ↔ Zerstörung bzw. Änderung der Standortbedingungen von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → Veränderung des Landschaftsbildes; Veränderung des Abflussregimes und der Niederschlagsversickerungsrate ↔ Veränderung des Retentionsvermögens der Böden ↔ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate; Verringerung der Kaltluftproduktion ↔ Beeinträchtigung menschlicher Gesundheit.

Das Schutzgut Fläche tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Klima

Wechselwirkungen des Schutzgutes Boden mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Bodenzerstörung bzw. Störung des Bodengefüges durch Neuversiegelung, Umlagerung und Verdichtung ↔ Änderung der biotischen und abiotischen Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere → Verlust fruchtbaren Ackerbodens; Zerstörung bzw. Störung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → damit auch Zerstörung / Veränderung landschaftsbildprägender Strukturen; Zerstörung bzw. Veränderung der Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion des Bodens ↔ daraus resultierende Schadstoffbelastungen der Umwelt; Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen und Starkniederschlägen; Schädigung/Zerstörung des Boden → Schädigung von Kultur- und Sachgütern möglich

Das Schutzgut Boden tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Klima, Schutzgut Fläche, Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen des Schutzgutes Wasser mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Stoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer; Veränderung des Abflussverhaltens und der Trinkwasserqualität ↔ veränderte Lebens- und Standortbedingungen für Menschen, Pflanzen und Tiere ↔ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ↔ Erhöhung des Hochwasserrisikos

Das Schutzgut Wasser tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wechselwirkungen des Schutzgutes Klima und Luft mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Verringerung der Kaltluftproduktion durch Flächenversiegelung ↔ Verringerung der Frischluftzufuhr, Auswirkungen auf den Klimawandel; Luftverschmutzung durch Abgase, Stäube → Stoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer sowie Boden ↔ Veränderung der Lebensbedingungen von Menschen, Pflanzen und Tieren

Das Schutzgut Klima und Luft tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wechselwirkungen des Schutzgutes Landschaftsbild mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke bzw. Flächenumnutzungen in einer touristisch hochfrequentierten Umgebung → Änderung der floristischen und strukturellen Ausstattung → Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft ↔ Beeinflussung/Veränderung der Lebensräume von Menschen, Pflanzen und Tieren

Das Schutzgut Landschaft tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen des Schutzgutes kulturelles Erbe und Sachgüter mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkfaktoren: Da keine kulturhistorischen Schutzgüter im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung nachgewiesen wurden, ist von keinen projektbezogenen Wirkungen auf dieses Schutzgut auszugehen. Potentiell besteht bei allen Grabungen aber die Gefahr der Zerstörung bzw. Beschädigung kulturhistorischer Zeugnisse oder Sachbeschädigungen im Zuge der Bauarbeiten.

Das Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden.

Durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet können negative Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter möglichst geringgehalten werden. Zusammenfassend betrachtet liegen keine besonderen, über die üblichen Beziehungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vor. Daher sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie den aktuell gegebenen Standortbedingungen des Plangebietes die planungsbedingt verursachten Wechselwirkungen von einer „geringen“ Intensität.

3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben

Gemäß den Vorgaben des 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 das Landschaftsbild) des gegenständlichen Projektes mit den Auswirkungen von Vorhaben nahegelegener Plangebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten. Im Nahbereich befinden sich derzeit keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung.

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

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

Auf ihrer Website zum „Klimadashboard Missen-Wilhams“ informiert die Gemeinde grundsätzlich über die Auswirkungen der Klimakrise in der Region und begleitet die Umsetzung der Energie- und Mobilitätswende sowie weitere Klimaschutzmaßnahmen vor Ort. Neben der Reduktion von Treibhausgasemissionen werden hier auch die erneuerbaren Energien als zentrale Rolle bei der Energiewende thematisiert. Insgesamt wurden in der Gemeinde bisher bereits rd. 4 MW_p Solarstrom-Leistung installiert. Nach aktuellem Stand sind rd. 94 % der Anlagen (256 Anlagen) als Photovoltaik auf Dachflächen installiert; 15 Anlagen (ca. 6 %) fallen Balkonkraftwerken zu. Freiflächen-Photovoltaikanlagen gibt es im Gemeindegebiet bisher (noch) nicht.

Des Weiteren ist die Gemeinde Teil der Energieallianz Oberallgäu als Allgäuer Klimaschutzinitiative. Hier wird versucht, die Energieverbräuche gemeindlicher Gebäude mit Hilfe eines Energiemonitorings und geeigneter Maßnahmen zu senken und die Erzeugung erneuerbarer Energie auf kommunaler Ebene mittels Photovoltaikanlagen umzusetzen. Bis zum Jahr 2035 soll Klimaneutralität angestrebt werden. Um diesem Konzept auch mit der vorliegenden Planung zu entsprechen, bieten die Dachflächen der einzelnen Wohngebäude Möglichkeiten für solartechnische Anlagen, welche im parallel verlaufenden Bebauungsplan zugelassen und ausdrücklich befürwortet werden. Im Zuge der Detail-/ Ausführungsplanung ist auf eine möglichst effiziente Nutzung der Energie / Sonnenenergie besonderer Wert zu legen (Exposition und Kubatur der Baukörper, Lage und Dimensionierung möglicher Fenster, Ausrichtung der Dachflächen etc.).

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 jedoch um die Ausweisung eines „Dörfliches Wohngebietes“ handelt, ist tendenziell 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), etc.) hinreichend berücksichtigt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine – über das 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 Baustrukturen / Umwelt zum Bsp. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos, zum Bsp. sind Verkehrsunfälle bzw. Fälle von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen/ Extremwetterereignisse wie zum Bsp. Sturm/ Orkan, Starkregen, Schneedruck etc.) natürlich grundsätzlich denkbar. Diese Naturkatastrophen können grundsätzlich Schäden an den geplanten Gebäuden verursachen.

Brände

Als wahrscheinlichstes Unfallszenario wäre ein Brandereignis zum Bsp. durch einen Blitzeinschlag, technisches oder menschliches Versagen anzunehmen. Nach § 15 Landesbauverordnung (LBO) Baden-Württemberg von März 2010 gilt:

„(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, 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.

(2) Bauliche Anlagen, die besonders blitzgefährdet sind oder bei denen Blitzschlag zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen. […]“.

Aufgrund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und der Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege können bei dem Bauvorhaben die Gefahr bzw. die Auswirkungen durch einen Brand deutlich minimiert werden. Zudem befinden sich die nächstgelegene Feuerwache nur etwa 1,4 km östlich des Änderungsbereiches. Weitere Feuerwachen bestehen in Sibratshofen, Immenstadt-Bühl und Ebratshofen sowie zahlreichen weiteren Ortsteilen benachbarter Gemeinden.

Erdbeben

Gemäß der Erdbebenklassifizierung nach DIN 4149 gehört Wiederhofen, bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse S. Diese umfasst Gebiete, denen gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet. Der zugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt in dieser Erdbebenzone 0,4 m/s^2. Die Gefährdung innerhalb jeder Erdbebenzone wird als einheitlich angenommen, abgesehen von Variationen, die sich durch unterschiedliche Untergrundbedingungen (S = weicher Untergrund) ergeben. Die Untergrundklasse S schließt Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung ein.

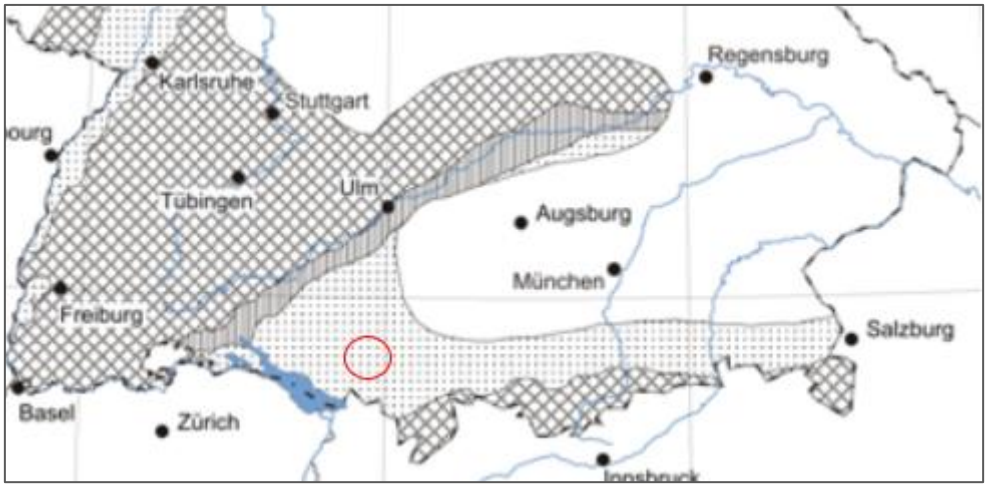


Abbildung 25: Auszug aus der Karte der geologischen Untergrundklassen in den Erdbebenzonen (Helmholtz-Zentrum für Geoforschung), maßstabslos

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Weitere Risiken ergeben sich aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen, Starkregen und Hagel, die zu einer Beschädigung der Baukörper führen können.

Hochwasserrisiken

Durch das Fehlen von Fließ- und Stillgewässern im Umfeld des Änderungsbereiches bzw. aufgrund der topographischen Gegebenheiten zwischen der Unteren Argen und Wiederhofen ergeben sich keine nennenswerten Risiken für Hochwassergefahren. Das Projektgebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach der Hochwassergefahrenkarte. Überschwemmungen und Unterspülungen sind daher unwahrscheinlich, im Rahmen eines Extremwetterereignisses allerdings nicht vollständig auszuschließen.

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser

Die potenziell auftretende Gefahr einer Verunreinigung, die zum Beispiel durch Ölverlust oder andere Schadstoffeinträge insbesondere auf den geplanten Stellplätzen sowie den Verkehrsflächen hervorgerufen werden kann, hätte im Plangebiet grundsätzlich Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser. In diesem Zusammenhang sei jedoch auf die räumliche Nähe der Feuerwehren verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren die auslaufende Schadstoffe und Motoröl mit geeigneten Mitteln binden und entfernen können.

3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung das Projektgebiet auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird; die bestehenden Grünstrukturen würden demnach als Nahrungs- und Lebensraumhabitate erhalten bleiben. Eine Nutzung als Wohngebiet und damit eine

Bebauung entfällt in diesem Fall. Somit bleiben auf den Landwirtschaftsflächen sowohl die natürlichen Bodenfunktionen als auch die Lebensraumfunktionen (relativ geringe ökologische Bedeutung) erhalten. Allerdings sind mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen weiterhin möglich (Nähr- und Schadstoffeinträge sowie Verdichtung von Böden etc.). Andererseits würde bei einem Verzicht auf die Planung keine Fläche für eine Siedlungserweiterung geschaffen werden können, um der Nachfrage lokaler, junger Familien nach Wohnraum gerecht zu werden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden grundsätzlich keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, da die eigentliche Reduzierung der Auswirkungen den nachfolgenden Planungsebenen überlassen bleiben muss. Da die Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans „Wiederhofen-Ost, OT Wiederhofen“ stattfindet, wurden im Rahmen des Bebauungsplanes diverse Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Wiederhofen-Ost, OT Wiederhofen“, Stand 04.02.2026).

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*“.

Unter Berücksichtigung der geltenden Gesetzesgrundlagen wird die Ausgleichbarkeit für Eingriffe, die zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen, beurteilt. Als Basis für die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs müssen letztendlich die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der detaillierten Bauantragsunterlagen dienen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung kann lediglich überschlägig abgeschätzt werden, welcher Ausgleichsbedarf erforderlich sein könnte.

<u>Ausgleichsbedarf</u>

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich von Siedlungsgebäuden bestanden, die von strukturarmen und strukturreichen Privatgärten umgeben sind (5 bzw. 7 WP). Die vorhandenen Gehölzbestände können zum einen als mesophile Gebüsche / Hecken (10 WP) sowie als Streuobstbestände (10 WP)

klassifiziert werden. Das südliche Plangebiet wird maßgeblich von Intensivgrünland (3 WP) geprägt. Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes verlaufen Verkehrsflächen. Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplans konnten für den benötigten Ausgleichsbedarf **10.984 Wertpunkte** ermittelt werden.

Planungsfaktor

Bei einer Annahme von einem Planungsfaktor von 15 % (jeder Festsetzung bzw. Maßnahme auf Ebene des Bebauungsplanes wurden 5 % zugestanden), beläuft sich die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 15 % auf ein Wertpunktedefizit gemäß BayKompV von **9.336 Wertpunkten**, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Interne grünordnerische Maßnahmen

Die geplanten Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches sollen als Extensivgrünland angelegt werden. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes soll eine lockere Baum- und Strauchhecke angepflanzt werden, die neben einer Ortsrandeingrünung auch die Funktion hat, das Dorfgebiet nach Osten hin zu begrenzen, um eine Weiterentwicklung des Dorfgebietes einzuschränken bzw. zu vermeiden. Südlich, zwischen dem südlichen Baufenster und dem angrenzenden Wirtschaftsweg wird ein artenreicher Blühstreifen angepflanzt. Zusätzlich sollen Bäume (Obstbäume, Bäume I. und II. Ordnung) innerhalb der Baufenster gepflanzt werden.

Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Auf einer externen Ausgleichsfläche A1, die auf Teilflächen der Flurnummer 59 (Gemarkung Missen) umgesetzt werden soll, kann mittels der gewählten Maßnahmen der Umsetzung eines Waldmantels im Bereich der bestehenden Wald- und Gehölzstrukturen sowie durch die Entwicklung eines Hoch- und Krautstaudensaumes ein Ausgleichsumfang von 11.510 Wertpunkten umgesetzt werden. Damit kann der durch das vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu vollständig ausgeglichen werden.

5 Planungsalternativen

Mit dem parallel verlaufenden Bebauungsplan soll das städtebauliche Ziel der Ausweisung von Wohnraum im Ortsteil Wiederhofen verfolgt werden. Für diese Nutzungen sollen optimale, bedarfsgerechte Voraussetzungen geschaffen werden. Innerhalb des Ortsgebietes von Wiederhofen bestehen kaum Möglichkeiten zu einer Nachverdichtung, da der Gemeindeteil selbst nur rd. 132 Einwohner aufweist. Das gegenständliche Planungsgebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Dorfgebiet an und beinhaltet in seinem Änderungsbereich sogar bereits bestehende Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes, welche einer Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen unterliegen. Der Anbindung an den Bestand und damit einer harmonische Weiterentwicklung des bestehenden, regionaltypischen Dorfgebietes soll auch mit dem der Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen werden. Aufgrund der hohen landschaftlichen Wertigkeit in

diesem Bereich und dem bestehenden touristischen Aufkommen aufgrund des nahegelegenen Skilifts sowie der unmittelbar am Änderungsbereich vorbeiführenden Rad- und Wanderwege wurde ein besonderes Augenmerk auf eine harmonische und verträgliche Integration in die umgebende Landschaft gelegt. Dies ist umso wichtiger, da sich das Plangebiet in Hanglage befindet. Dorf- und regionstypische Baustrukturen sollen in ihren Grundzügen gewahrt und weiterentwickelt werden. Um die bestehenden, hochwertigen Grünstrukturen zu erhalten, wurden diese zu größten Teilen in den Bebauungsplan integriert. Der Verzicht auf straßenseitige Einfriedungen erweckt einen offenen und warmen Eindruck, um die neuen Baukörper an das bestehende Dorfgebiet anzuschließen. Diese Maßnahmen sollen eine organische, gewachsene Struktur sicherstellen.

Zudem stellt das gegenständliche Vorhaben eine Abrundung des Ortes Richtung Osten dar. Die Ortsrandsituation in Wiederhofen soll so gestaltet werden, dass eine Erweiterung nicht mehr möglich ist. Die Erschließung erfolgt aus diesem Grund ausschließlich aus Westen. Die Aufnahme des Bestandsgebäudes im nördlichen Änderungsbereich stellt sicher, dass negative Entwicklungen am Ortseingang, im Falle eines etwaigen Abbruchs, vermieden werden.



Abbildung 26: Städtebauliches Konzept – Variante 01



Abbildung 27: Städtebauliches Konzept – Variante 02

Im vorangegangenen Planungsprozess wurden zwei städtebauliche Varianten diskutiert. Diese unterschieden sich maßgeblich in der Erschließung der jeweiligen Garagen und Hofeinfahrten sowie in der Ausrichtung der Firste. Maßgebliche Unterschiede zwischen den beiden Varianten betreffen die Kubaturen, Firste und die Lage der Garagen bzw. dementsprechend der zugehörigen Hofeinfahrten.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich neben dem bereits erwähnten dörflichen Wohngebiet hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. Sinnvolle Planungsalternativen in Wiederhofen, insbesondere solche mit einem geringen Eingriff in Natur und Landschaft drängen sich aufgrund der vor Ort gegebenen Begebenheiten nicht auf.

6 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten bzw. die Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichts traten nicht auf.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Bei Bedarf sind die artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Maßnahmen einer Überwachung zu unterziehen und auf ihre Wirksamkeit hin zu überwachen. Sollten im weiteren Verfahren weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen nötig werden, ist ein entsprechendes weiteres Monitoring durchzuführen. Sinnvoll ist zudem eine regelmäßige Überprüfung der Wirksamkeit der Eingrünungsmaßnahmen sowie der entsprechenden Pflege der im Änderungsbereich liegenden privaten und öffentlichen Grünflächen zum Erhalt ihrer ökologischen Wirksamkeit. Hier wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens des Vorhabenträgers 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.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Missen-Wilhams im Landkreis Oberallgäu verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Gemeinde soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplans für den Ortsteil Wiederhofen angepasst werden. Der östliche Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Wiederhofen und umfasst eine Fläche von rund 0,41 ha. Ein weiterer Änderungsbereich (ca. 0,41 ha) befindet sich im südlich angrenzend an das bestehende Dorfgebiet. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan "Wiederhofen-Ost", OT Wiederhofen aufgestellt.

Das östliche Gebiet soll im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden. Die Gemeinde Missen-Wilhams reagiert damit auf den vorhandenen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und stärkt damit gleichzeitig die typische Nutzungsmischung des dörflichen Charakters Wiederhofens. Der westliche Änderungsbereich soll entsprechend seiner Nutzung als Dorfgebiet aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und einer landwirtschaftlichen Verwendung zugeführt werden.

Eine bestehende Hofstelle soll dort erhalten bleiben und gegebenenfalls saniert werden. Ziel des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung von vier weiteren Baugrundstücken mit vorwiegender Wohnbebauung. Auf eine verträgliche, ortstypische Gestaltung der Gebäude und eine angemessene Begrünung wird dabei großer Wert gelegt. Das Planungsvorhaben an dieser Stelle dient somit dem Ziel, die vorhandenen Flächen der Gemeinde effizient zu nutzen und eine Ortsabrundung Wiederhofens zu schaffen.

Die beiden Änderungsbereiche liegen nicht innerhalb eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes, eines Natura-2000-Gebietes oder gesetzlich geschützter Biotopflächen. Gemäß den Karten des Regionalplans Allgäu werden die gesamten Umgebungsbereiche von Wiederhofen allerdings einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zugeordnet – das Ortsgebiet sowie der Änderungsbereich liegen jedoch außerhalb dieses Vorbehaltsgebietes.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Wiederhofen der Gemeinde Missen-Wilhams. Zum Hauptort Missen beträgt die Entfernung ca. 2,0 km. Im Westen wird das Plangebiet von der Straße „Zur Thaler Höhe“ begrenzt, im Norden von der Geratsrieder Straße. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Nördlich innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Bestandsgebäude, das derzeit vorwiegend für forstwirtschaftliche Tätigkeiten im Nebenerwerb genutzt wird. Südlich des Gebäudes entlang „Zur Thaler Höhe“ befinden sich auf einer Länge von etwa 50 m dichte Heckenstrukturen mit einzelnen Bäumen, die dann nach Osten weiterlaufen und eine Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche darstellen.

Missen-Wilhams ist anerkannter Luftkurort, Teil der Wanderregion Allgäu sowie Wintersportort und wird entsprechend touristisch frequentiert. Durch Wiederhofen verläuft entlang der Geratsrieder Straße der Fernradweg „Jakobus Radpilgerweg“ und das Wegenetz des Landkreises Oberallgäu, welches über die Straße „Zur Thaler Höhe“ direkt am Änderungsbereich vorbeiführt. Etwa 1 km südöstlich befinden sich der Skilift Thalerhöhe und der Campingplatz Wiederhofen, die über die Straße „Zur Thaler Höhe“ erreicht werden. Vorbelastungen für die örtliche Bevölkerung und die Erholungseignung ergeben sich aus den touristischen Angeboten in und um Wiederhofen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung des Ortes ist von typischen Emissionen in Form von Lärm und Gerüchen auszugehen. Zudem wird in Wiederhofen ein Sägewerk betrieben, von dem ebenfalls Emissionen in Form von Lärm und Staub ausgehen können.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich sowohl außerhalb von nach Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23-29 BNatSchG als auch außerhalb von nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebiete). Auswirkungen auf die nächstgelegenen Schutzgebiete sind aufgrund der Art und Dimension des Vorhabens nicht zu erwarten, zudem ist von einer ausreichenden räumlichen Distanz auszugehen.

Für das Vorhaben wurden Relevanzbegehungen durchgeführt, um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte durch das geplante Vorhaben einschätzen zu können. Im Norden des Plangebietes, auf

Flurstück Nr. 683, befindet sich ein älteres Bauernhaus mit Wohnbereich und Stadel sowie ein separater Schuppten. An Ortgang, Traufe und Giebel bestehen zahlreiche Nischen und Spalten. Auf der Südseite des Gebäudes hängen zwei Fledermauskäsen sowie ein Vogelnistkasten. Südlich des Gebäudes befindet sich eine Kiesfläche sowie eine Natursteinmauer mit aufkommender Gehölzsukzession aus vorwiegend Esche, Schwarzem Holunder, Hartriegel und Hundsrose. Östlich der Gebäude besteht eine kleine Hecke aus Esche, Hartriegel, Gemeinem Schneeball, Hasel, Brombeere und Hundsrose sowie einem mittelalten Walnussbaum. Etwa mittig im Änderungsbereich befindet sich eine Streuobstwiese mit mittelalten Obstbäumen, die teils gerodet werden sollen. Die Streuobstwiese ist westlich und südlich von einer mittelalten Hecke aus Liguster, einzeln auch Eschen und Kirsche eingefasst. An mehreren Obstbäumen finden sich Höhlungen mit Spuren xylobionter Käfer. Zudem befindet sich ein Elsternest in einem Birnbaum.

Die Hecken und vereinzelten Baumbestände innerhalb des Änderungsbereiches bieten Brutplätze für allgemein häufige und weit verbreitete sogenannte Allerweltsarten. Die Goldammer wurde zum Zeitpunkt der ersten Begehung in der Hecke festgestellt. An den Gebäuden können Gebäudebrüter, wie der saP-relevante Haussperling vorkommen.

Die Gebäude mit Spalten, Nischen und Fledermauskästen bieten potentielle Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse. Der Streuobstgarten und die Freiflächen bieten ein gutes Jagdhabitat für Fledermäuse. Da nicht in die Bestandsgebäude eingegriffen wird, ist von keinem Quartiersverlust auszugehen. Ein kleinräumiges Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund vorhandener Habitate nicht ausgeschlossen werden.

Durch den Fund einer mit Kotpellets gefüllten Mulmhöhle in einem Obstbaum der Streuobstwiese ist ein Vorkommen xylobionter Käferarten innerhalb des Änderungsbereichs belegt. Es sind betroffene Torsi als Habitatbäume für xylobionte Käferarten zu erhalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der damit notwendigen Flächennutzungsplanänderung sind folglich planungsrelevante Arten und Artgruppen im Vorhabengebiet betroffen.

Projektbedingt verursachte Eingriffe in die Heckenstruktur / Gehölze bewirken prinzipiell negative Auswirkungen auf die Fauna. Da entlang der östlichen Grenze über die gesamte Länge des Änderungsbereichs eine Ortsrandeingrünung mit gebietseigenen Gehölzen (u. a. Schlehe, Faulbaum, Berberitze) geplant wird, sind jedoch mittel- bis langfristig positive Entwicklungen der Habitatstrukturen und des Nahrungsangebots für Vögel, Kleinsäuger und Insekten möglich.

Schutzgut Fläche

Ein Teil des Änderungsbereiches (Bestandsgebäude mit Nebengebäude, Zuwegungen, kleinere befestigte Hofflächen etc., ca. 1.100 m^2) ist bereits voll- oder teilversiegelt, etwa 3.000 m^2 der Gesamtfläche von etwas mehr als 8.000 m^2 werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Garten im Norden (ca. 3.900 m^2) hingegen ist als überwiegend strukturreich und naturnah anzusehen. Mit der Umnutzung der Flächennutzungsplanänderung werden insbesondere der Landwirtschaft Flächen entzogen. Da es sich bei dem vorliegenden Projekt um ein „Dörfliches Wohngebiet“ handelt, muss innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen nicht von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen werden.

Vielmehr sind hier lediglich die einzelnen Wohngebäude, dazugehörige Nebengebäude sowie mögliche Einfahrten und Stellplatzflächen als Versiegelungen anzusehen; die jeweils zugehörigen Gartenflächen und die bestehenden / geplanten Grünstrukturen bleiben auch weiterhin unversiegelt.

Schutzgut Boden und Geomorphologie

Der Änderungsbereich befindet sich bodenlandschaftlich in der schwach reliefierten Altmoränenlandschaft des Voralpenlandes, die den Übergangsbereich zur Jungmoränenlandschaft bzw. zu ebenen Schotterflächen im Norden darstellt. Der geologische Untergrund innerhalb des Plangebiets wird der rißzeitlichen Moräne (Till) zugeordnet. Diese charakterisiert sich als Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt). Über diesen tiefliegenden Schichten ist die Umgebung dominiert von Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Auenmoräne). Ingenieurgeologisch zeigt sich der Baugrund als Wechsel aus bindigen und nichtbindigen Lockergesteinen, die Tragfähigkeit wird als mittel bis hoch beschrieben, es ist auf kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung und Wasserempfindlichkeit (Quellen / Schrumpfen, wechselnde Konsistenz etc.) zu achten. Staunässe, Frost- und Setzungsempfindlichkeit sind ebenfalls wahrscheinlich.

In allen Untersuchungspunkten des Baugrundgutachtens bildet ein dunkelbrauner, weicher, feuchter Mutterboden, welcher als schwach toniger, feinsandiger sowie schwach humoser Schluff ausgebildet ist, die oberste Schicht. Der angetroffene Verwitterungslehm (Verwitterungsdecke) ist als gering bis schwach toniger, sandiger bis stark sandiger sowie gering bis schwach kiesiger Schluff anzusprechen. Unterhalb des Verwitterungshorizontes stehen auf dem Gelände pleistozäne Moränenablagerungen an. Die Grundmoräne ist auf dem Gelände als schwach toniger bis toniger, sandiger bis stark sandiger sowie kiesiger bis stark kiesiger Schluff ausgebildet. Die tertiären Böden des Molassebeckens wurden in der RKS3 in Form eines grauen Sandsteins angetroffen. Für den Boden innerhalb des Projektgebietes ergibt sich insgesamt zweimal die Bewertungsklasse 3 (mittel) und zweimal die Bewertungsklasse 4 (hoch).

Im Bereich der RKS2 und RKS3 wurden erhöhte Nickelgehalte im Feststoff angetroffen. Die Erhöhungen sind auf einen natürlichen Ursprung zurückzuführen und als nicht gefährlich anzusehen. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen.

Durch die teilweise Beseitigung von anstehendem Ober- und Unterboden sowie durch die Belastung von Randbereichen durch ablagerungsbedingte Verdichtungen (bspw. durch Baustelleneinrichtungsflächen) werden die natürlichen Bodenfunktionen erheblich gestört bzw. vollständig eliminiert. Dies hat zusätzlich Auswirkungen auf das Bodengefüge und erhöht durch die Entfernung des bewachsenen Oberbodens die Erosionsempfindlichkeit. Die Errichtung der Wohngebäude führt zur Versiegelung der entsprechenden Flächen und damit zum vollständigen Verlust der natürlichen Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion, der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie der Lebensraumfunktion.

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Moräne des Alpenvorlandes, tonig-schluffig“. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich weder Still- oder Fließgewässer noch sonstige Oberflächengewässerstrukturen wie Gräben oder Mulden. Das Plangebiet befindet sich weit entfernt von amtlich festgesetzten und / oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. In unmittelbarer Umgebung zum Planungsbereich besteht potenziell eine erhöhte Gefährdung durch Überflutungen bei Starkregen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete.

Während der Aufschlussarbeiten des durchgeführten Baugrundgutachtens wurde in den Aufschlüssen kein Grundwasser angetroffen. Generell ist nach lang anhaltenden Niederschlägen in allen Böden mit Schichtwasser zu rechnen.

Schutzgut Luft und Klima

Erhebliche lufthygienische Vorbelastungen bestehen für das Projektgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Gewisse verkehrsbedingte Vorbelastungen bestehen entlang der Verkehrswege (Geretsrieder Straße bzw. „Zur Thaler Höhe“), insbesondere auch im Hinblick auf die (touristische) Nutzung des nahegelegenen Skilifts. Den bestehenden Hecken- / Gehölzbeständen im Änderungsbereich kann kleinklimatisch betrachtet eine gewisse Funktion als Frischluftproduzenten zugeschrieben werden. Die landwirtschaftliche Grünlandfläche selbst sowie auch die angrenzenden weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Kaltluftproduktionsflächen einzustufen.

Durch die geplanten Baukörper und (Teil-) Versiegelungen sind prinzipiell negative Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten, wozu u. a. eine stärkere Erhitzung der Baukörper und eine damit verbundene Erhöhung der lokalen Temperaturen zählen. Die Zufuhr von Frischluft in die Siedlungsgebiete von Wiederhofen ist auch weiterhin möglich, da sich zum einen großräumige Kaltluftentstehungsgebiete im direkten Umfeld des Änderungsbereiches erstrecken.

Schutzgut Landschaft

Dem Änderungsbereich kann sowohl eine überwiegend hohe Bedeutung hinsichtlich der landschaftlichen Eigenart als auch eine hohe Erholungswirksamkeit zugeschrieben werden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines topographisch recht bewegten Geländes. Durch das bewegte Gelände wird der Änderungsbereich maßgeblich vom Dorfgebiet Wiederhofen bzw. östlich des Siedlungsgebietes von der Geretsrieder Straße aus einsehbar sein. Weitere Sichtbeziehungen können vom nahegelegenen Skilift „Thaler Höhe“ als touristisch relativ hoch frequentierter Bereich bestehen. Die neuen Bauplätze werden sich, unterstützt durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen, allerdings in das bestehende Siedlungsgebiet einfügen und dementsprechend keine erheblichen negativen Auswirkungen verursachen. Eine maßgebliche erhöhte Fernwirkung ist hinsichtlich der bereits bestehenden Wohngebäude des Siedlungsgebietes nicht zu erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Bau-, Boden- oder Kulturdenkmale. Südöstlich des Änderungsbereiches besteht ein Feldkreuz unter einer großen Eiche inkl. einer Sitzbank.

Bewertung

Die schutzgutbezogene Bewertung von Bestand und Eingriff ergeben insgesamt überwiegend geringe, z. T. auch mittlere bis hohe Eingriffsschweren (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: 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 bis mittel	gering bis mittel
Fläche	mittel	mittel bis hoch
Boden	hoch	hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering bis mittel	gering bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis erfolgt im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren. Die randlich festgesetzten Grünflächen sollen maßgeblich als Ortsrandeingrünung mit einer lockeren Baum- und Strauchhecke entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs sowie im Rahmen der bestehenden und zu erhaltenden Gehölz- und Streuobstbestände umgesetzt werden. Diese werden durch die den Wohngebäuden zugehörigen Gartenflächen innerhalb der Bauflächen ergänzt. Innerhalb der Baufenster sind Baumpflanzungen vorzunehmen; die Baum- und Strauchhecke wird durch Obstbaumpflanzungen ergänzt. Im südlichen Bereich des Plangebiet soll ein Hochstaudensaum entwickelt werden.

Neben dem Erhalt des Großteils der bestehenden Gehölz- und Streuobststrukturen sollen die Grünflächen innerhalb des Änderungsbereichs als Extensivwiesen angelegt werden. Innerhalb der Baufenster sind Baumpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Im Bereich der südlichen Grenze des Änderungsbereichs soll ein Hochstaudensaum angelegt werden. Die östliche Änderungsbereichsgrenze wird von einer lockeren Baum- und Strauchhecke begleitet, die sowohl zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebiet als auch als Ortsrandeingrünung fungiert.

9 Quellenregister

Baugesetzbuch (BAUGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bayerisches Geologisches Landesamt / Bayerisches Landesamt für Umwelt: Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, 2003 (korr. Februar 2018).

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern, Stand: November 2020.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Naturräumliche Gliederung Bayerns, online: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas, online: www.umweltatlas.bayern.de.

Bayerische Staatskanzlei: Bayerisches Wassergesetz (BayWG), Stand: 9. November 2021.

Bayerische Staatskanzlei: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG), Stand: 4. Juni 2024.

Bayerische Staatskanzlei: Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), Stand: 23. Juli 2024.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) Stand: 16. Oktober 2014.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand: 1. Juni 2023.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 Strukturkarte, Stand: 15.11.2022.

Bundesamt für Naturschutz: Iller-Vorberge. Landschaftssteckbriefe, Stand 2010.

Bundesamt für Naturschutz: Württembergisches Allgäu mit Adelegg. Stand Steckbrief und Raumkulisse 2022.

Bundesbodenschutz-Gesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274;

2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBI. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Bundesregierung: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021, online: https://www.publikationen-bundesregierung.de/pp-de/publikationssuche/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-weiterentwicklung-2021-langfassung-1875178.

Bundesrepublik Deutschland: Baugesetzbuch (BauGB), Stand: 20. Dezember 2023.

Bundesrepublik Deutschland: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Stand: 23. Oktober 2024.

Bundesrepublik Deutschland: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), Stand: 23. Oktober 2024.

Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), Stand: 25. Februar 2021.

Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG), Stand: 3. Juli 2024.

Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG), Stand: 22. Dezember 2023.

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983. Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686).

DIN 4149:2005-04: Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten. Karte der Erdbebenzonen.

FM Geotechnik: Geotechnischer Bericht. Baulandentwicklung Missen-Wilhams, OT Wiederhofen, Erschließung von vier Baugrundstücken Zur Thaler Höhe. Amtzell / Altusried, 19.12.2024.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrGW): Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Städtebauliche Konzept und Bebauungsplan Gemeinde Misen-Wilhams OT Wiederhofen. Memmingen, 12.12.2026.

LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH: Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung für den Bebauungsplan Wiederhofen-Ost, Gemeinde Missen-Wilhams. Memmingen, 18.08.2026.

Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Region Allgäu (16), Stand: 30. April 2024.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) innerhalb der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift nach § 48 BImSchG vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verpackungsgesetz (VerpackG): Gesetz über das Inverkehrbringen, die Rücknahme und die hochwertige Verwertung von Verpackungen vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294) geändert worden ist.

Verwaltungsgemeinschaft Weitnau, Gemeinde Missen-Wilhams: Flächennutzungsplan, Stand: Dezember 2022.

Wassergesetz (WG): Wassergesetz für Baden-Württemberg. Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389). Letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.