



Stadt Immenstadt im Allgäu
14. Änderung des Flächennutzungsplanes
in 8 Bereichen

Fassung 24.07.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	20
5	Begründung – Sonstiges	54
6	Begründung – Bilddokumentation	56
7	Verfahrensvermerke	59

- | | | |
|-----|--------------------------------------|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.6 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) |
| 1.7 | Bundes-Immissionsschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 58) |

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Stadtrat der Stadt Immenstadt im Allgäu die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in 8 Bereichen in öffentlicher Sitzung am 31.07.2025 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche; ursprüngliche Darstellungen

- 3.1.2.1 Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gliedert sich in 8 Bereiche, von denen die Bereiche I bis VI im Ortsteil Bühl am Alpsee und die Bereiche VII und VIII im Ortsteil Stein im Allgäu liegen.
- 3.1.2.2 Änderungsbereich I: Der Änderungsbereich I grenzt südwestlich an das Naturparkzentrum "Nagelfluhkette" an der "Seestraße" und den zugehörigen Parkplatz an. Er umfasst ca. 2,36 ha und beinhaltet den bestehenden Beherbergungsbetrieb "Hierlhof" sowie die südöstlich angrenzenden Flächen. In diesem Bereich soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die touristische Weiterentwicklung des "Hierlhofs" ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Beherbergung" dargestellt werden. Bisher sind in diesem Bereich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft und in kleineren Teilbereichen im Norden gemischte Bauflächen (M) bzw. eine Fläche für den "Ruhenden Verkehr" dargestellt. Darüber hinaus verläuft die Darstellung der "Seestraße" als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrs-Straße im Änderungsgelungsbereich, deren Verlauf im Zuge der Flächennutzungsplanänderung an den Flächenbedarf des zu erweiternden Beherbergungsbetriebes sowie den erforderlichen Hochwasserschutz angepasst und verlegt werden soll.
- 3.1.2.3 Änderungsbereich II: Der Änderungsbereich II grenzt nordwestlich an den Parkplatz "Alpsee" am "Badeweg" an und umfasst ca. 0,69 ha. Diese Fläche soll zur Erweiterung des bestehenden Parkplatzes als Fläche für den "Ruhenden Verkehr" dargestellt werden. Bisher sind in diesem Bereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die geplante Erweiterung des Parkplatzes möglicherweise eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen erhalten soll (sogenannte PV-Carports), wird die Fläche darüber hinaus mit dem Planzeichen für Anlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken, "EE Erneuerbare Energien" versehen.
- 3.1.2.4 Änderungsbereich III: Der Änderungsbereich III befindet sich südöstlich des Parkplatzes "Alpsee" am "Badeweg" und umfasst ca. 1,19 ha. Für diesen Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan eine Fläche für den "Ruhenden Verkehr" dargestellt. Da der bestehende Parkplatz nunmehr nach Nordwesten erweitert werden soll (siehe Änderungsbereich II), wird die Darstellung der Fläche für den "Ruhenden Verkehr" südöstlich des Parkplatzes zurückgenommen und in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert.

- 3.1.2.5 Änderungsbereich IV: Der Änderungsbereich IV liegt südlich der B 308, gegenüber des Parkplatzes "Alpsee" am "Badeweg" und umfasst ca. 0,23 ha. In diesem Bereich wurde vor kurzem ein neues Gebäude für die Freiwillige Feuerwehr Bühl am Alpsee e. V. errichtet. Da für die betreffende Fläche bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, soll der Flächennutzungsplan hier an den Bestand angepasst und der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" dargestellt werden.
- 3.1.2.6 Änderungsbereich V: Der Änderungsbereich V umfasst den Bereich des Naturparkzentrums "Nagelfluhkette" an der "Seestraße", des Kletterturms "AlpseeSkytrail" sowie des zugehörigen Parkplatzes mit ca. 0,69 ha. Auch dieser Bereich soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung an den Bestand angepasst, und statt der bisher dargestellten Fläche für den "Ruhenden Verkehr" ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Umweltbildungseinrichtung" dargestellt werden. Da außerdem der Kletterturm "AlpseeSkytrail" abgebaut und an eine andere Stelle im Stadtgebiet verlegt werden soll, kann die Darstellung der Fläche für eine Freizeitanlage "Klettergerüst" mit einer Gesamthöhe von max. 742,00 ü. NN in diesem Bereich entfallen, und der Bereich dem Sonstigen Sondergebiet (SO) "Umweltbildungseinrichtung" zugeschlagen werden.
- 3.1.2.7 Änderungsbereich VI: Der Änderungsbereich VI befindet sich östlich des Änderungsbereiches V und der "Konstanzer Ach", südlich des "Fischerweges". Er umfasst ca. 0,54 ha. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich teils als Wohnbaufläche (W), teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier sollen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im östlichen Teil Wohnbauflächen (W), im westlichen Teil gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden.
- 3.1.2.8 Änderungsbereich VII: Der Änderungsbereich VII befindet sich im Bereich der Kindertagesstätte "Stein" an der Straße "Kirchbichl" im Ortsteil Stein i. Allgäu und umfasst ca. 0,25 ha. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für die betreffende Fläche überwiegend eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Da die bestehende Kindertagesstätte vor kurzem durch ein neues Gebäude erweitert wurde, wird der Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten" in diesem Bereich an den Bestand angepasst.
- 3.1.2.9 Änderungsbereich VIII: Der Änderungsbereich VIII liegt östlich der B 308 "Kemptener Straße", südlich der Straße "Eichwald" im Ortsteil Stein i. Allgäu und umfasst ca. 0,66 ha. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier sollen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung Wohnbauflächen (W) dargestellt werden.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der gehölz- bzw. waldreichen, grünlandgeprägten Kulturlandschaft der Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt im Allgäu geprägt.

- 3.2.1.2 Änderungsbereich I: Im Nordwesten des Änderungsbereiches I besteht der Beherbergungsbetrieb "Hierlhof" mit Haupt- und Nebengebäude sowie den zugehörigen Außenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Grünflächen). Von Nord nach Süd durchquert die "Seestraße" den Änderungsbereich I entlang des "Hierlhof"-Grundstücks sowie entlang der westlichen Grenze des Änderungsgeltungsbereiches. Die übrigen Flächen östlich der "Seestraße" werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland).
- 3.2.1.3 Änderungsbereich II: Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches II wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Am östlichen Rand des Änderungsgeltungsbereiches verläuft der "Badeweg" mit einzelnen begleitenden Gehölzen.
- 3.2.1.4 Änderungsbereich III: Auch der Änderungsbereiches III wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). In den nördlichen und westlichen Randbereichen bestehen heckenartige Gehölzstrukturen.
- 3.2.1.5 Änderungsbereich IV: Im Änderungsbereich IV wurde vor kurzem das neue Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Bühl am Alpsee e. V. errichtet. Die neue Fahrzeughalle ist von asphaltierten Zufahrten sowie kleineren Grünflächen umgeben.
- 3.2.1.6 Änderungsbereich V: Im Änderungsbereich V bestehen das Gebäude des Naturparkzentrums "Nagelfluhkette", ein zugehöriger Parkplatz sowie der Kletterturm "AlpseeSkytrail" mit Kassenhäuschen.
- 3.2.1.7 Änderungsbereich VI: Im Norden des Änderungsbereiches VI besteht ein größeres Mehrfamilienhaus mit umgebenden Gartenflächen. Westlich des Gebäudes verläuft der asphaltierte "Badeweg" durch den Änderungsgeltungsbereich. Jenseits des "Badeweges", im Nordwesten des Änderungsbereiches, besteht der saisonal genutzte Biergarten "Alpseegarten" mit einem kleinen Gastronomiegebäude und mit Hackschnitzeln befestigtem Sitzbereich. Die übrigen Flächen sind als Mähwiesen ausgebildet und am südlichen und östlichen Rand mit einzelnen Gehölzen bestanden.
- 3.2.1.8 Änderungsbereich VII: Im Änderungsbereich VI wurde vor kurzem ein Erweiterungsgebäude angrenzend zur bestehenden Kindertagesstätte "Stein" errichtet. Dieses befindet sich im Westen des Änderungsgeltungsbereiches an der B 308 "Kemptener Straße". Der übrige Änderungsbereich dient als Kinderspielfläche.
- 3.2.1.9 Änderungsbereich VIII: Der Änderungsbereich VIII wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Er grenzt im Osten an bestehende Wohnbebauung, im Süden an einen kleineren Waldbestand. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Straße "Eichwald", jenseits davon besteht ein größeres Wohngebäude.

3.2.2 Erfordernis der Planung

- 3.2.2.1 Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in 8 Bereichen dient mehreren unterschiedlichen Planungszielen, die aus Gründen der Aufwandsminderung in einer einzigen Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst werden sollen.
- 3.2.2.2 Änderungsbereich I: Der im Änderungsbereich I bestehende, als Beherbergungsbetrieb genutzte "Hierlhof" soll umfangreich erweitert werden, um eine zukunftsfähige und wirtschaftliche touristische Nutzung zu ermöglichen. Geplant sind mehrere Gebäude mit Suiten und Doppelzimmern, ein Spa-Gebäude sowie ein Mitarbeiterwohnhaus und die erforderlichen Parkplätze. Die Stadt Immenstadt im Allgäu unterstützt das Vorhaben, da der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftszweig der Region darstellt, dessen Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung ein wesentliches Ziel nicht nur der Stadt, sondern auch der übergeordneten Raumplanung ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des "Hierlhofes" zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
- 3.2.2.3 Änderungsbereiche II und III: Bislang sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt im Allgäu die Fläche südöstlich des Parkplatzes "Alpsee" am "Badeweg" als weitere Fläche für den "Ruhenden Verkehr" vor. Da inzwischen geänderte Planungen vorliegen, die eine Nutzung der Fläche nordwestlich des bestehenden Parkplatzes bevorzugen, soll die Darstellung einer Fläche für den "Ruhenden Verkehr" im Änderungsbereich III aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und stattdessen im Änderungsbereich II vorgesehen werden. Auch hierfür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zur Förderung erneuerbarer Energien im Stadtgebiet ist darüber hinaus eine Überdachung der geplanten Erweiterung des Parkplatzes mit Photovoltaikanlagen (sogenannte PV-Carports) angedacht. Auch diese mögliche künftige Entwicklung ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zur berücksichtigen.
- 3.2.2.4 Änderungsbereiche IV, V und VII: In den Änderungsbereichen IV, V und VII wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand herbeigeführt. Im Änderungsbereich IV geschieht dies aufgrund des inzwischen erfolgten Neubaus eines Feuerwehrgebäudes, im Änderungsbereich V aufgrund des schon seit längerem bestehenden Naturparkzentrums "Nagelfluhkette" und der Verlegung des "AlpseeSkytrails". Im Änderungsbereich VII erfolgt die Anpassung an den inzwischen abgeschlossenen Erweiterungsbau der bestehenden Kindertagesstätte.
- 3.2.2.5 Änderungsbereiche VI und VIII: In diesen Änderungsbereichen soll durch eine maßvolle Ausweisung kleinerer Wohnbauflächen (W) im Anschluss an bestehende Wohnbebauung Wohnraum zur Deckung des Bedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden. Im Änderungsbereich VI ist zudem eine kleinere gemischte Baufläche (M) geplant, um die Möglichkeit einer späteren Nutzung der Fläche für einen Beherbergungs- oder Gastronomiebetrieb etc. zu eröffnen.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist in der Stadt Immenstadt im Allgäu seit Jahren gleichbleibend hoch. Die Stadt ist bemüht, diese Nachfrage

gemäß den Zielen der Landes- und Regionalplanung durch Potenziale der Innenentwicklung zu decken. Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr 2021 ein Gutachten zum Flächenbedarf und dem Bestand an Potenzial- und Reserveflächen erstellt ("Bestands- und Bedarfsanalyse – Wohnen und Gewerbe" der Sieber Consult GmbH vom 07.12.2021). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass dem zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen von 14,45 ha bis 2033 und von 18,77 ha bis 2038 ein Potenzial- und Reserveflächenbestand von 26,24 ha gegenübersteht. Somit wären also für die beiden Prognosezeiträume theoretisch noch ausreichend Potenzial- und Reserveflächen vorhanden, um den Bedarf an Wohnraum langfristig zu decken. Das Gutachten basiert jedoch auf einer grundlegenden Ermittlung aller Flächenpotenziale, die aufgrund städtebaulicher Faktoren für eine Nutzung als Wohnbauflächen geeignet oder bereits ausgewiesen sind. Ausdrücklich nicht berücksichtigt wird in dem Gutachten die Flächenverfügbarkeit der vorhandenen Potenzial- und Reserveflächen. Die Stadt Immenstadt im Allgäu versucht regelmäßig, entsprechende Flächen zu aktivieren, dies ist jedoch aufgrund der fehlenden kurz- bis mittelfristigen Verkaufs- oder Entwicklungsabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht in ausreichendem Umfang möglich. Im Rahmen der Erstellung eines Baulücken-Katasters wurden die jeweiligen Liegenschafts-Eigentümerinnen und -Eigentümer zu ihrer Verwertungsabsicht befragt. Im Ergebnis wurde lediglich eine sehr geringe Zugriffsquote auf tatsächlich verfügbare Liegenschaften ermittelt.

Zudem wurde erst im Jahr 2022 eine 15,08 ha große Wohnbaufläche (W) im Bereich der "Stadthalpe" aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft bzw. für Wald dargestellt. Somit reduziert sich der aktuelle Reserveflächenbestand gegenüber dem im o.g. Gutachten ermittelten Wert deutlich. Die genannte Fläche war bereits im 1981 genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt und später im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2010-2012) übernommen worden. Aufgrund des felsigen Untergrunds sowie bestehender Georisiken im Bereich der "Stadthalpe" zeigte sich jedoch, dass weniger als 1/3 der Fläche tatsächlich für eine Bebauung genutzt werden kann. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu verfolgt deshalb keine bauliche Entwicklung in diesem Bereich mehr, weshalb eine Herausnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan zugunsten einer künftigen Entwicklung anderer, besser geeigneter Standorte sinnvoll erschien.

Aus diesem Grund sieht die Stadt das Erfordernis, an geeigneten Stellen im Stadtgebiet Möglichkeiten der Arrondierung bzw. kleinflächigen Erweiterung von Bestandsgebieten zu nutzen und diese Flächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

- 3.2.2.6 Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

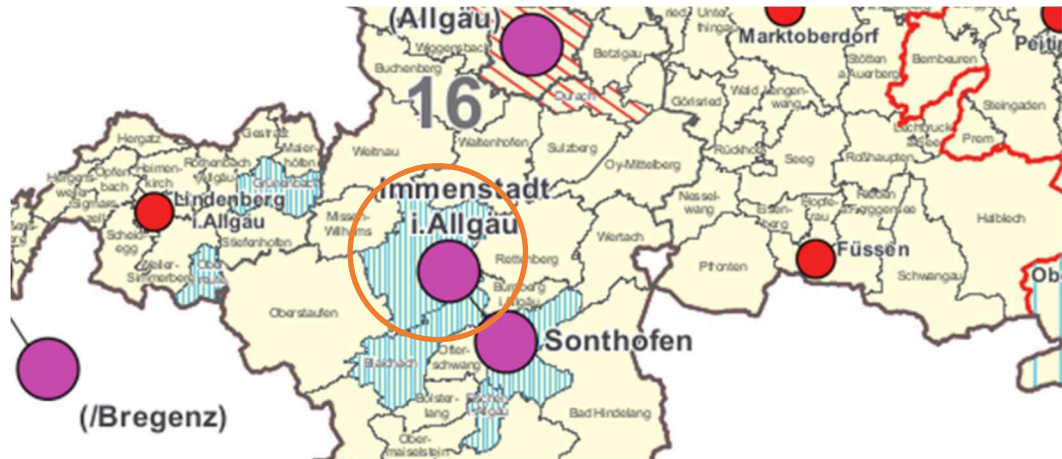
3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt als Oberzentrum. (Regierungsbezirk Schwaben: ... Sonthofen/Immenstadt im Allgäu ...)
- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung der Stadt als allgemeiner ländlicher Raum.
"Strukturkarte"
- 2.2.3 und Anhang 2 Festlegung der Stadt als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
"Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 7.2.5 (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
 - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
 - Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie

- bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

3.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) sowie als Oberzentrum



3.2.3.3 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Wie oben bereits ausgeführt, kommt ein zum Zwecke der Ermittlung des Flächenbedarfs und des Bestandes an Potenzial- und Reserveflächen erstelltes Gutachten zu dem Ergebnis, dass in der Theorie im Stadtgebiet ausreichend Innenentwicklungspotenziale vorhanden wären, um den Bedarf an Wohnbauflächen (W) bis zum Prognosejahr 2038 zu decken. Dieser Theorie gegenüber steht die tatsächliche fehlende Verfügbarkeit der Flächen, die einer kurz- bis mittelfristigen baulichen Entwicklung in den betreffenden Bereichen entgegensteht. Aus diesem Grund sieht es die Stadt als erforderlich und vertretbar an, kleine Arrondierungs- und Erweiterungsflächen von Bestandsgebieten als Wohnbauflächen (W) neu auszuweisen, die den Bedarf kurzfristig decken können. Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei kleine Änderungsbereiche mit einer Gesamtfläche von lediglich 1,20 ha, wovon zudem ein kleiner Teil bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist (Teilfläche Änderungsbereich VI).

Eine Flächenkompensation durch Herausnahme von im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellten Bereichen ist nicht erforderlich: Dies ist bereits im Jahr 2022 durch Herausnahme einer 15,08 ha große Wohnbaufläche (W) im Bereich der "Stadtalpe" geschehen, welche sich als ungeeignet für eine bauliche Entwicklung erwiesen hat. Durch Herausnahme dieser Fläche hat sich die Stadt Immenstadt im Allgäu bewusst Spielraum für künftige Flächenausweisungen an geeigneteren Stellen geschaffen, welcher im vorliegenden Fall durch kleinflächige Neuausweisungen in städtebaulich und geotechnisch sinnvollerem Bereichen genutzt werden soll.

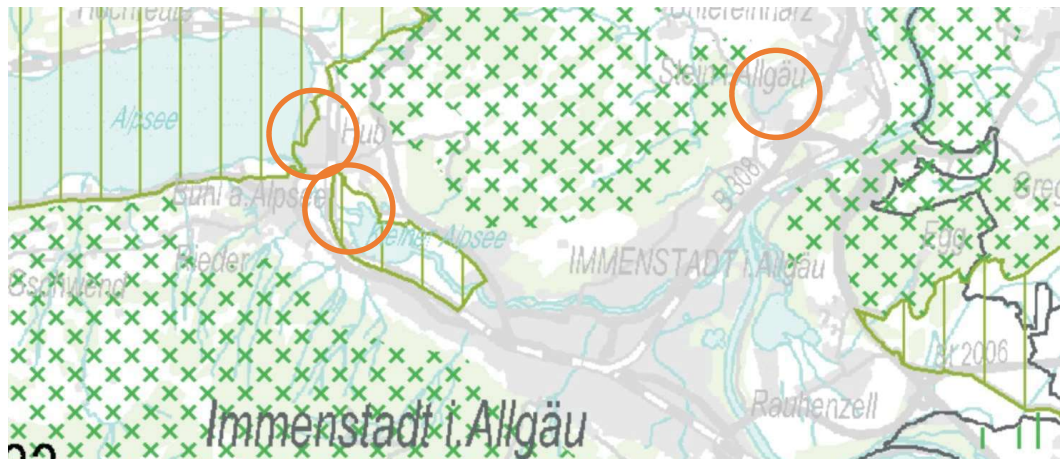
Über die genannte Fläche im Bereich der "Stadtalpe" hinaus sollen keine weiteren, bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen (W) zurückgenommen werden, um der Stadt im Falle einer Veräußerung von Flächen ein Vorkaufsrecht

und damit eine zeitnahe bauliche Entwicklung im Sinne städtebaulicher Ziele zu sichern.

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

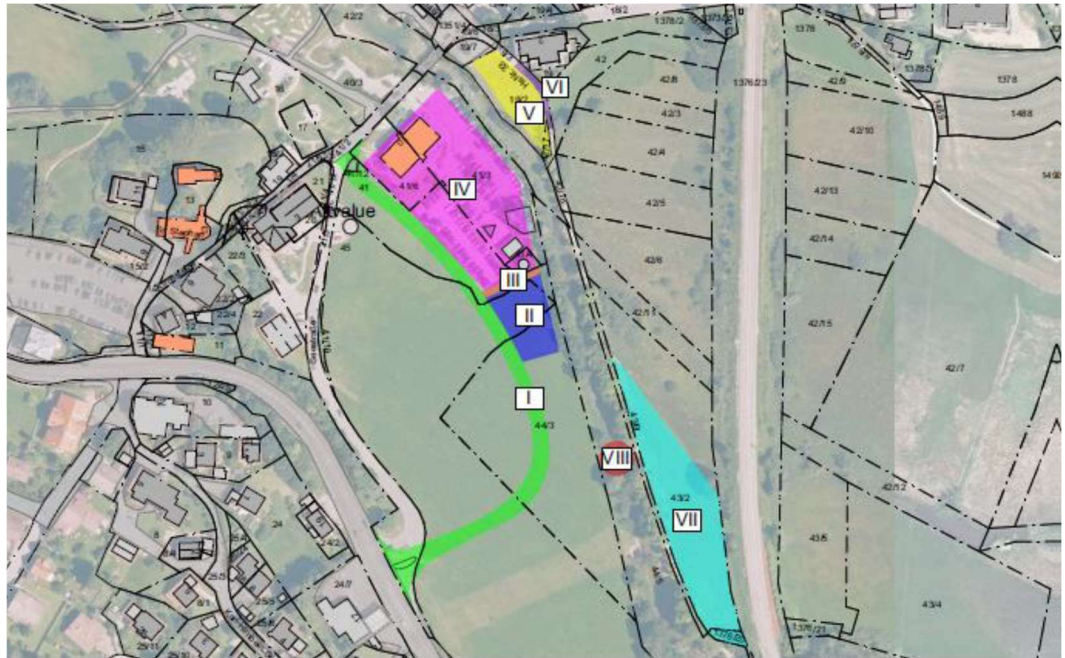
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

3.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftsschutzgebiete (I | II)



- 3.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.3.8 Die Änderungsbereiche I, II, III und V befinden sich im Überschwemmungsbereich der "Konstanzer Ach". Dieses Überschwemmungsgebiet ist zwar bisher nicht nach Wasserrecht formal gesichert, ist aber dennoch nach §76 WHG gemäß § 77 WHG zu beachten und zu erhalten. Der Änderungsbereich VI befindet sich zwar laut Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplan außerhalb des Überschwemmungsbereiches, da er jedoch ebenfalls in unmittelbarer Gewässernähe liegt, ist auch in diesem Bereich eine Auseinandersetzung mit der Überschwemmungsthematik erforderlich. Um die angestrebte Bebauung und die höherwertige bzw. verdichtete Siedlungsnutzung umsetzen zu können, wurden im Auftrag der Stadt Immenstadt im Allgäu geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen entwickelt und mit einem ein Antrag auf wasserrechtliche Planfeststellung beim Landratsamt Oberallgäu eingereicht ("Planfeststellungsverfahren Bühl-Mitte" der Alpstein GmbH vom 12.08.2024).

Die Maßnahmen sind geeignet, um die betroffenen Bereiche beidseits der "Konstanzer Ach" vor Hochwasser zu schützen sowie einen Retentionsraumausgleich zu schaffen. Folgende Maßnahmen sind geplant:



(Quelle: "Planfeststellungsverfahren Bühl-Mitte" der Alpstein GmbH vom 12.08.2024)

I Verlegung der "Seestraße" in Bühl

II Hochwasserschutz des Geländes um das geplante Mitarbeiterhaus der Fam. Hierl

III Flutkorridor zur Ableitung des wildabfließenden Wassers

IV Hochwasserschutz des Geländes am "Alpseehaus"

V Hochwasserschutz des Geländes am "Alpseebiergarten"

VI Hochlegung des Badeweges

VII Retentionsraum

VIII provisorische Bachverrohrung

Der von der Stadt Immenstadt eingereichte Plan für die Hochwasserfreilegung "Bühl-Mitte" an der "Konstanzer Ach" wurde vom Landratsamt Oberallgäu gemäß § 68 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgestellt und die Planfeststellung per Bescheid vom 06.03.2025 mitgeteilt. Hierdurch steht das faktische Überschwemmungsgebiet einer baulichen Entwicklung in den betreffenden Bereichen nicht mehr entgegen.

- 3.2.3.9 Die Stadt Immenstadt im Allgäu hat im Jahr 2024 ihr bestehendes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) fortgeschrieben ("Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Immenstadt" der UmbauStadt PartGmbH vom 02.12.2024), dessen Ziele und Leitbilder bei den vorliegenden geplanten Flächennutzungsplan-Änderungen heranzuziehen und zu beachten sind.

In Bezug auf die Thematik Wohnen wurde im Rahmen der Fortschreibung des ISEK ein "Mangel an günstigem/preiswertem Wohnraum" ermittelt. Obwohl

laut "Bestands- und Bedarfsanalyse – Wohnen und Gewerbe" der Sieber Consult GmbH vom 07.12.2021 ein ausreichender Bestand an Innenentwicklungspotenzialen festgestellt wurde, übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot deutlich. Da auf die jeweiligen Potenzial- und Reserveflächen aufgrund mangelnder Verfügbarkeit nicht in ausreichendem Maß zugegriffen werden kann, entspricht die maßvolle Ausweisung neuer Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen VI und VIII dem Ziel der ISEK-Fortschreibung, in den kommenden Jahren mehr Wohnraum zu schaffen.

Hinsichtlich der Thematik Tourismus kommt die ISEK-Fortschreibung zu dem Schluss, dass der "Tourismus nachhaltig, stadtverträglich und angemessen" gefördert werden sollte, um ein "Gleichgewicht zwischen Tourismus-Aufkommen und den Interessen der einheimischen Bewohnerschaft" zu wahren. Als Ziel formuliert die ISEK-Fortschreibung deshalb: "Immenstadt soll weiterhin ein attraktiver Ort bleiben mit einer hohen touristischen Qualität. Damit dies gelingt, muss eine Qualitätssteigerung des Übernachtungsangebots erreicht werden. Des Weiteren soll das Übernachtungsangebot erweitert werden. Gleichwohl soll beim Ausbau des Tourismusangebots der Angemessenheitsgrundsatz beachtet werden." Eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des bereits bestehenden und im Ortsbild sowie in der Bevölkerung integrierten Beherbergungsbetriebes "Hierlhof" stellt aus Sicht der Stadt Immenstadt im Allgäu eine geeignete Maßnahme dar, eine qualitative sowie quantitative Verbesserung des Übernachtungsangebots zu erzielen, ohne Interessen der einheimischen Bevölkerung zu beeinträchtigen, und somit zur Erfüllung des Ziels beizutragen.

Insbesondere den Leitbildern "Immenstadt vereint Wohnen, Leben und Arbeiten" sowie "Immenstadt fördert sanften Tourismus" wird im Rahmen der vorliegenden Änderungen entsprochen. Ein Widerspruch zu anderen Leitbildern oder Zielen der ISEK-Fortschreibung besteht nicht.

3.2.3.10 Die Änderungsbereiche V und VI liegen vollständig, der Änderungsbereich I teilweise im Sanierungsgebiet "Bühl", d.h. für die gilt die Satzung der Stadt Immenstadt im Allgäu über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Bühl – See – Hub" vom 12.07.2000. Die in den betreffenden Bereichen vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes widersprechen den Inhalten der Satzung nicht.

3.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Änderungsbereich I: Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches (Bereich der Bestandsgebäude des "Hierlhofes") ist eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Von Norden nach Süden verläuft die Darstellung einer sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrs-Straße. In den nordöstlichen Bereich ragt ein kleiner Teil einer Fläche für den "Ruhenden Verkehr" in den Änderungsbereich hinein, im Westen der Teil einer Fläche für Wald. Der übrige

Änderungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der gesamte nördliche Teil des Änderungsbereiches liegt laut Darstellung des Flächennutzungsplanes im Sanierungsgebiet "Bühl", die Flächen östlich der "Seestraße" im Überschwemmungsbereich "Konstanzer Ach". Von Südwest nach Nordost verläuft zudem die Darstellung von zwei Hauptversorgungsleitungen – unterirdisch durch den Änderungsbereich.

- 3.3.1.2 Änderungsbereich II: Im Änderungsbereich II sind überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im nordöstlichen Bereich besteht die kleinflächige Darstellung einer Fläche für Wald. Der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches ist Bestandteil des Überschwemmungsbereiches "Konstanzer Ach".
- 3.3.1.3 Änderungsbereich III: Der gesamte Änderungsbereich III ist als Fläche für den "Ruhenden Verkehr" sowie als Überschwemmungsbereich "Konstanzer Ach" dargestellt.
- 3.3.1.4 Änderungsbereich IV: Im Änderungsbereich IV sind eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im südlichen Randbereich Einzelbäume dargestellt. Im Norden verläuft die Darstellung einer Abwasserleitung.
- 3.3.1.5 Änderungsbereich V: Im Nordwesten des Änderungsbereiches V sind gemischte Bauflächen (M) dargestellt, südlich daran angrenzend Flächen für den "Ruhenden Verkehr". Im Südosten besteht die Darstellung einer Freizeitanlage "Klettergerüst" mit einer Gesamthöhe von max. 742,00 ü. NN. Der gesamte Änderungsbereich liegt im Überschwemmungsbereich "Konstanzer Ach". In kleine Teilbereiche am nordöstlichen und südöstlichen Rand ragt die Darstellung von geschützten Biotopen (Art. 23 BayNatSchG) in den Änderungsbereich herein. Der Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet "Bühl".
- 3.3.1.6 Änderungsbereich VI: Der Änderungsbereich VI ist im nordwestlichen Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt, im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft. Entlang der nördlichen Grenze verläuft die Darstellung eines Naturparks (Art. 15 BayNatSchG), welche jedoch lediglich die Umgrenzung für Flächen nördlich des Geltungsbereiches darstellt. Der Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet "Bühl".
- 3.3.1.7 Änderungsbereich VII: Der Änderungsbereich VII ist im Norden als Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten" mit Einzelbäumen am südlichen Rand dargestellt, im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft. Im nördlichen Teil besteht die Darstellung eines Überschwemmungsbereiches der "Bergstattbäche und Iller".
- 3.3.1.8 Änderungsbereich VIII: Der Änderungsbereich VIII ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

- 3.3.2.1 Änderungsbereich I: Im Änderungsgeltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Beherbergung" dargestellt. Im südlichen Randbereich erfolgt die Darstellung einer Eingrünung. Die bestehende Darstellung einer sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrs-Straße wird an den nordöstlichen und südlichen Rand des Änderungsgeltungsbereiches verlegt. Die Darstellungen des Sanierungsgebietes "Bühl", des Überschwemmungsbereiches "Konstanzer Ach" sowie der beiden Hauptversorgungsleitungen – unterirdisch werden unverändert übernommen.

Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrslärmimmissionen der südöstlich angrenzenden Bundesstraße 308 und der östlich verlaufenden Bahnlinie Buchloe-Lindau ein. Durch die Sieber Consult GmbH wurde eine Berechnung der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt (Rasterlärmkarten in der Fassung vom 18.03.2025). Dabei wurden für die Bundesstraße B 308 die Verkehrszahlen der Landesbaudirektion Bayern aus dem Jahr 2023 herangezogen und für das Jahr 2040 prognostiziert. Es wurde von einer Verkehrssteigerung von 2 % pro Jahr ausgegangen sowie davon, dass sich die Anteile an Lkw und Kraft-rädern nicht verändern. Es wurden eine Geschwindigkeit von 50 km/h für Pkw und Lkw sowie für die Steigung und das Gefälle die entsprechenden Korrek-turen DLN gemäß RLS-19 berücksichtigt. Für die Bahnstrecke wurden die Ver-kehrsdaten der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 herangezo-gen. Die Berechnung wurde mit Hilfe des Schallausbreitungsberechnungspro-gramms IMMI unter Berücksichtigung der topografischen Situation durchge-führt. Es wurden die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen für das 1. Obergeschoss (relative Höhe: 6,30 m) im Plangebiet berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in den zur Bundesstraße nächstgelegenen Be-reichen sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein allge-meines Wohngebiet (WA) von 55/45 dB(A) tags/nachts als auch für ein Misch-gebiet (MI) von 60/50 dB(A) tags/nachts tagsüber und nachts überschritten werden, sodass unabhängig von der Einstufung des Schutzanspruchs des dargestellten Sonstigen Sondergebiets (SO) "Beherbergung" mit Konflikten zu rechnen ist.

Zudem wirken die Lärmimmissionen des Alpseehaus-Parkplatzes und des Alpsee-Biergartens etc. auf den Änderungsbereich ein. Auch vom Änderungs-bereich können zukünftig z.B. durch Tiefgaragen-Ausfahrten, Heizungen etc. Lärmemissionen ausgehen.

Es wird daher eine Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Hier ist bei einer konkreten Objektplanung bzw. bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine detaillierte schalltechnische Untersuchung mit einer Ausarbeitung von Lärm-schutzmaßnahmen erforderlich.

- 3.3.2.2 Änderungsbereich II: Der gesamte Änderungsbereich II wird als Fläche für den "Ruhenden Verkehr" in Kombination mit einer Fläche für Anlagen, die dem Kli-mawandel entgegenwirken, "EE Erneuerbare Energien" dargestellt. Das Plan-zeichen "EE Erneuerbare Energien" gilt hierbei für die gesamte Fläche des Än-

derungsgeltungsbereiches, PV-Carports sollen überall auf dem Parkplatz ermöglicht werden können. Die Darstellung des Überschwemmungsbereiches "Konstanzer Ach" wird unverändert übernommen.

- 3.3.2.3 Änderungsbereich III: Der Änderungsbereich III wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung des Überschwemmungsbereiches "Konstanzer Ach" wird unverändert übernommen.
- 3.3.2.4 Änderungsbereich IV: Im Änderungsbereich IV wird eine Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" dargestellt. Die Darstellung der Abwasserleitung wird unverändert übernommen.
- 3.3.2.5 Änderungsbereich V: Der gesamte Änderungsbereich V wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) "Umweltbildungseinrichtung" dargestellt. Die Darstellungen des Überschwemmungsbereiches "Konstanzer Ach", des Sanierungsgebietes "Bühl" sowie der geschützten Biotope (Art. 23 BayNatSchG) werden unverändert übernommen.
- 3.3.2.6 Änderungsbereich VI: Der Änderungsbereich VI wird im östlichen Teil als Wohnbaufläche (W) – Planung darstellt, der westliche Teil als gemischte Baufläche (M) – Planung. Die Darstellung des Sanierungsgebietes "Bühl" gilt weiterhin unverändert für den Änderungsbereich, die Darstellung der Grenze des Naturparks (Art. 15 BayNatSchG) wird unverändert übernommen.

Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich angrenzenden Bahnlinie Buchloe-Lindau ein. Durch die Sieber Consult GmbH wurde eine Berechnung der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt (Rasterlärmkarten in der Fassung vom 18.03.2025). Für die Bahnstrecke wurden die Verkehrsdaten der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 herangezogen. Die Berechnung wurde mit Hilfe des Schallausbreitungsberechnungsprogramms IMMI unter Berücksichtigung der topografischen Situation durchgeführt. Es wurden die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen für das 1. Obergeschoss (relative Höhe: 6,30 m) im Plangebiet berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im östlichen Teil des Änderungsbereichs tagsüber und nachts überschritten werden. Es wird daher eine Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Hier ist bei einer konkreten Objektplanung bzw. bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine detaillierte schalltechnische Untersuchung mit einer Ausarbeitung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

- 3.3.2.7 Änderungsbereich VII: Der Änderungsbereich VII wird vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten" darstellt. Die Darstellung eines Überschwemmungsbereiches der "Bergstattbäche und Iller" wird unverändert übernommen.

3.3.2.8 Änderungsbereich VIII: Der Änderungsbereich VIII wird als Wohnbaufläche (W) – Planung dargestellt.

Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Kreisstraße OA 5 sowie der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 ein. Durch die Sieber Consult GmbH wurde eine Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen durchgeführt (Rasterlärmkarten in der Fassung vom 18.03.2025). Dabei wurden die Verkehrszahlen der Landesbaudirektion Bayern aus dem Jahr 2023 herangezogen für das Jahr 2040 prognostiziert. Es wurde von einer Verkehrssteigerung von 2 % pro Jahr für die B 308 und 1 % pro Jahr für die OA 5 ausgegangen sowie davon, dass sich die Anteile an Lkw und Krafträndern nicht verändern. Es wurden eine Geschwindigkeit von 70 km/h für Pkw und Lkw für die B 308 und 60 km/h für Pkw und Lkw für die OA 5 sowie die entsprechenden Korrekturen DLN gemäß RLS-19 für die Steigung und das Gefälle sowie eine Korrektur DK für Knotenpunkte (Kreisverkehr) berücksichtigt. Die Berechnung wurde mit Hilfe des Schallausbreitungsberechnungsprogramms IMMI unter Berücksichtigung der topografischen Situation durchgeführt. Es wurden die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen für das 1. Obergeschoss (relative Höhe: 6,30 m) im Plangebiet berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55/45 dB(A) tags/nachts im westlichen Teil des Änderungsbereichs tagsüber und nachts überschritten werden. Es wird daher eine Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine detaillierte schalltechnische Untersuchung mit einer Ausarbeitung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

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

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in 8 Bereichen (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gliedert sich in 8 Bereiche, von denen die Bereiche I bis VI im Ortsteil Bühl am Alpsee und die Bereiche VII und VIII im Ortsteil Stein im Allgäu liegen.

4.1.1.2 Aufgrund der gleichzeitigen Änderung von 8 Geltungsbereichen werden die jeweiligen Änderungsgebiete nachfolgend soweit erforderlich separat, sofern jedoch möglich zusammengefasst beschrieben und bewertet.

4.1.1.3 Beschreibung der Änderungsgeltungsbereiche:

Änderungsbereich I

Im Nordwesten des Änderungsbereiches I besteht der Beherbergungsbetrieb "Hierlhof" mit Haupt- und Nebengebäude sowie den zugehörigen Außenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Grünflächen). Von Nord nach Süd durchquert die "Seestraße" den Änderungsbereich I entlang des "Hierlhof"-Grundstücks sowie entlang der westlichen Grenze des Änderungsgeltungsbereiches. Die übrigen Flächen östlich der "Seestraße" werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Änderungsbereich II

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches II wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Am östlichen Rand des Änderungsgeltungsbereiches verläuft der "Badeweg" mit einzelnen begleitenden Gehölzen.

Änderungsbereich III

Auch der Änderungsbereiches III wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). In den nördlichen und westlichen Randbereichen bestehen heckenartige Gehölzstrukturen.

Änderungsbereich IV

Im Änderungsbereich IV wurde vor kurzem das neue Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Bühl am Alpsee e. V. errichtet. Die neue Fahrzeughalle ist von asphaltierten Zufahrten sowie kleineren Grünflächen umgeben.

Änderungsbereich V

Im Änderungsbereich V bestehen das Gebäude des Naturparkzentrums "Nagelfluhkette", ein zugehöriger Parkplatz sowie der Kletterturm "AlpseeSkytrail" mit Kassenhäuschen.

Änderungsbereich VI

Im Norden des Änderungsbereiches VI besteht ein größeres Mehrfamilienhaus mit umgebenden Gartenflächen. Westlich des Gebäudes verläuft der asphaltierte "Badeweg" durch den Änderungsgeltungsbereich. Jenseits des "Badeweges", im Nordwesten des Änderungsbereiches, besteht der saisonal genutzte Biergarten "Alpseegarten" mit einem kleinen Gastronomiegebäude und mit Hackschnitzeln befestigtem Sitzbereich. Die übrigen Flächen sind als Mähwiesen ausgebildet und am südlichen und östlichen Rand mit einzelnen Gehölzen bestanden.

Änderungsbereich VII

Im Änderungsbereich VI wurde vor kurzem ein Erweiterungsgebäude angrenzend zur bestehenden Kindertagesstätte "Stein" errichtet. Dieses befindet sich im Westen des Änderungsgeltungsbereiches an der B 308 "Kemptener Straße". Der übrige Änderungsbereich dient als Kinderspielfläche.

Änderungsbereich VIII

Der Änderungsbereich VIII wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Er grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung, im Süden an einen kleineren Waldbestand. Nördlich des Änderungsbereiches besteht ein größeres Wohngebäude.

- 4.1.1.4 Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in 8 Bereichen ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 6,61 ha. Davon entfallen auf die jeweiligen Änderungsbereiche:
I: ~2,36 ha, II: ~0,69 ha, III: ~1,19 ha, IV: ~0,23 ha, V: ~0,69 ha, VI: ~0,54 ha, VII: ~0,25 ha und VIII: ~0,66 ha.
- 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.
- 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr.1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
 - 4.1.2.1 Regionalplan:
Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Region Allgäu maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen

des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Region Allgäu (siehe Ziffer 3.2.3 in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in 8 Bereichen dient mehreren unterschiedlichen Planungszielen, die aus Gründen der Aufwandsminderung in einer einzigen Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst werden sollen (siehe hierzu "Erfordernis der Planung" unter Ziffer 3.2.2). Die "Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche; ursprüngliche Darstellungen" sind unter Ziffer 3.1.2 erläutert.

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

Änderungsbereich I

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in weit über einem Kilometer Entfernung zum Änderungsbereich, hierzu zählen das südlich in ca. 3,7 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Nagelfluhkette Hochgrat-Steineberg" (ID-Code 8426-302) und das östlich in ca. 4,4 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Felmer Moos, Großmoos und Gallmoos" (ID-Code 8427-371). Aufgrund der großen Distanz zum Änderungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der FFH-Gebiete bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Änderungsbereich II

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in weit über einem Kilometer Entfernung zum Änderungsbereich. Hierbei handelt es sich um das südlich in ca. 3,51 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Nagelfluhkette Hochgrat-Steineberg" (ID-Code 8426-302). Aufgrund der großen Distanz zum Änderungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Änderungsbereich III

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in weit über einem Kilometer Entfernung zum Änderungsbereich. Hierbei handelt es sich um das südlich in ca. 3,29 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Nagelfluhkette Hochgrat-Steineberg" (ID-Code 8426-302). Aufgrund der großen Distanz zum Änderungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Änderungsbereich IV

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in weit über einem Kilometer Entfernung zum Änderungsbereich. Hierbei handelt es sich um das

südlich in ca. 3,47 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Nagelfluhkette Hochgrat-Steineberg" (ID-Code 8426-302). Aufgrund der großen Distanz zum Änderungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Änderungsbereich V

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in weit über einem Kilometer Entfernung zum Änderungsbereich. Hierbei handelt es sich um das südlich in ca. 3,84 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Nagelfluhkette Hochgrat-Steineberg" (ID-Code 8426-302). Aufgrund der großen Distanz zum Änderungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Änderungsbereich VI

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in weit über einem Kilometer Entfernung zum Änderungsbereich. Hierbei handelt es sich um das südlich in ca. 3,93 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Nagelfluhkette Hochgrat-Steineberg" (ID-Code 8426-302). Aufgrund der großen Distanz zum Änderungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Änderungsbereich VII

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in weit über einem Kilometer Entfernung zum Änderungsbereich, hierzu zählen das südöstlich in ca. 1,87 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Felmer Moos, Großmoos und Gallmoos" (ID-Code 8427-371) und das östlich in ca. 2,65 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Rottachberg und Rottachschlucht" (ID-Code 8327-304). Aufgrund der großen Distanz zum Änderungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der FFH-Gebiete bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Änderungsbereich VIII

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in weit über einem Kilometer Entfernung zum Änderungsbereich, hierzu zählen das südöstlich in ca. 1,68 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Felmer Moos, Großmoos und Gallmoos" (ID-Code 8427-371) und das östlich in ca. 2,74 km Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Rottachberg und Rottachschlucht" (ID-Code 8327-304). Aufgrund der großen Distanz zum Änderungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der FFH-Gebiete bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden. Eine

FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Änderungsbereich I

- Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks "Nagelfluhkette" (ID NP-00018). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um den Vorgaben des § 27 BNatSchG, insbesondere Abs. 3, Rechnung zu tragen ("Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege").
- Im östlichen Änderungsbereich überlagert sich der Geltungsbereich mit dem gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotop "Begleitgehölze der Konstanzer Ach nahe Bühl" (Biotopteilflächen-Nr. 8427-1180-000). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, um unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen zu vermeiden (bspw. Einhaltung von Abständen, Schaffung von Pufferflächen, Einschränkungen zur Beleuchtung).
- Darüber hinaus liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft innerhalb des Änderungsbereiches.
- Östlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in unmittelbarer Nähe weitere geschützte Biotope, die eine Empfindlichkeit gegenüber Stickstoff-Emissionen vermuten lassen (bspw. Nasswiesen, Flachmoore und Quellmoore). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher entsprechende Maßnahmen erforderlich, um funktionelle Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Änderung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Änderungsbereich II

- Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks "Nagelfluhkette" (ID NP-00018). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um den Vorgaben des § 27 BNatSchG, insbesondere Abs. 3, Rechnung zu tragen ("Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege").
- Darüber hinaus liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Änderungsbereich.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Begleitgehölze der Konstanzer Ach nahe Bühl" (Biotopteilflächen-Nr. 8427-1180-000) liegt unmittelbar nördlich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von lediglich 5 m. Östlich in einer Entfernung von ca. 27 m liegt ein weiteres geschütztes Biotop "Extensivgrünland zwischen Bahn und kleinem Alpsee" (Biotopteilflächen-Nr. 8427-1181-000). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, um unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen zu vermeiden (bspw. Einhaltung von Abständen, Schaffung von Pufferflächen, Einschränkungen zur Beleuchtung).

- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Änderung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Änderungsbereich III

- Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks "Nagelfluhkette" (ID NP-00018). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um den Vorgaben des § 27 BNatSchG, insbesondere Abs. 3, Rechnung zu tragen ("Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege").
- Darüber hinaus liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Änderungsbereich.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölze am Fuß des Immenstädter Horns bei Rieder" (Biotopteilflächen-Nr. A8427-0006-007) liegt südwestlich in einer Entfernung von ca. 18 m. Nordöstlich liegt ein weiteres geschütztes Biotop "Kleiner Alpsee mit Moorresten und Konstanzer Ach" (Biotopteilflächen-Nr. 8427-1179-000). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, um unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen zu vermeiden (bspw. Einhaltung von Abständen, Schaffung von Pufferflächen, Einschränkungen zur Beleuchtung).
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Änderung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Änderungsbereich IV

- Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks "Nagelfluhkette" (ID NP-00018). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um den Vorgaben des § 27 BNatSchG, insbesondere Abs. 3, Rechnung zu tragen ("Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege").
- Darüber hinaus liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Änderungsbereich.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Unterhänge des Immenstädter Horns bei Rieder" (Biotopteilflächen-Nr. A8427-0005-006) liegt südwestlich in einer Entfernung von ca. 48 m. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, um unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen zu vermeiden (bspw. Einhaltung von Abständen, Schaffung von Pufferflächen, Einschränkungen zur Beleuchtung).
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Änderung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Änderungsbereich V

- Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks "Nagelfluhkette" (ID NP-00018). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um den Vorgaben des § 27 BNatSchG, insbesondere Abs. 3, Rechnung zu tragen ("Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege").

- Weiter liegt im nördlichen Änderungsbereich das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Begleitgehölze der Konstanzer Ach nahe Bühl" (Biotop-teilflächen-Nr. 8427-1180-000). Nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung liegt in einer Entfernung von ca. 18 m das Biotop "Moor-Rest östlich Bühl" (Biotop-teilflächen-Nr. 8427-1182-000). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, um unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen zu vermeiden (bspw. Einhaltung von Abständen, Schaffung von Pufferflächen, Einschränkungen zur Beleuchtung).
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Änderung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Änderungsbereich VI

- Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks "Nagelfluhkette" (ID NP-00018). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um den Vorgaben des § 27 BNatSchG, insbesondere Abs. 3, Rechnung zu tragen ("Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege").
- Weiter liegt im südwestlichen Änderungsbereich das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Begleitgehölze der Konstanzer Ach nahe Bühl" (Biotop-teilflächen-Nr. 8427-1180-000). Der südliche und östliche Änderungsbereich überlagert sich mit dem geschützten Biotop "Moor-Rest östlich Bühl" (Biotop-teilflächen-Nr. 8427-1182-000). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, um unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen zu vermeiden (bspw. Einhaltung von Abständen, Schaffung von Pufferflächen, Einschränkungen zur Beleuchtung).
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Änderung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Änderungsbereich VII

- Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Steinmühlbach und Riedtobel in Stein bei Immenstadt" (Biotop-teilflächen-Nr. 8427-0059-003) liegt westlich in einer Entfernung von ca. 70 m. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, um unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen zu vermeiden (bspw. Einhaltung von Abständen, Schaffung von Pufferflächen, Einschränkungen zur Beleuchtung).
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Änderung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Änderungsbereich VIII

- Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Magerrasen am südlichen Ortsrand von Stein" (Biotop-teilflächen-Nr. 8427-1079-

000) liegt unmittelbar nördlich in einer Entfernung von lediglich 5 m. Darüber hinaus liegen in größerer Distanz in allen Himmelsrichtungen weitere geschützte Biotop. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, um unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen zu vermeiden (bspw. Einhaltung von Abständen, Schaffung von Pufferflächen, Einschränkungen zur Beleuchtung).

- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Änderung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

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

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

4.2.1.1 Um ausufernde Beschreibungen zu vermeiden, werden nachfolgend die Änderungsbereiche, soweit möglich und fachlich sinnvoll, zusammenfassend beschrieben. Eigenheiten, die sich auf lediglich einen oder einen Teil der Änderungsbereiche beschränken, werden jedoch entsprechend separat erwähnt und erläutert.

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

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

- Die Änderungsbereiche sind teilweise durch Bestandsbebauung geprägt und damit hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt vorbelastet (Bereiche I, IV, V, VI und VII). In drei der Änderungsbereiche prägt die bauliche Nutzung praktisch mehr oder minder den gesamten Geltungsbereich der Änderung (IV, V und VII). Die flächig unversiegelten Bereiche werden in allen Änderungsbereichen landwirtschaftlich als Grünland genutzt.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt insgesamt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich, wie für die Region üblich, überwiegend aus Futtergräsern und -kräutern zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. In biotopgeschützten Teilbereichen (vgl. Ziffer 4.1.2.4) ist jedoch eine erhöhte Artenvielfalt anzunehmen. In diesen Bereichen können besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste") nicht von vornherein ausgeschlossen werden.
- Gehölze kommen innerhalb aller Änderungsbereiche (mit Ausnahme von VIII) vor, sind jedoch überwiegend auf die Randbereiche beschränkt. Die

Gehölze setzen sich überwiegend aus standortheimischen Arten zusammen und stellen ökologisch hochwertige Elemente dar.

- Insbesondere die unbebauten Änderungsbereiche sind aufgrund der Ortsrandlage und der fehlenden Barrieren hinsichtlich des Biotopverbundes auch für flugunfähige Tiere durchgängig. Die biotopgeschützten Bereiche (bspw. gewässerbegleitende Gehölze) haben darüber hinaus als lineare Grünstruktur eine hohe Bedeutung im Biotopverbund.
- Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten abschätzen zu können, sind die Änderungsbereiche spätestens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu untersuchen.
- Innerhalb der Änderungsbereiche und angrenzend ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden. Ausgenommen hiervon ist der Änderungsbereich VIII, welcher südlich und südöstlich unmittelbar an eine kleinere Waldfläche angrenzt, die forstrechtlich höchstwahrscheinlich als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen ist.
- Den Änderungsgebieten kommt zusammenfassend eine geringe (Bereiche IV, V und VII) bzw. mittlere Bedeutung (Bereiche I, II, III, VI und VIII) für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht werden die Änderungsgebiete den geologischen Einheiten wie folgt zugeordnet: Der I. Änderungsbereich liegt innerhalb der geologischen Einheiten "Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung, pleistozän bis holozän", "Künstliche Ablagerung" und "Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil". Der II. Änderungsbereich liegt gänzlich innerhalb der geologischen Einheit "Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil". Der III. Änderungsbereich liegt innerhalb der geologischen Einheiten "Hangablagerung, pleistozän bis holozän", "Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung, pleistozän bis holozän" und "Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil". Der IV. Änderungsbereich liegt innerhalb der geologischen Einheiten "Moräne (Till), würmzeitlich", "Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung, pleistozän bis holozän" und "Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil". Der V. Änderungsbereich liegt innerhalb der geologischen Einheiten "Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung, pleistozän bis holozän", "Künstliche Ablagerung" und "Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil". Der VI. Änderungsbereich liegt innerhalb der geologischen Einheiten "Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse)", "Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil" und "Niedermoortorf, holozän". Der VII. Änderungsbe-

reich liegt gänzlich innerhalb der geologischen Einheit "Moräne (Till), würmzeitlich". Der VIII. Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der geologischen Einheiten "Steigbach-Schichten".

- Hieraus haben sich folgende Bodentypen ausgebildet: Im I. Änderungsbereich sind dies "Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm", "Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton" und "Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig". Im II. Änderungsbereich sind dies "fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig". Im III. Änderungsbereich sind dies "Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig" und "Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton". Im IV. Änderungsbereich sind dies "vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)". Im V. Änderungsbereich sind dies "fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig". Im VI. Änderungsbereich sind dies "fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)". Im VII. Änderungsbereich sind dies "fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus grusführendem Lehmsand bis Lehm ((Kalk-)Sand-, Sandmergel- oder Mergelstein der Molasse)". Im VIII. Änderungsbereich sind dies "Pararendzinen und Braunerden aus Sand- bis Lehmkies (Konglomerat, carbonatisch) im Wechsel mit grusführendem Sand bis Lehm ((Kalk-)Sandstein der Molasse)".
- Die Böden innerhalb der Änderungsbereiche sind stellenweise durch Bebauung (teil)versiegelt. Die unversiegelten Anteile werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.
- Die Ermittlung der Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen erfolgt basierend auf der Einstufung nach Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Aufgrund der hohen Heterogenität hinsichtlich der geologischen Untergrundverhältnisse (siehe vorherige Absätze) kann die Bewertung der Bodenfunktionen (Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, natürliche Ertragsfähigkeit und Standortpotenzial für die natürliche Vegetation) für jeden Änderungsbereich separat auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.
- Die Änderungsbereiche sind wie nachfolgend erläutert von Georisiken betroffen: Der I. Änderungsbereich weist keinerlei Georisiken auf. Im Norden des II. Änderungsbereiches sind kleinflächige Bereiche für "Hanganbruch (ohne Wald)" dargestellt. Große Teile des III. Änderungsbereiches sind durch möglichen "Felssturz" betroffen. Der IV. Änderungsbereich weist keinerlei Georisiken auf, grenzt jedoch im Süden sehr nah an Gefahrenflächen

für "Felssturz" an. Die Änderungsbereiche V bis VIII weisen keinerlei Georisiken auf.

- Auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt. Insbesondere in den teilbebauten Änderungsbereichen (Bereiche I, IV, V, VI und VII) können aufgrund der Nutzungen Altablagerungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Den Änderungsgebieten kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere (Bereiche IV, V und VII) bzw. eine mittlere bis hohe Bedeutung (Bereiche I, II, III, VI und VIII) für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsgebiet führt.

- Innerhalb der Änderungsbereiche I, II, III, IV, V, VII und VIII befinden sich keine Oberflächengewässer. Dennoch verlaufen in zahlreichen Fällen in unmittelbarer Nähe Oberflächengewässer (bspw. "Konstanzer Ach" östlich vom I. Änderungsbereich, "Kleiner Alpsee" östlich bzw. nördlich vom II. und III. Änderungsbereich). Im Westen des VI. Änderungsbereiches verläuft die "Konstanzer Ach".
- Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Kenntnisse vor. Aufgrund der Untergrundverhältnisse (siehe hierzu auch Ziffer 4.2.1.3) ist zumindest stellenweise mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Die Änderungsbereiche befinden sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- In einigen Änderungsbereichen fallen aufgrund der Bestandsbebauung bereits Abwässer an (Bereiche I, IV, V, VI und VII).
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab. In einzelnen Fällen, insbesondere in den Änderungsbereichen mit vorhandener Bestandsbebauung, ist auch eine vorhandene Entwässerungskonzeption anzunehmen.

- Die vorhandene Bestandsbebauung ist an die städtische Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Alle Änderungsbereiche liegen gemäß den digital vorliegenden Abgrenzungen des BayernAtlas (Kategorie "Umwelt und Naturgefahren") vollständig außerhalb ausgewiesener hochwassergefährdeter Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ₁₀₀) Hochwasser. Aufgrund der Gewässernähe (siehe erster Absatz) können Überschwemmungen durch außergewöhnliche Hochwassersituationen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem wurde vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch eine "Stellungnahme zur Hydraulischen Situation am Auslauf des Alpsees in Immenstadt / Bühl" (Fassung vom 07.06.2021) erstellt. Diese hatte zum Zweck die bestehende hydraulische Situation am Auslauf des Alpsees zu beschreiben und die Auswirkungen zu geplanten Maßnahmen abzuschätzen. Hierbei wurde das aus dem Jahr 2011 vorliegende Berechnungsmodell herangezogen und anhand diesem der höchste, jemals dokumentierte Wasserstand im Alpsee aus dem Jahr 1999 nachgerechnet. Gemäß dieser Stellungnahme sind die Änderungsbereiche I, V, und VI von maximalen Überflutungstiefen der beiden Alpseen betroffen, wobei diese im östlichen Änderungsbereich I bis etwa 0,30 m reichen. Die Änderungsbereiche V und VI sind hingegen flächig von Überflutungstiefen bis etwa 0,5 m betroffen, in den Randbereichen der Konstanzer Ach und deren Flussverlauf werden auch 2,00 m erreicht.
- Das Gelände der Änderungsbereiche fällt in allen Fällen mehr oder minder stark ab. Daher kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen.
- Den Änderungsgebieten kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere (Bereiche IV, V und VII), eine mittlere (Bereiche I, II, III und VIII) bzw. eine hohe Bedeutung (Bereich VI) für das Schutzgut zu.

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

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

- Die offenen Flächen der Änderungsbereiche dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung angrenzender Bestandsbebauung bei.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund der abfallenden Reliefs zumindest zeitweise gut ausbilden. Daher besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen.
- Die vorkommenden Gehölze innerhalb der Änderungsbereiche produzieren Sauerstoff und tragen mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung zur Verbesserung der lokalen Kleinklimas bei.
- Die Änderungsbereiche sind unterschiedlich stark von Versiegelung geprägt. Dies reicht von vollständig unversiegelt (Bereiche II, III und VIII) über teilweise versiegelt (Bereiche I, IV und VI) bis nahezu vollständig versiegelt (Bereiche V und VII). Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht in den (teil)versiegelten Bereichen eine gewisse thermische Belastung für das Kleinklima.

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Bestandsbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage außerhalb des Stadtkerns von Immenstadt ist jedoch von einer nur gering belasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die anteilige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Änderungsbereiche kann es in den angrenzenden bebauten Gebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Im Umfeld der Änderungsbereiche liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Den Änderungsgebieten kommt zusammenfassend eine geringe (Bereiche V und VII), eine geringe bis mittlere (Bereiche I, IV und VI) bzw. eine mittlere Bedeutung (Bereiche II, III und VIII) für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Die Stadt Immenstadt im Allgäu liegt im südlichen Allgäu, welches das Jungmoränengebiet und die südlich anschließende alpine Zone umfasst. Die Region reicht bis in hochalpine Lagen und gehört geologisch zu den vielfältigsten Bereichen des bayerischen Alpenraums. Große Fließgewässer sind bspw. Iller, Wertach und Lech. Die Region ist geprägt durch ein kühl-feuchtes Klima mit hohen Regenmengen im Sommer und schneereichen Wintern. Im Kontext der eiszeitlichen Überprägung ist die Vielzahl der Moore für die Region charakteristisch. Die landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund des bewegten Reliefs hauptsächlich auf Grünland beschränkt, welches zudem häufig beweidet wird. Waldflächen kommen insbesondere entlang der Fließgewässer und auf abfallendem Gelände vor.

- Bei den Änderungsbereichen selbst handelt es sich teilweise um baulich vorbelastete Gebiete (Bereiche I, IV, V, VI und VII). Die übrigen Änderungsbereiche weisen keine Bestandsbebauung auf. Die Gehölzbestände innerhalb der Änderungsbereiche stellen ökologisch hochwertige und landschaftsästhetisch bedeutende Elemente dar. Dies gilt insbesondere für die Bereiche I (uferbegleitende Gehölze im Osten), II (Gehölze im Norden), III (Gehölze im Westen, Norden und Osten), V (gewässerbegleitende Gehölze) und VI (gewässerbegleitende Gehölze). Die übrigen Anteile der Änderungsgebiete werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt und sind in diesen Bereichen entsprechend strukturarm. Alle Änderungsbereiche haben aufgrund ihrer Ortsrandlage eine Bedeutung für das Ortsbild.
- Aufgrund der Ortsrandlage grenzen an alle Änderungsbereiche bauliche Nutzungen oder verkehrliche Infrastrukturen (Straßen, Bahngleise etc.) an. Zum Teil sind die Änderungsbereiche durch ausgeprägte Gehölzstrukturen eingegrünt (Bereiche I, II, III, V, VI und VIII). In diese Himmelsrichtungen sind die Einsehbarkeiten in die Änderungsbereiche stark eingeschränkt und nur

aus kurzen Distanzen gegeben. Ungehinderte und weiträumige Sichtbeziehungen bestehen lediglich in Richtung der offenen Landschaft (im Änderungsbereich I nach Südosten, in II nach Nordwesten, in IV nach Süden, in V nach Süden, in VI nach Süden und Südosten, in VII nach Süden und in VIII nach Norden und Westen).

- Die Änderungsbereiche weisen zwar mehr oder minder stark abfallendes Gelände auf, liegen jedoch nicht exponiert.
- Den Änderungsgebieten kommt zusammenfassend eine geringe (Bereiche IV, V und VII), eine geringe bis mittlere (Bereiche I und VI) bzw. eine mittlere Bedeutung (Bereiche II, III und VIII) für das Schutzgut zu.

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

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

- Alle Änderungsbereiche, mit Ausnahme der Bereiche IV, V und VII, werden anteilig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Diese Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Das Grünland hat zudem als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden, arbeitenden und sich aufhaltenden Menschen.
- Die Änderungsbereiche III, IV und VIII besitzen aufgrund der Nutzungsstrukturen und fehlender Infrastruktur selbst keine Erholungseignung. Sie können daher nicht für bspw. Spaziergänge, Gassi-Runden oder Radtouren von der Anwohnerschaft oder Touristen genutzt werden. Innerhalb der Änderungsbereiche I, II, V, VI und VII verlaufen ausgewiesene Wander- und Radwege, die entsprechend freizeitlich genutzt werden. Darüber hinaus liegen in Sichtweite aller Änderungsbereiche weitere Wander- und Radwege, weshalb diesbezüglich allen Änderungsbereichen eine gewisse Bedeutung als Erholungskulisse zukommt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Bestandsbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage außerhalb des Stadtkerns von Immenstadt ist jedoch von einer nur gering belasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die anteilige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Änderungsbereiche kann es in den angrenzenden bebauten Gebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Im Umfeld der Änderungsbereiche liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Auf den Änderungsbereich I wirken die Verkehrslärmimmissionen der süd-östlich angrenzenden Bundesstraße 308 und der östlich verlaufenden Bahnlinie Buchloe-Lindau ein. Durch die Sieber Consult GmbH wurde eine

Berechnung der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt (Rasterlärmkarten in der Fassung vom 18.03.2025). Dabei wurden für die B 308 die Verkehrszahlen der Landesbaudirektion Bayern aus dem Jahr 2023 herangezogen und für das Jahr 2040 prognostiziert. Es wurde von einer Verkehrssteigerung von 2 % pro Jahr ausgegangen sowie davon, dass sich die Anteile an Lkw und Krafträdern nicht verändern. Es wurden eine Geschwindigkeit von 50 km/h für Pkw und Lkw sowie für die Steigung und das Gefälle die entsprechenden Korrekturen DLN gemäß RLS-19 berücksichtigt. Für die Bahnstrecke wurden die Verkehrsdaten der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 herangezogen. Die Berechnung wurde mit Hilfe des Schallausbreitungsberechnungsprogramms IMMI unter Berücksichtigung der topografischen Situation durchgeführt. Es wurden die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen für das 1. Obergeschoss (relative Höhe: 6,30 m) im Plangebiet berechnet.

- Zudem wirken die Lärmimmissionen des Alpseehaus-Parkplatzes und des Alpsee-Biergartens etc. auf den Änderungsbereich I ein. Auch vom Änderungsbereich können zukünftig z. B. durch Tiefgaragen-Ausfahrten, Heizungen etc. Lärmemissionen ausgehen.
- Auf den Änderungsbereich VI wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich angrenzenden Bahnlinie Buchloe-Lindau ein. Durch die Sieber Consult GmbH wurde eine Berechnung der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt (Rasterlärmkarten in der Fassung vom 18.03.2025). Für die Bahnstrecke wurden die Verkehrsdaten der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 herangezogen. Die Berechnung wurde mit Hilfe des Schallausbreitungsberechnungsprogramms IMMI unter Berücksichtigung der topografischen Situation durchgeführt. Es wurden die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen für das 1. Obergeschoss (relative Höhe: 6,30 m) im Plangebiet berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im östlichen Teil des Änderungsbereichs tagsüber und nachts überschritten werden.
- Auf den Änderungsbereich VIII wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Kreisstraße OA 5 sowie der südlich verlaufenden Bundesstraße 308 ein. Durch die Sieber Consult GmbH wurde eine Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen durchgeführt (Rasterlärmkarten in der Fassung vom 18.03.2025). Dabei wurden die Verkehrszahlen der Landesbaudirektion Bayern aus dem Jahr 2023 herangezogen für das Jahr 2040 prognostiziert. Es wurde von einer Verkehrssteigerung von 2 % pro Jahr für die B 308 und 1 % pro Jahr für die OA 5 ausgegangen sowie davon, dass sich die Anteile an Lkw und Krafträdern nicht verändern. Es wurden eine Geschwindigkeit von 70 km/h für Pkw und Lkw für die B 308 und 60 km/h für Pkw und Lkw für die OA 5 sowie die entsprechenden Korrekturen DLN gemäß RLS-19 für die Steigung und das Gefälle sowie eine Korrektur DK für Knotenpunkte (Kreisverkehr) berücksichtigt. Die Berechnung wurde mit Hilfe des Schallausbreitungsberechnungsprogramms IMMI unter Berücksichtigung der topografischen Situation durchgeführt. Es wurden die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen für das 1. Obergeschoss (relative Höhe: 6,30 m) im Plangebiet berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein

allgemeines Wohngebiet (WA) von 55/45 dB(A) tags/nachts im westlichen Teil des Änderungsbereichs tagsüber und nachts überschritten werden.

- Den Änderungsgebieten kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere (Bereiche III, IV und VIII) bzw. eine mittlere Bedeutung (Bereiche I, II, V, VI und VII) für das Schutzgut zu.

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

- Innerhalb der Geltungsbereiche der Änderungen befinden sich folgende Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG): Der Nordwesten des I. Änderungsbereiches überlagert sich mit dem Bodendenkmal (Aktennummer D-7-8427-0059), der östliche Bereich des III. Änderungsbereiches mit dem Bodendenkmal (Aktennummer D-7-8427-0002). Im Nordwesten des VI. Änderungsbereiches steht auf der Brücke über die "Konstanzer Ach" eine als Baudenkmal geschützte Brückenfigur (Aktennummer D-7-80-124-44).
- In den übrigen Änderungsbereichen sind keine Denkmäler ausgewiesen.
- Den Änderungsbereichen kommt eine geringe (Bereiche II, IV, V, VII und VIII) bzw. eine hohe Bedeutung (Bereiche I, III und VI) für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich lediglich innerhalb des Änderungsgebietes VII Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen (PV-Module auf dem Dach).
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung über alle Änderungsbereiche 1.135-1.149 kWh/m². Die mittlere Sonnenscheindauer variiert stark zwischen den einzelnen Änderungsbereichen und liegt zwischen 1.300 und 1.749 Stunden pro Jahr. Dennoch sind im Kontext der Hangneigung in allen Änderungsbereichen die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

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

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

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

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die gegenwärtige Nutzung der Änderungsbereiche unverändert. Die vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen bleiben als Lebensraum für die dafür typischen Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesen Bereichen. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die bislang unbebauten Änderungsbereiche werden nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen ange-

schlossen und bleiben unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete und Biotope sowie deren Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.
- 4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):
- Durch die Bebauung der Änderungsbereiche und die damit einhergehende Neuversiegelung gehen die unversiegelten Flächen (hauptsächlich Grünland) als Lebensraum für darin vorkommende Tiere und Pflanzen verloren. Ob hiervon besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste") betroffen sind, muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung nachgewiesen werden.
 - Höherwertigere Bereiche (bspw. die biotopgeschützten Teilbereiche (vgl. Ziffer 4.1.2.4)) sind von einer Bebauung auszusparen und möglichst durch Pufferflächen vor unmittelbaren und funktionellen Beeinträchtigungen zu schützen.

- Gleiches gilt für die vorkommenden Gehölzbestände, sofern diese nicht ohnehin innerhalb eines geschützten Biotops liegen. Diese sind, soweit möglich, als ökologisch hochwertige Elemente zu erhalten.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein.
- Hinsichtlich des Biotopverbundes wird die Durchgängigkeit durch künftige Bebauungen insbesondere für flugunfähige Tiere eingeschränkt. Die biotopgeschützten Bereiche (bspw. gewässerbegleitende Gehölze) sollten daher auch für die Gewährleistung der Funktionalität des Biotopverbundes unbedingt erhalten und durch grünordnerische Maßnahmen ergänzt werden (siehe Empfehlungen unten).
- Sofern im Zuge der durchzuführenden Untersuchungen artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen werden, sind ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich umzusetzen. Dies kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da zum jetzigen Stand auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse erkennbar sind.
- Da lediglich der Änderungsbereich VIII südlich und südöstlich unmittelbar an eine kleinere Waldfläche angrenzt, die forstrechtlich höchstwahrscheinlich als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen ist, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Waldabstände einzuhalten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:
 - Festsetzung von Grünflächen insbesondere in den Randbereichen als Ein- und Durchgrünung sowie als Pufferzone zu geschützten Bereichen, jeweils ohne bauliche Anlagen.
 - Wertvolle Gehölzbestände sollten durch Pflanzbindungen erhalten werden.
 - Für die Pflanzungen in den Änderungsbereichen sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden dürfen.
 - Um eine Durchgrünung der Geltungsbereiche zu gewährleisten, sind auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Mindestzahl von Gehölzen aus der festzusetzenden Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zuzulassen, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.
 - Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) sollten mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann – je nach Umfang der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommenen, grünordnerischen Festsetzungen – der verbleibende Eingriff in das Schutzgut als gering bis mittel bewertet werden.

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen in den Änderungsbereichen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Das Gelände der Änderungsbereiche fällt in allen Fällen mehr oder minder stark ab. Daher kommt es zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt.
- Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im Einzelfall zu bewerten.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu

achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind.

- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Aufgrund der möglichen Betroffenheit der Änderungsbereiche durch Georisiken (insbesondere Bereich II und III) sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ggf. erforderliche Maßnahmen festzulegen, um die Gefahren durch die jeweiligen Georisiken weitestgehend zu minimieren.
- Auch wenn auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:
 - Festsetzung von Grünflächen insbesondere in den Randbereichen als Ein- und Durchgrünung sowie als Pufferzone zu geschützten Bereichen, jeweils ohne bauliche Anlagen.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten

Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
- Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann – je nach Umfang der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommenen, grünordnerischen Festsetzungen – der verbleibende Eingriff in das Schutzgut als gering bis hoch bewertet werden.

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

- Für die innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe verlaufenden Gewässer sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die gesetzlich geforderten Gewässerrandstreifen gemessen ab Mittelwasserstand/Böschungsoberkante einzuhalten. Diese sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Die Gehölzbestände in den Uferbereichen sollten, unabhängig von einem Schutzstatus, mittels einer Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt werden.
- Die Bebauung der Änderungsbereiche hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Die Auswirkungen der Versiegelung können durch geeignete Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung minimiert werden (siehe Aufzählung unten).
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben die Bauherren gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht von den Vorhaben betroffen.
- Durch die Neubebauungen fallen künftig Abwässer an. In den bereits bebauten Gebieten erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser ist schadlos und möglichst im Trennsystem zu entsorgen. In der Kläranlage des AZV Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- In den Änderungsbereichen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die konkrete Entwässerungsplanung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

- Die Wasserversorgung der Gebiete erfolgt durch den Anschluss an die städtische Trinkwasserversorgung.
- Zwar liegen alle Änderungsbereiche außerhalb ausgewiesener hochwassergefährdeter Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser. Aufgrund der Gewässernähe können Überschwemmungen durch außergewöhnliche Hochwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem sind gemäß "Stellungnahme zur Hydraulischen Situation am Auslauf des Alpsees in Immenstadt / Bühl" des Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch (Fassung vom 07.06.2021) die Änderungsbereiche I, V, und VI von maximalen Überflutungstiefen der beiden Alpseen betroffen. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens Bühl-Mitte wurden von der Alpstein GmbH Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zum Retentionsraumausgleich entlang der Konstanzer Ach festgelegt (siehe "Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsverfahren Bühl-Mitte", in der Fassung vom 12.08.2024). Diese werden unter Ziffer 5 des Erläuterungsberichtes ("Art und Umfang des Vorhabens") genannt und erläutert. Durch die Maßnahmen werden die gegenständlichen Änderungsbereiche I, V und VI vor Hochwasser geschützt.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Aufgrund des in allen Änderungsbereichen mehr oder minder stark abfallenden Geländes, kann es in Folge von Starkregenereignissen bei lokalen Unwetterereignissen zu oberflächlichem Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.
- Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude diesbezüglich keine Gefährdung entsteht, sind in künftigen Bebauungsplänen Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufzunehmen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Des Weiteren wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:
 - Festsetzung von Grünflächen insbesondere in den Randbereichen als Ein- und Durchgrünung sowie als Pufferzone zu geschützten Bereichen, jeweils ohne bauliche Anlagen.

- Erhalt vorhandener Gehölzbestände insbesondere entlang von Gewässern durch festzusetzende Pflanzbindungen.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zulässig sein.
- Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann – je nach Umfang der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommenen, grünordnerischen Festsetzungen – der verbleibende Eingriff in das Schutzgut als mittel bis hoch bewertet werden.
- 4.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- Die Kaltluftentstehung innerhalb der Änderungsbereiche wird durch die Bebauung bislang unversiegelter Grünflächen unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert.
 - Die Bebauung von bewegtem Gelände kann sich negativ auf lokale Luftströmungen und Windsysteme auswirken und hierdurch kleinklimatische Veränderungen hervorrufen. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sofern erforderlich, zu berücksichtigen.
 - Die Gehölzbestände innerhalb der Änderungsbereiche sollten mittels festzusetzender Pflanzbindungen erhalten werden, wodurch deren positive Auswirkungen auf das Kleinklima unverändert bleiben (Frischluffproduktion, Luftfilterung, Temperaturregulierung).
 - Durch die Neuversiegelung bislang unversiegelter Bereiche wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

- Die Änderungsbereiche erfahren im Zuge einer Bebauung eine gewisse Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen. Die hierdurch verursachten Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuschätzen und zu bewerten.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den im Umfeld der Änderungsbereiche liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft reduziert werden. Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:
 - Festsetzung von Grünflächen insbesondere in den Randbereichen als Ein- und Durchgrünung sowie als Pufferzone zu geschützten Bereichen, jeweils ohne bauliche Anlagen.
 - Wertvolle Gehölzbestände sollten durch Pflanzbindungen erhalten werden.
 - Um eine Durchgrünung der Geltungsbereiche zu gewährleisten, sind auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Mindestzahl von Gehölzen aus der festzusetzenden Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
 - Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.

- Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann – je nach Umfang der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommenen, grünordnerischen Festsetzungen – der verbleibende Eingriff in das Schutzgut als gering bis mittel bewertet werden.

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

- Durch die Errichtung der neuen Baukörper innerhalb der Änderungsbereiche erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, wenn bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in Ortsrandlage verloren gehen und der Ortsrand weiter in die unbebaute, offene Landschaft verlagert wird.
- Die Gehölzbestände innerhalb der Änderungsbereiche sollten als ökologisch hochwertige und landschaftsästhetisch bedeutende Elemente erhalten bleiben und durch Neupflanzungen ergänzt werden (siehe Empfehlungen unten).
- Durch die Bebauung werden die ungehinderten und weiträumigen Sichtbeziehungen in Richtung der offenen Landschaft beeinträchtigt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist daher mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Beeinträchtigung des Ausblicks). Bei der Festlegung der Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist daher sicherzustellen, dass sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:
 - Festsetzung von Grünflächen insbesondere in den Randbereichen als Ein- und Durchgrünung sowie als Pufferzone zu geschützten Bereichen, jeweils ohne bauliche Anlagen.
 - Wertvolle Gehölzbestände sollten durch Pflanzbindungen erhalten werden.
 - Für die Pflanzungen in den Änderungsbereichen sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden dürfen.
 - Um eine Durchgrünung der Geltungsbereiche zu gewährleisten, sind auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Mindestzahl von Gehölzen aus der festzusetzenden Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies,

Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

- Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann – je nach Umfang der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommenen, grünordnerischen Festsetzungen – der verbleibende Eingriff in das Schutzgut als gering bis hoch bewertet werden.

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

- Durch das Bebauung der landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen diese für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür können bauliche Vorhaben umgesetzt werden, die dem Schutzgut Mensch auf unterschiedlichen Ebenen zugutekommt.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden, arbeitenden und sich aufhaltenden Menschen sind aufgrund der Lage außerhalb des Stadtkerns von Immenstadt nicht zu erwarten.
- Da die Änderungsbereiche III, IV und VIII aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen. Die innerhalb der Änderungsbereiche I, II, V, VI und VII verlaufenden und ausgewiesenen Wander- und Radwege können im Zuge künftiger Bauleitplanung erhalten und damit weiterhin freizeitlich genutzt werden. Die darüber hinaus in Sichtweite aller Änderungsbereiche liegenden Wander- und Radwege sind von künftigen Vorhaben innerhalb der Änderungsgelungsbereiche nicht betroffen. Die Bedeutung der Änderungsbereiche als Erholungskulisse geht im Zuge künftiger Bebauungen zwar verloren, eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität der Wander- und Radwege lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.
- Die Änderungsbereiche erfahren im Zuge einer Bebauung eine gewisse Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen. Die hierdurch verursachten Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuschätzen und zu bewerten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den im Umfeld der Änderungsbereiche liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Die Berechnungsergebnisse der Sieber Consult GmbH zeigen (siehe Rasterlärmkarten in der Fassung vom 18.03.2025), dass in den zur Bundesstraße nächstgelegenen Bereichen sowohl die Orientierungswerte der

DIN 18005, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55/45 dB(A) tags/nachts als auch für ein Mischgebiet (MI) von 60/50 dB(A) tags/nachts tagsüber und nachts überschritten werden, sodass unabhängig von der Einstufung des Schutzanspruchs des dargestellten Sonstigen Sondergebiets (SO) "Beherbergung" mit Konflikten zu rechnen ist. Für die Änderungsbereiche I, VI und VIII gilt daher: Es wird eine Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Hier ist bei einer konkreten Objektplanung bzw. bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine detaillierte schalltechnische Untersuchung mit einer Ausarbeitung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern empfohlenen grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.
- Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann – je nach Umfang der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommenen, grünordnerischen Festsetzungen – der verbleibende Eingriff in das Schutzgut als gering bis mittel bewertet werden.

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

- Da innerhalb der Änderungsbereiche I, III und VI Boden- und Baudenkmäler vorkommen, sind Beeinträchtigungen ebendieser möglich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festlegungen zu treffen, die eine Beeinträchtigung der Denkmäler ausschließen.
- In den übrigen Änderungsbereichen sind keine Denkmäler ausgewiesen. Dennoch kann ein Vorkommen nie gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb

des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung der Änderungsbereiche kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende bebaute Bereiche und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen zu treffen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten.
- Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Bauleitplanung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und

eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

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

- Aufgrund der mittleren jährlichen Globalstrahlung, der mittleren Sonnenscheindauer und des abfallenden Reliefs in allen Änderungsbereichen sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut. Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist möglich.
- Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, ist die Notwendigkeit von Festsetzungen zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

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

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

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

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

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

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

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Festsetzung von Grünflächen insbesondere in den Randbereichen als Ein- und Durchgrünung sowie als Pufferzone zu geschützten Bereichen, jeweils ohne bauliche Anlagen.
- Wertvolle Gehölzbestände sollten durch Pflanzbindungen erhalten werden.
- Für die Pflanzungen in den Änderungsbereichen sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden dürfen.
- Um eine Durchgrünung der Geltungsbereiche zu gewährleisten, sind auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Mindestzahl von Gehölzen aus der festzusetzenden Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zuzulassen, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.
 - Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) sollten mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.
- 4.2.4.4 Ergebnis: Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in 8 Bereichen ist nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.
- 4.2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen:
- Das Erfordernis der Planung ist in der städtebaulichen Begründung unter Ziffer 3.2.2 für die jeweiligen Änderungsbereiche ausführlich beschrieben. Hieraus lassen sich auch die Entscheidungen hinsichtlich Standort- und Planungsalternativen ableiten.

- 4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 4.3.2.1 Die Stadt wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.3.1 Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gliedert sich in 8 Bereiche, von denen die Bereiche I bis VI im Ortsteil Bühl am Alpsee und die Bereiche VII und VIII im Ortsteil Stein im Allgäu liegen.
- 4.3.3.2 Die Beschreibung der Änderungsgeltungsbereiche erfolgt ausführlich unter Ziffer 4.1.1.3.

- 4.3.3.3 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 6,61 ha. Davon entfallen auf die jeweiligen Änderungsbereiche:
I: ~2,36 ha, II: ~0,69 ha, III: ~1,19 ha, IV: ~0,23 ha, V: ~0,69 ha, VI: ~0,54 ha, VII: ~0,25 ha und VIII: ~0,66 ha.
- 4.3.3.4 Die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten wird ausführlich unter Ziffer 4.1.2.3 vorgenommen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der im Umfeld der Änderungsbereiche gelegenen FFH-Gebiete bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden können. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- 4.3.3.5 Die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen von geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft wird ausführlich unter Ziffer 4.1.2.4 vorgenommen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigung der innerhalb und im Umfeld der Änderungsbereiche gelegenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft bei Einhaltung geeigneter Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (bspw. Einhaltung von Abständen, Schaffung von Pufferflächen, Einschränkungen zur Beleuchtung) ausgeschlossen werden können.
- 4.3.3.6 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.3.3.7 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die gegenwärtige Nutzung in den Änderungsbereichen unverändert und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.
- 4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Allgäu
 - Klimadaten von climate-data.org
 - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt im Allgäu
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Rasterlärmkarten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.03.2025 (zu den Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 308, der Kreisstraße OA 5 und der östlich verlaufenden Bahnlinie Buchloe-Lindau)
- "Stellungnahme zur Hydraulischen Situation am Auslauf des Alpsees in Immenstadt / Bühl" des Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch, Fassung vom 07.06.2021 (zur Beschreibung der bestehenden hydraulischen Situation am Auslauf des Alpsees und zur Abschätzung der Auswirkungen zu geplanten Maßnahmen)
- "Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsverfahren Bühl-Mitte" der Alpstein GmbH, Fassung vom 12.08.2024 (zu Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zum Retentionsraumausgleich entlang der Konstanzer Ach)

5.1 Umsetzung der Planung**5.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

5.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Bei den Änderungen handelt es sich teils um Anpassungen an den Bestand (Änderungsbereiche IV, V und VII), teils um die Verlagerung einer bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Baufläche (Änderungsbereiche II und III), teils um maßvolle Neuausweisungen von Bauflächen (Änderungsbereiche I, VI und VIII), die aufgrund ihrer begrenzten Größe keine wesentlichen Auswirkungen erwarten lassen.

5.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z. B. Ausblick).

5.2 Erschließungsrelevante Daten**5.2.1 Kennwerte****5.2.1.1 Flächen der Geltungsbereiche:**

Änderungsbereich I: 2,36 ha

Änderungsbereich II: 0,69 ha

Änderungsbereich III: 1,19 ha

Änderungsbereich IV: 0,23 ha

Änderungsbereich V: 0,69 ha

Änderungsbereich VI: 0,54 ha

Änderungsbereich VII: 0,25 ha

Änderungsbereich VIII: 0,66 ha

5.2.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung: städtische Schmutzwasserleitungen

5.2.2.2 Wasserversorgung: städtische Wasserversorgungsanlage

5.2.2.3 Stromversorgung: Allgäuer Überlandwerke GmbH (AÜW), Sonthofen

5.2.2.4 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)

5.3 Zusätzliche Informationen

5.3.1 Planänderungen

- 5.3.1.1 Bei der Planänderung vom 24.07.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 31.07.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.07.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 31.07.2025 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung der Nummerierung der Flächennutzungsplanänderung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Südosten auf
den Änderungsbereich I;
Im Vordergrund die
"Seestraße", im Hinter-
grund der "Hierlhof"



Blick von Westen auf
den Änderungsbereich II;
im Hintergrund der be-
stehende Parkplatz
"Alpsee", rechts die
B 308 "Lindauer Straße"



Blick von Westen auf
den Änderungsbereich III



Blick von Nordwesten
auf den Änderungsbe-
reich IV während der
Bauphase



Blick von Westen auf
den Änderungsbe-
reich V; links das Natur-
parkzentrum "Nagelfluh-
kette", rechts der Klet-
terturm "AlpseeSkytrail",
dazwischen der Park-
platz



Blick von Süden auf den
Änderungsbereich VI;
links der "Badeweg", im
Hintergrund das beste-
hende Mehrfamilienhaus



Blick von Nordwesten
auf den Änderungsbe-
reich VII; links der Neu-
bau der Kindertages-
stätte



Blick von Westen auf
den Änderungsbe-
reich VIII; links und im
Hintergrund die beste-
hende Wohnbebauung



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 24.11.2022. Der Beschluss wurde am 13.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 14.12.2022 bis 13.01.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 16.04.2025 bis 21.05.2025 (Billigungsbeschluss vom 27.03.2025; Entwurfsfassung vom 27.03.2025; Bekanntmachung am 08.04.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 14.12.2022 und einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 11.01.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 28.04.2025 (Entwurfsfassung vom 27.03.2025; Billigungsbeschluss vom 27.03.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 31.07.2025 über die Entwurfsfassung vom 24.07.2025.

Immenstadt im Allgäu, den 21. AUG. 2025

(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

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

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am 26. Sep. 2025 mit Bescheid vom 26. Sep. 2025, Nr.

Immenstadt im Allgäu, den 26. Sep. 2025

(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)



Ingrid Baier-Müller
Landrätin

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 21.10.25..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in 8 Bereichen ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Immenstadt im Allgäu, den 21.10.2025.....

.....
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 27.03.2025

Plan geändert am: 24.07.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung
Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eppinger
M. Sc. Martin Werner

Verfasser:


.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i. A. A. Eppinger)

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