



Stadt Immenstadt i. Allgäu

1. Änderung der Ortsabordnungssatzung "Otto-Keck-Straße"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte	3
2	Gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3	Hinweise	5
4	Satzung	8
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	9
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	13
7	Begründung – Sonstiges	15
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	16
9	Begründung – Bilddokumentation	17
10	Verfahrensvermerke	18

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.3 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.5 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

- 2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 6 pro Einzelhaus bzw. 3 pro Doppelhaushälfte.
Hinweis: Damit entfällt der in der rechtsverbindlichen Satzung beinhaltete § 3 Pkt. 1 Abs. 2 zur Zahl der Wohneinheiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.2 Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist über Regenwasserzisternen mit Drosseleinrichtung zurück zu halten. Zur Bereitstellung des erforderlichen Retentionsvolumens dürfen Rigolen bzw. Füllkörperrigolen vor die Zisternen geschaltet werden. Das überschüssige Niederschlagswasser aus den Zisternen wird nach Drosselung auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener, befestigter Grundstücksfläche über einen Mischwasserkanal abgeleitet.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 3.1 Brandschutz**
- Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 3.2 Altlasten**
- Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) abzeichnen sind ggf. weiteren Maßnahmen (Art. 12 BayBodSchG Satz 1 u.2,) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.
- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (§ 7 Abs. 2 u. § 15 KrWG), entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bei geplanten Baumaßnahmen im überplanten Bereich ist auf Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit zu achten (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.). Werden solche Auffälligkeiten bemerkt ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3.3 Bodenschutz**
- Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Beim Bodenaushub ist die Abfallhierarchie nach § 6 KrWG einzuhalten. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (§ 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (§ 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

3.4 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Strukturen, welche ein Vorkommen relevanter Arten (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse) partiell annehmen lassen.

Eine genaue Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist frühzeitig auf Ebene der Baugenehmigung bei Vorliegen konkreter Bauvorhaben durchzuführen und abschließend zu bewerten. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können die Umsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen hervorrufen. Eingriffe sind daher mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abzustimmen.

3.5 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte,

Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Immenstadt i. Allgäu die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" in öffentlicher Sitzung am 29.03.2022 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" entspricht dem ursprünglichen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" in der Fassung vom 18.01.1994.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Änderung der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" besteht aus dem textlichen Teil vom 23.06.2021 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 18.01.1994, rechtsverbindlich seit 27.05.1995). Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" wird die Begründung vom 23.06.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" der Stadt Immenstadt i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Immenstadt i. Allgäu, den

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

(Dienstsigel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Durch die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" soll die zulässige der Zahl der Wohneinheiten für die Gebäude erhöht und damit eine dichtere und zeitgemäße Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden.
- 5.1.1.2 Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Stadt Immenstadt i. Allgäu in einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung. Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits überwiegend bebaut.
- 5.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" im vereinfachten Verfahren erfolgt (gem. § 34 Abs. 6 BauGB).

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Stadt Immenstadt i. Allgäu innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung. Die Grundstücke innerhalb der Änderungsbereiches sind bereits fast vollständig bebaut und es gibt lediglich wenige verbleibende Baulücken. Nordwestlich angrenzend an den Änderungs-Geltungsbereich befindet sich ein dicht bewachsener Eichwald.
- 5.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 367, 367/2, 916/29, 916/30, 916/31 (Teilfläche), 916/32, 916/37, 916/38, 916/40, 916/276, 916/278, 916/279, 923, 923/2, 923/3, 923/4, 923/5, 923/6, 923/7, 923/8, 923/9 und 923/10.

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt.
- 5.2.1.2 Die Grundstücke innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches sind bereits überwiegend bebaut.
- 5.2.1.3 Die Topografie innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches ist nach Nordwesten hin stark steigend.

5.2.2 Erfordernis der Planung

5.2.2.1 Die Stadt Immenstadt i. Allgäu verfügt über die mit Datum vom 27.05.1995 rechtskräftige Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße", die bereits größtenteils realisiert wurde. Im Rahmen der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung wurde Gebrauch davon gemacht, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Vor diesem Hintergrund regelt die Satzung auch die zulässige Zahl der Wohneinheiten, die auf vier Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte beschränkt wurde. Diese Festsetzung ist insbesondere aufgrund der teilweise großzügigen Grundstückszuschnitte nicht verhältnismäßig. Außerdem ist es der Stadt Immenstadt i. Allgäu in den letzten Jahren immer wichtiger geworden, sparsam mit der knappen Ressource Boden umzugehen und die innerstädtische Nachverdichtung voranzutreiben. Durch die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung soll durch Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus auf sechs bzw. auf drei pro Doppelhaushälfte eine dichtere Bebauung ermöglicht werden und dadurch mehr Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Zudem ist insbesondere der Bereich der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" aufgrund seiner Lage und umgebenden Infrastruktur gut für eine dichtere Bebauung und eine höhere Einwohnerzahl geeignet. Hierfür ist eine Änderung der rechtskräftigen Satzung erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der der Stadt Immenstadt i. Allgäu als Oberzentrum. (Regierungsbezirk Schwaben)
- 2.2.8 In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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

- 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 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.
- 5.2.3.3 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.
- 5.2.3.4 Die Stadt Immenstadt i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss vom 16.02.2012). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.
- 5.2.3.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch die Ortsabrundungssatzung in vollem Umfang umgesetzt.
- 5.2.3.6 Innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 5.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 5.2.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 5.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl zeitgemäße Wohnformen unter dem Aspekt einer effizienten Ausnutzung von Flächen im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen.
- 5.2.4.2 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird weiterhin Gebrauch gemacht.
- 5.2.5 Verkehr**
- 5.2.5.1 Die Gebäude im Geltungsbereich sind über die "Otto-Keck-Straße" erschlossen und an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Da das Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist, ist nicht davon

auszugehen, dass die zulässigen Erhöhungen der Wohneinheiten schlagartig umgesetzt werden. Stattdessen ist damit zu rechnen, dass eine schrittweise Erhöhung im Rahmen einzelner Bauvorhaben erfolgen wird. Aus diesem Grund ist in absehbarer Zeit nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens oder der Verkehrsdichte zu rechnen. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu sieht es deshalb derzeit nicht als erforderlich an, verkehrstechnische Maßnahmen zu treffen. Sofern in der Zukunft in Folge der Planung Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrssicherheit erforderlich sind, wird dies zu gegebenem Zeitpunkt umgesetzt.

5.2.6 Durch die Planung geänderte Inhalte

- 5.2.6.1 Die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus von vier auf sechs Wohneinheiten erfolgt insbesondere aus städtebaulichen Gründen. Aufgrund der umliegenden bestehenden Bebauung ist es für den Änderungs-Bereich sinnvoll, auch Wohngebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten zuzulassen. Dies entspricht sowohl den Zielvorstellungen der Stadt, eine dichte Wohnbebauung im Stadtgebiet zu ermöglichen, als auch dem städtebaulichen Umfeld im Bereich der "Otto-Keck-Straße". Analog mit der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus wird mit dieser 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung auch die Zahl der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte erhöht. Diese werden auf drei Wohneinheiten erhöht.

6.1 Umweltprüfung bei Ortsabrundungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB**6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB.

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.1.2.1 Durch die vorliegende Änderung soll lediglich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen erhöht werden. Damit ist eine maßvolle Nachverdichtung ohne zusätzliche Versiegelungen möglich. Neue Versiegelungen oder andere zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter für Natur und Landschaft sind durch die Planung nicht zulässig. Da kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird, entsteht im Zuge der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" kein Ausgleichsbedarf.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Der Änderungsgeltungsbereich liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Immenstadt i. Allgäu nordöstlich des Ortszentrums. Es liegt an einem Hang, der nach Südosten einfällt. Durch das Plangebiet verläuft die "Otto-Keck-Straße". Nördlich und südlich der Straße liegen verschiedene Grundstücke, die größtenteils bereits bebaut sind. Die Bebauung besteht derzeit aus Einzelhäusern mit Garagen und Gärten. In den Gärten und den unbebauten Grundstücken wachsen verschiedene Gehölze. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Mischwasser-Kanal in der Otto-Keck-Straße ist bereits jetzt teilweise überlastet, sodass bei stärkeren Niederschlagsereignissen zu viel Wasser in die Konstanzer Ach eingeleitet wird.

6.2.1.2 Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße". Im Westen liegt eine Teilfläche des nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Biotops "Gehölze und Hecken am süd- bis südostexponierten Hang im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt" (Nr. 8427-0053-006) innerhalb des Änderungsbereiches. Im Norden grenzt eine weitere Teilfläche des Biotops (Nr. 8427-0053-005) in den Geltungsbereich herein. Weitere Teilflächen liegen im Umfeld des Änderungsgeltungsbereiches.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

6.2.2.1 Durch die Änderung wird die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Einzelhaus von vier auf sechs erhöht. Die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte wird auf drei erhöht. Die höchstzulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert. Durch die Erhöhung der Wohneinheiten bei gleichbleibender Grundflächenzahl werden keine zusätzliche Flächen versiegelt. Die Änderung ermöglicht weiteren Wohnraum im Innenbereich zu schaffen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Immenstadt i. Allgäu nachzukommen. Durch die daraus resultierende voraussichtlich höhere Bewohneranzahl in diesem Bereich erhöht sich geringfügig das Verkehrsaufkommen. Mit einer höheren Wohndichte kann sich die anfallende Abwassermenge erhöhen. Da der Mischwasser-Kanal in der Otto-Keck-Straße bereits jetzt überlastet ist, muss auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden und darf nur auf 0,15 l/s pro 100 m² Fläche gedrosselt in den Mischwasser-Kanal eingeleitet werden. Die o.g. Biotope werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

6.2.3 Fazit

6.2.3.1 Durch die geplante Änderung sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

7.1 Umsetzung der Planung**7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

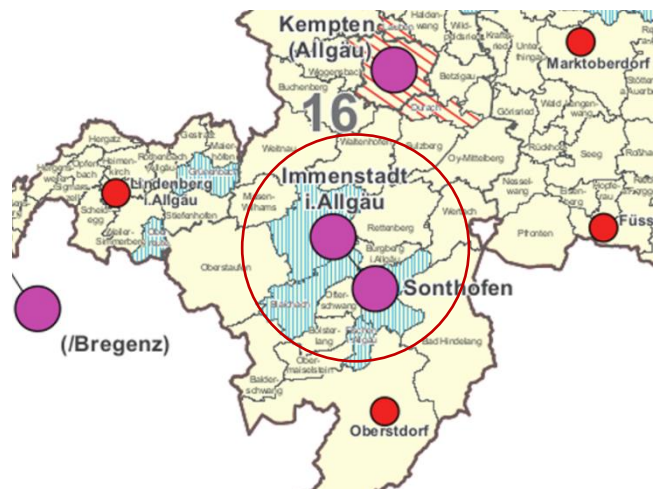
7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

7.2 Zusätzliche Informationen**7.2.1 Planänderungen**

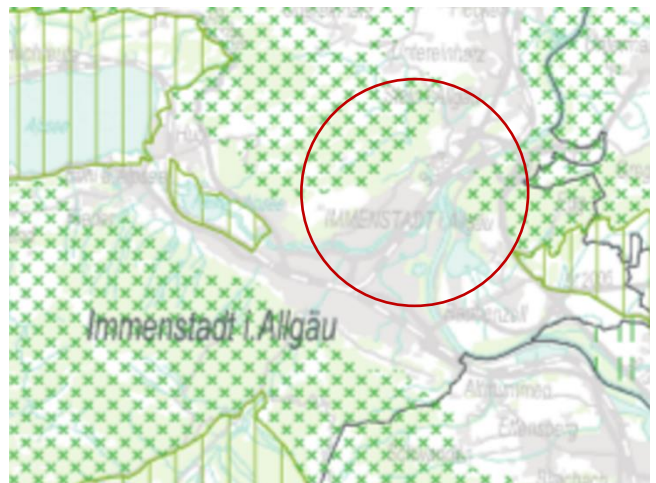
7.2.1.1 Für die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.06.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 Bau- und Umweltausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.01.2021 enthalten):

- Aufnahme des Zusatzes "1. Änderung" in den Titel der Satzung
- Aufnahme einer Festsetzung zur "Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes"
- Aufnahme eines Hinweises zu Altlasten
- Aufnahme eines Hinweises zum Bodenschutz
- Aufnahme eines Hinweises zum Artenschutz
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum zusammen mit der Stadt Sonthofen



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (xxx)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbauflächen



Blick von Südosten auf die "Otto-Keck-Straße"



10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.03.2021 bis 03.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 09.03.2021; Entwurfsfassung vom 17.02.2021; Bekanntmachung am 23.03.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 23.06.2021 (Billigungsbeschluss vom 11.01.2022; Bekanntmachung am 18.01.2022) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Immenstadt i. Allgäu, den
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 17.03.2021 (Entwurfsfassung vom 17.02.2021; Billigungsbeschluss vom 09.03.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 23.06.2021 (Billigungsbeschluss vom 11.01.2022; Anschreiben vom 17.01.2022) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Immenstadt i. Allgäu, den
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

10.3 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 29.03.2022 über die Entwurfsfassung vom 23.06.2021.

Immenstadt i. Allgäu, den
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

10.4 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" in der Fassung vom 23.06.2021 dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 29.03.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Immenstadt i. Allgäu, den
.....
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

10.5 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Otto-Keck-Straße" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Immenstadt i. Allgäu, den
.....
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.02.2021

Plan geändert am: 23.06.2021

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

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

B.Sc. Dorothee Clausen

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

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