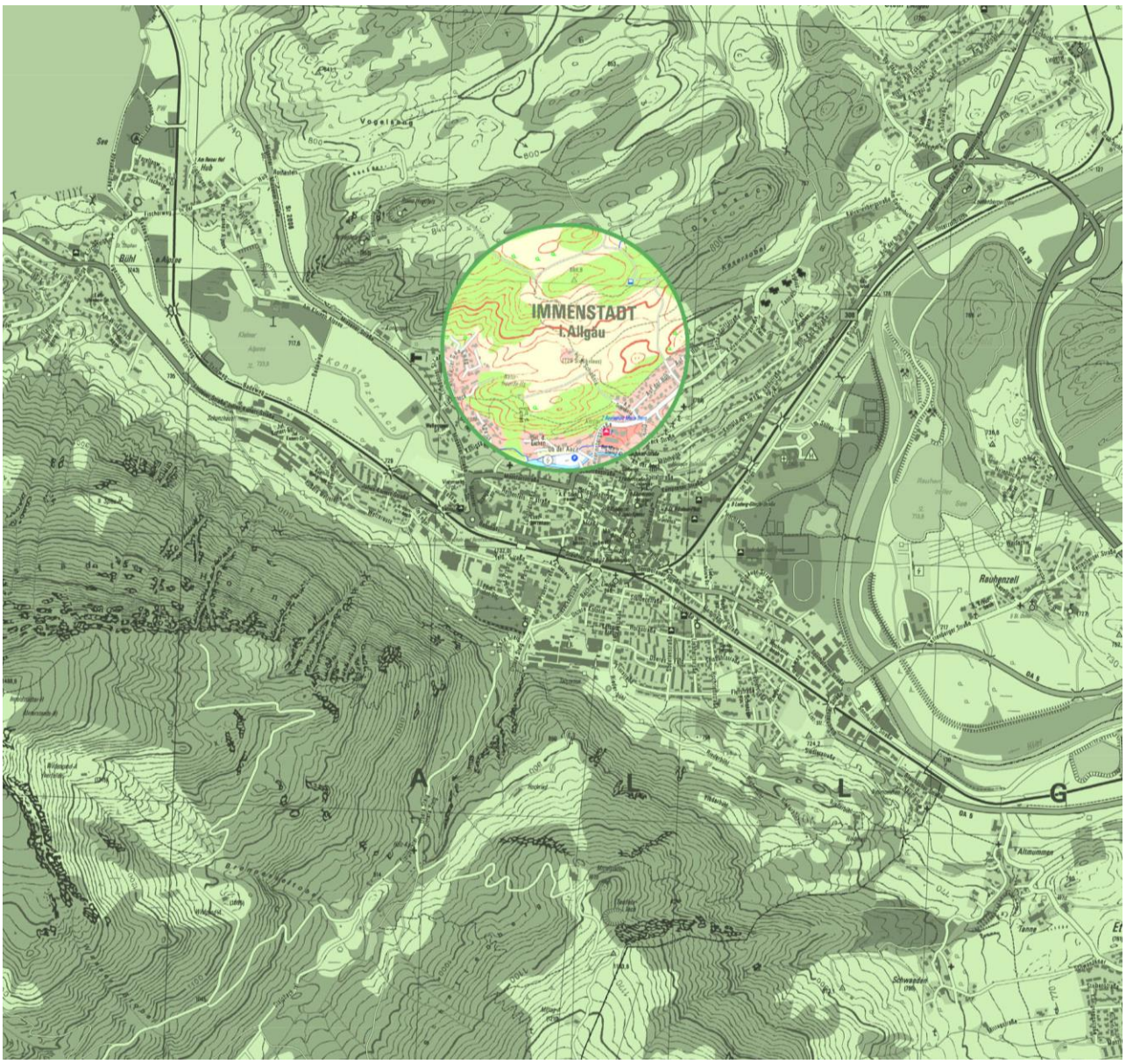
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Stadt Immenstadt i. Allgäu
13. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich "Stadtalpe"

Fassung 19.07.2022
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	8
5	Begründung – Sonstiges	21
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	22
7	Begründung – Bilddokumentation	23
8	Verfahrensvermerke	24

1 Rechtsgrundlagen

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	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
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)

2 Feststellungsbeschluss

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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 i. Allgäu die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Stadtalpe" in öffentlicher Sitzung am 28.09.2022 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 Lage im Raum, ursprüngliche Darstellungen

3.1.2.1 Die zu ändernde Fläche befindet sich nördlich der Stadt Immenstadt i. Allgäu im Bereich der sog. "Stadtalpe". Der Bereich liegt in topographisch exponierter Lage und ist durch das nach Norden stark ansteigende Gelände geprägt.

3.1.2.2 Direkt angrenzend an die Fläche befindet sich derzeit keine Bebauung. Sie wird durch Grünfläche bzw. Waldfläche vom bestehenden Siedlungskörper abgetrennt.

3.1.2.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt i. Allgäu ist die ca. 15,08 ha große Fläche als "Wohnbaufläche" dargestellt.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nagelfluhhöhen- und senken bei Immenstadt i. Allgäu bestimmt.

3.2.1.2 Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich vereinzelte Bestandsgebäude, die auch nach der Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten bleiben sollen. Des Weiteren befinden teilweise Waldflächen sowie Einzelbäume innerhalb des Änderungsbereiches.

3.2.1.3 Die Topografie innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches weist einen kontinuierlichen Anstieg in Richtung Norden auf.

3.2.2 Erfordernis der Planung

3.2.2.1 Die Stadt Immenstadt i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Feststellungsbeschluss vom 16.02.2012). Die zu ändernden Flächen im Bereich der "Stadtalpe" wurde bereits in dem 1981 genehmigten Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt und später im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2010-2012) übernommen. Es hat sich jedoch bereits zum damaligen Zeitpunkt gezeigt, dass voraussichtlich weniger als 1/3 der Fläche tatsächlich für eine Bebauung genutzt werden kann. Grund dafür sind insbesondere der felsige Untergrund sowie bestehende Georisiken. Inzwischen verfolgt die Stadt Immenstadt i. Allgäu eine potenzielle bauliche Entwicklung der Flächen nicht mehr, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mehr den

tatsächlichen Entwicklungszielen der Stadt entspricht. Statt der bislang dargestellten "Wohnbaufläche" sollen deshalb "Flächen für die Landwirtschaft" und "Waldflächen" dargestellt werden, da dies den bisherigen und auch zukünftigen Nutzungszwecken der Flächen gleichkommt. Zwar liegen der Stadt regelmäßig Anfragen für Wohnbaugrundstücke vor, die regelmäßig über die Entwicklung und Neuausweisung neuer Bauflächen im Stadtgebiet gedeckt werden müssen, die Flächen im Bereich "Stadtalpe" erscheinen hierfür jedoch ungeeignet.

Um die Darstellungen der Flächen an die Entwicklungsabsichten der Stadt Immenstadt i. Allgäu anzupassen, erwächst der Stadt das Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 1.1.2 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 Immenstadt i. Allgäu gemeinsam mit der Stadt Sonthofen als Oberzentrum.

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

- A 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 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert 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 II 2.5.2 Auf die Erhaltung [...] der Wälder mit besonderen (Schutz-) Funktionen [...] soll hingewirkt werden.

3.2.3.3 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.

3.2.3.4 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.2.3.5 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 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss vom 16.02.2012) sind die Flächen derzeit als "Wohnbauflächen" dargestellt.

3.3.1.2 Des Weiteren befinden sich die Darstellungen "Geschützte Biotope (Art. 23 BayNatSchG)" und "Einzelbäume" im Änderungsgeltungsbereich.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend "Flächen für die Landwirtschaft" und "Waldflächen" dargestellt.

3.3.2.2 Die Darstellungen "Geschützte Biotope (Art. 23 BayNatSchG)" und "Einzelbäume" bleiben weiterhin unverändert dargestellt.

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

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

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Stadtalpe" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden nordwestlich des Kalvarienbergs im Bereich "Stadtalpe" an Stelle einer Wohnbaufläche wieder "Flächen für die Landwirtschaft" und "Waldflächen" dargestellt. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt etwa 15,08 ha.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich größtenteils um Extensivweiden, einzelne Gehölze und Biotope sowie am Rand hineinragende Waldflächen nördlich des Hauptortes Immenstadt. Das überplante Gebiet befindet sich an einem Süd-/Südosthang und ist im Wesentlichen nicht an bestehende Bebauung angeschlossen.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Sicherung der bisherigen und künftigen Nutzungszwecke der Fläche als Extensivweide bzw. generell als landwirtschaftliche Fläche. Eine Entwicklung als Wohnbaufläche ist nicht mehr Bestandteil der Entwicklungsziele der Stadt Immenstadt i. Allgäu.

4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Stadtalpe" 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 Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 15,08 ha. Davon entfallen 14,32 ha für "Flächen für die Landwirtschaft" und 0,76 ha für "Waldflächen".

4.1.1.6 Durch die Änderung wird eine zukünftige Entwicklung des Änderungsbereiches als Wohngebiet unterbunden. Hierdurch entsteht kein Ausgleichsbedarf.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Weiter nördlich liegt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, das von der Änderung jedoch nicht berührt wird.

4.1.2.2 Landschaftsplan (Feststellungsbeschluss vom 16.02.2012):

Der Landschaftsplan der Stadt Immenstadt i. Allgäu ist in den Flächennutzungsplan integriert. Im Änderungsbereich sind die bestehenden Biotope nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus werden die bestehenden einzelbäume auf der Fläche dargestellt.

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

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes betroffen.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- In den Änderungsgeltungsbereich ragen im Norden, Süden und Westen verschiedene Biotope hinein. Im Uhrzeigersinn sind dies: "Extensivweide im Norden von Immenstadt" (Nr. 8427-1054), "Extensivweide im Norden von Immenstadt" (Nr. 8427-1055), "Laubmischwälder am nördlichen Stadtrand von Immenstadt" (Nr. 8427-0052, Teilflächen 2, 3 und 4) und "Extensivweide im Norden von Immenstadt, östlich Königsgut" (Nr. 8427-1053). Die Biotope werden durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt.
- Wasserschutzgebiete oder weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

- Die Extensivweiden wie auch die Biotope stellen wichtige Bausteine im örtlichen Biotopverbund dar.

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

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

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

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

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich um extensiv genutztes Grünland (Weiden) mit mittlerer bis hoher Artenvielfalt sowie intensivierte Teilbereiche. Teile des Extensivgrünlands sind als amtlich kartierte Biotope erfasst. Im Süden und Südwesten ragen ebenfalls biotopkartierte Laubwälder in den Änderungsgeltungsbereich hinein. Im Zentrum der Fläche befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die durch die Straße "Hinter der Schießstätte" erschlossen ist.

- Inmitten der Fläche befinden sich mehrere alte Einzelbäume. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Das Gebiet ist im Wesentlichen unbelastet und ist aufgrund seiner Ausstattung mit artenreichem Extensivgrünland ein wichtiger Lebensraum auch für seltene Tier- und Pflanzenarten.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt. Bei der Biotopkartierung der Extensivweiden 2003 wurde auf einer der Flächen der Gekielte Lauch (Allium carinatum) gefunden, der nach der Roten Liste Bayern 2003 als "gefährdet" eingestuft ist. Ein Vorkommen weiterer geschützter oder gefährdeter Arten ist nicht auszuschließen.
- Dem Änderungsbereich kommt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des 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 gehört der Änderungsbereich zu den Steigbach-Schichten innerhalb der Unteren Süßwassermolasse. Aus den Molassesedimenten (Mergelstein/Sandstein) hat sich ein Bodenkomplex aus Pararendzinen und Braunerden aus Sand- bis Lehmkies im Wechsel mit grusführendem Sand bis Lehm (Kurzname 40h) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme schlechter Zustandsstufe und mit niedriger bis sehr niedriger natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Die Grünlandzahlen in dem Bereich liegen zwischen 12 und 40. Für die Teilflächen im Süden wird zudem eine Nutzung als Hutung (gelegentliche Beweidung) angegeben.
- Laut dem Umweltatlas Naturgefahren besteht im Nordosten des Änderungsbereiches ein GEORISK-Objekt für einen Anbruchbereich. Zudem liegen im Änderungsbereich Gefahrenhinweisbereiche für Rutschanfälligkeit und für flachgründige Hanganbrüche.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das

Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe von einem Wasserschutzgebiet.
- Dem Änderungsbereich kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes 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 Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet lediglich im Bereich der bestehenden Hofstelle Abwässer an. Mit Ausnahme der Hofstelle bestehen auch keine Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Aufgrund der Hanglage des Änderungsbereiches kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluft-entstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt der Änderungsbereich im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsemenge ist daher mit etwa 2.000 mm relativ hoch. Da der Bereich auf einer Höhe um etwa 780 m ü NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Die Fläche ist in Richtung der südlich gelegenen Wohngebiete des Hauptortes Immenstadt geneigt. Zwar schließen im Süden zuerst Laubwaldflächen an, die eine luftstauende Wirkung haben, dennoch ist der Änderungsbereich für die Belüftung des Hauptortes von gewisser Bedeutung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den benachbarten Wohngebieten

zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

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

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

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

- Die Stadt Immenstadt i. Allgäu liegt innerhalb des Naturraums der "Iller-Vorberge". Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in nördlicher Ortsrandlage des Hauptortes Immenstadt. Er weist ein starkes Gefälle in Richtung Süden/Südosten auf. Einen direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung gibt es nicht.
- Es bestehen Blickbeziehungen in den Hauptort Immenstadt, nach Osten in Richtung Iller und Rauhenzeller See und in Richtung Süden zum Immenstädter Horn und zum Mittag. Der Bereich ist von Südosten her einsehbar. Er besitzt durch seine Ausstattung und die Nähe zu bestehenden Wohngebieten eine besondere Erholungseignung. Auf der Fläche verteilt finden sich alte Einzelbäume, Extensivweiden und im Südwesten Laubwaldbestände.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Er besitzt eine herausragende Bedeutung als Naherholungsgebiet für Anwohner und als Wanderziel. Dementsprechend verlaufen durch den Bereich mehrere Wanderwege des örtlichen Wandernetzes, darunter auch der Fernwanderweg "Wandertrilogie Allgäu – Himmelsstürmer". Es besitzt geringfügige Naherholungsfunktion.
- Entsprechend wird die Fläche auch im Landschaftsplan beschrieben: "Landschaftsprägende Elemente sind Nagelfluhfelsen und -rippen sowie einzelne Altbäume und Gehölzgruppen, wie sie für extensiv genutzte Huteweidungen charakteristisch sind. Die Alpe ist vom Stadtgebiet aus schnell fußläufig erreichbar und stellt einen sehr wichtigen Naherholungsraum außerhalb der belebten Erholungszonen am Alpsee dar. Das Naherholungsgebiet ist mit einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß-/Radwegverbindung erschlossen, die auch als Rundweg genutzt werden kann. Nach Norden sind Anschlüsse zur Ruine Rothenfels sowie nach Ober- und

Untereinharz mit Anschluss an weitere Wanderwege im Akamser Hügelland gegeben."

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

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.135-1.149 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.600-1.649 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich möglich.

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

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

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

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche bestehen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan allein ist jedoch nicht ausreichend für die Schaffung von Baurecht. Daher bleibt das Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vorerst erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Auch an den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen verändert sich nichts. 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 Biotope und ihre 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 Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der 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 oder entzogen. 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 davon ausgegangen, dass das Gebiet nicht bebaut wird. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden.

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

- Durch das Verhindern einer möglichen Wohnbebauung bleibt der Lebensraum der Tiere und Pflanzen in seiner jetzigen Form erhalten. Die im Änderungsbereich liegenden Biotope werden nicht beeinträchtigt. Eine Aufforstung oder sonstige Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet wird auch in Zukunft eine hohe Artenvielfalt aufweisen und kann auch für seltenere oder gefährdete Arten einen potenziellen Standort darstellen.
- Infolge der Flächenzurücknahme wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen werden durch die Änderung der Darstellung in ihrer jetzigen Form erhalten. Es kommt zu keinen Bodenab-

tragungen oder -aufschüttungen, das Bodenprofil und -relief bleiben in ihrer aktuellen Form erhalten. Die Flächen werden nicht versiegelt und können ihre Bodenfunktionen weiterhin uneingeschränkt wahrnehmen.

- Infolge der Flächenzurücknahme wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

- Durch den Erhalt der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Ertragsfläche wird nicht in den Wasserhaushalt eingegriffen. Die Versickerungsleistung und Grundwasserneubildungsrate bleiben gleich.
- Infolge der Flächenzurücknahme wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf der Fläche weder mehr noch weniger Abwasser anfallen als im Bestand. Das Niederschlagswasser kann – mit Ausnahme der Hofstelle und der Erschließungsstraße – im gesamten Bereich weiterhin versickern. Der Bereich muss nicht durch zusätzliche Leitungen erschlossen werden.

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

- Der Änderungsbereich bleibt weiterhin im Wesentlichen unversiegelt, sodass sich uneingeschränkt Kaltluft bilden kann. Die bestehenden Einzelbäume und Wälder produzieren weiterhin Frischluft. Eine Bebauung und damit einhergehende Belastung des Schutzgutes wird unterbunden.
- Da kein zusätzlicher Verkehr entsteht, kommt es zu keinen zusätzlichen Schadstoff-Emissionen. Das Mikro- und Mesoklima werden nicht verändert.
- Durch die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder Staubeinträgen in den am nächsten gelegenen Siedlungsteilen des Hauptortes Immenstadt kommen.
- Infolge der Flächenzurücknahme wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

- Die Errichtung neuer Baukörper wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes verhindert. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.
- Infolge der Flächenzurücknahme wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben erhalten. Die Erholungsnutzung wird nicht eingeschränkt, sodass der Bereich weiterhin insbesondere für die Naherholung genutzt werden kann. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes wird nicht beeinträchtigt.
- Infolge der Flächenzurücknahme wird ein Eingriff in das Schutzgut verhindert.

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

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

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen keine Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung oder sonstige Belästigungen.

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

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine zusätzlichen Abfälle erzeugt. Eine Strategie zur Beseitigung oder Verwertung ist nicht erforderlich.

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

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Flächenrücknahme wird keine Baustelle entstehen, es kommt zu keinen Auswirkungen durch beim Bau angewandte Techniken und Stoffe.

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

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

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

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

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen) sind im Außenbereich nicht privilegiert. Eine Nutzung ist im Änderungsbereich nicht vorgesehen und wäre ohne erneute Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich, es sei denn in Form einer Solarnutzung auf den Dachflächen der bestehenden Hofstelle.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber nicht vorgesehen.

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

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

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

Im vorliegenden Planungsfall kommt es zu keinen Änderungen für die Schutzgüter und damit auch zu keinen Änderungen in den Wechselwirkungen zischen den einzelnen Schutzgütern.

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 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen oder zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

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

4.2.5.1 Für die Zurücknahme der Wohnbaufläche gibt es keine alternativen Standorte. Die Fläche als Wohngebiet zu überplanen entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen der Stadt Immenstadt i. Allgäu, weshalb sie nunmehr wieder als Fläche für die Landwirtschaft und Waldfläche dargestellt werden soll. Da der Wohnraumbedarf in der Stadt auch zukünftig gedeckt werden soll, können keine weiteren oder andere, für eine Bebauung besser geeigneten Flächen zurückgenommen werden.

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 – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- 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 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für den Änderungsbereich keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Eine Überwachung ist daher nicht erforderlich.

4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine etwa 15,08 ha große Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand des Hauptortes zurückgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald dargestellt. Die amtlich kartierten Biotope werden weiterhin nachrichtlich übernommen.

4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich größtenteils um Extensivweiden, einzelne Gehölze und Biotope sowie am Rand hineinragende Waldflächen nördlich des Hauptortes Immenstadt. Das überplante Gebiet befindet sich an einem Süd-/Südosthang und ist im Wesentlichen nicht an bestehende Bebauung angeschlossen

4.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich mehrere Biotope (Extensivweiden, Laubwälder). Diese werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

4.3.3.4 Da durch die Änderung kein Eingriff entsteht, gibt es auch keinen Eingriffsschwerpunkt.

4.3.3.5 Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Dadurch ist jedoch noch kein Baurecht hergestellt. Daher wird die Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu

- 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)
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Luftbilder (Google, Bayernatlas)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Immenstadt (Feststellungsbeschluss vom 16.02.2012)
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen der schriftlich durchgeführten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im April 2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zur Meldepflicht für Bodendenkmäler), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zur Offenhaltung der betroffenen Flächen als Extensivweiden) und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu dargestellten Gefahrenflächen für Rutschablagerungen und Rutschanfälligkeit im Änderungsgeltungsbereich)

5 Begründung – Sonstiges

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 15,08 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	**14,71 ha**
Wohnbaufläche	Waldfläche	**0,37 ha**

5.1.2 Versorgungsträger im Stadtgebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung: Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen

5.1.2.2 Wasserversorgung: kommunale Stadtwerke

5.1.2.3 Stromversorgung: Allgäuer Überlandwerke GmbH (AÜW), Kempten (Allgäu)

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

5.2 Zusätzliche Informationen

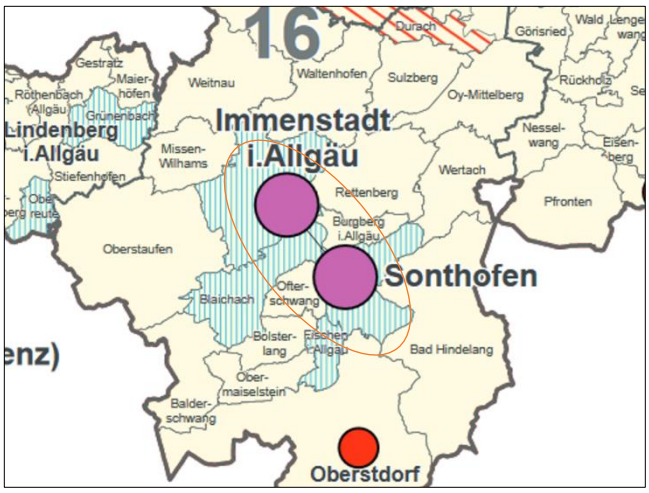
5.2.1 Planänderungen

5.2.1.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.07.2022) 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 29.09.2022 enthalten):

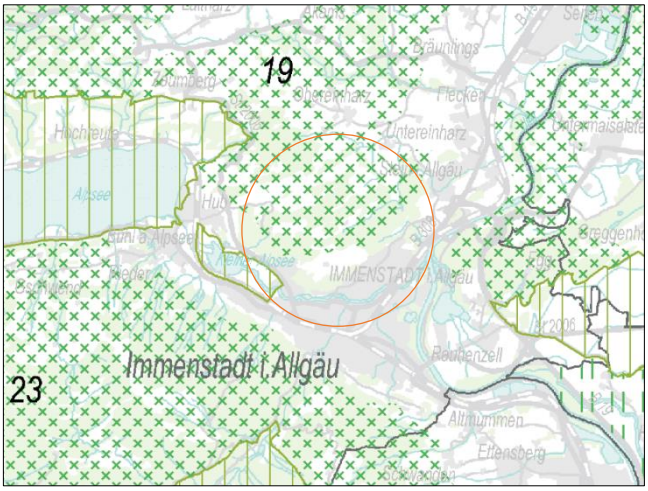
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen des Textes und des Planteils

Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen

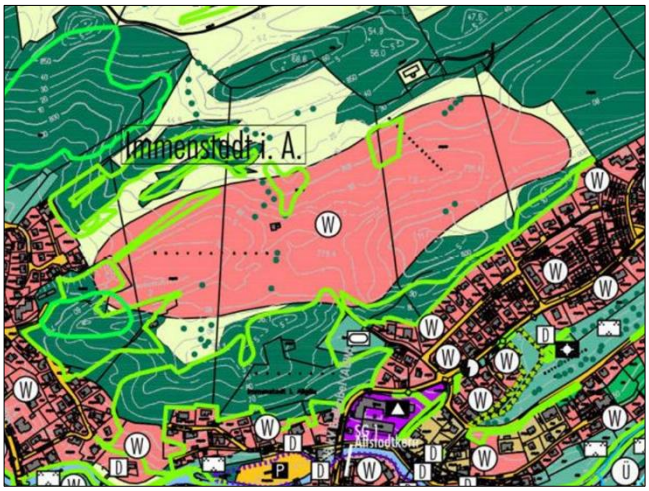
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Oberzentrum" gemeinsam mit der Stadt Sonthofen



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (xxx)



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Wohnbauflächen"



Fläche im Änderungsbereich

Blick Richtung Norden auf den Änderungsbereich

Bestandsgebäude

8 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 27.01.2022. Der Beschluss wurde am 22.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 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 22.03.2022 bis 19.04.2022 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.06.2022 bis 15.07.2022 (Billigungsbeschluss vom 19.05.2022; Entwurfsfassung vom 25.04.2022; Bekanntmachung am 31.05.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 16.03.2022 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 30.05.2022 (Entwurfsfassung vom 25.04.2022; Billigungsbeschluss vom 19.05.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 28.09.2022 über die Entwurfsfassung vom 19.07.2022.

Immenstadt i. Allgäu, den ....

(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

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

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

Immenstadt i. Allgäu, den ....

(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Stadtalpe" ist damit rechtswirksam. 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: 25.04.2022

Plan geändert am: 19.07.2022

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. Johanna Kiechle)

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