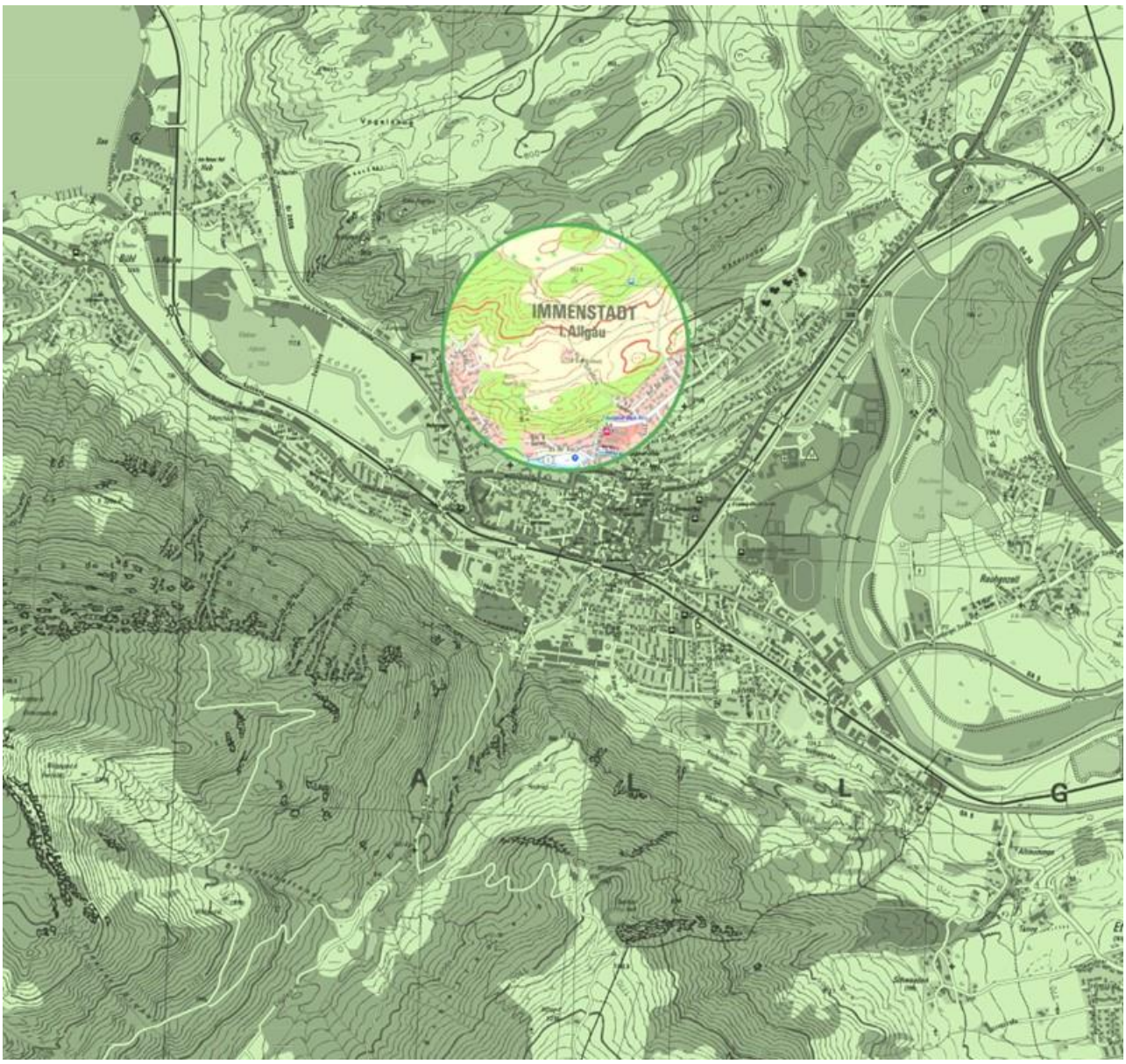
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Zusammenfassende Erklärung
gem.§ 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 19.07.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

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

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Stadtalpe" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 25.04.2022 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Stadtalpe" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

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

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 08.04.2022, sowie Stellungnahme vom 28.06.2022 zur Fassung vom 25.04.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zur o. g. Planung keine Einwände. Wasserwirtschaftliche Belange sind im Hinblick auf die Rücknahme der Bebauungsabsicht der Fläche nicht betroffen.

Hinweis: In den Gefahrenhinweiskarten und in den GEORISK-Datenbanken sind im Geltungsbereich in Teilbereichen Rutschablagerungen und Rutschanfälligkeit kartiert. Diese sind für die geplante Nutzung als landwirtschaftliche Flächen aber von untergeordneter Bedeutung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 28.06.2022:

Die Stellungnahme, dass wasserwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Gleiches gilt für den Hinweis zu den Gefahrenhinweiskarten und den GEORISK-Datenbanken. Da sich die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Stadtalpe" an den realen Begebenheiten vor Ort orientiert und keine Bebauung der Flächen vorgesehen ist, ergeben sich auch keine Verschärfungen eventueller Georisiken in Bezug auf die bereits stattfindende landwirtschaftliche Nutzung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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.

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.

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.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 21.03.2022 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme:

– 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.

Prognose bei Durchführung:

– 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme:

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

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

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 Stadt-

rand 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.

Biotopverbund:

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

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 11.04.2022 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Landesplanerische Belange stehen dem o.g. Bauleitplanvorhaben der Stadt Immenstadt i. Allgäu nicht entgegen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 05.04.2022 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Dem Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2022:

Bestandsaufnahme:

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.

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.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 25.04.2022 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Stadtalpe" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Stellungnahme vom 05.07.2022 zur Fassung vom 25.04.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauamt – Bauleitplanung, Sonthofen:

Stellungnahme:

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2010 bis 2012 haben wir uns mehrfach kritisch mit der Darstellung der Wohnbaufläche im Bereich der "Stadtalpe" auseinandergesetzt (siehe hier z.B. Stellungnahem vom 16.03.2010 und 28.02.2011). Im Genehmigungsbescheid zur Neufassung des Flächennutzungsplanes vom 03.07.2012 haben wir dann dargelegt, dass es sich bei dieser Baufläche nicht um eine Neudarstellung handelt, sondern um die Übernahme einer bereits auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1981 genehmigten Darstellung. Zu den Einzelheiten verweisen wir auf die Ausführungen im Bescheid vom 03.07.2012.

Da die Wohnbaufläche im Bereich der Stadtalpe nicht im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden ist, ist Ziffer 3.2.2.1 Satz 2 der jetzigen Begründung entsprechend der obigen Anmerkungen zu ändern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend der Ausführungen angepasst.

2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 01.04.2022, sowie Stellungnahme vom 29.06.2022 zur Fassung vom 25.04.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Stadtalpe" zur Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft" und "Flächen für Wald" wird begrüßt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dabei besonderer Wert auf die "Offenhaltung" der betroffenen Flächen (keine Aufforstung) gelegt, um die dauerhafte Nutzung als Extensivweiden im Norden von Immenstadt zu sichern.

Eine entsprechende Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplans wird befürwortet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 29.06.2022:

Die Stellungnahme zur Offenhaltung der als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellten Flächen wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bekundet die Stadt Immenstadt i. Allgäu ihre Absicht, die Flächen von Bebauung freizuhalten und nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung zu entwickeln. Die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan orientiert sich dabei an den realen Begebenheiten vor Ort. Eine Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen ist nicht vorgesehen.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Stellungnahme vom 30.06.2022 zur Fassung vom 25.04.2022 der Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den im Planberiech befindlichen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.4 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.04.2022 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz, Sonthofen:

Stellungnahme:

Zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Stadtalpe" und der damit beabsichtigten Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft" bzw. "Flächen für Wald" anstelle der bisherigen Darstellung als Wohnbauflächen nimmt das Landratsamt Oberallgäu (Bereiche Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) auf Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung.

Die geplante Änderung wird unsererseits begrüßt.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

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.

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

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Johanna Kiechle)