
STADT IMMENSTADT I. ALLGÄU



Landkreis Oberallgäu

2. ÄNDERUNG DER AUßenBEREICHSSATZUNG „Trieblings“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Stadt Immenstadt i. Allgäu

Fassung vom 29.11.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22110
Bearbeitung: MG

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
4. Beschreibung des Planbereiches	5
5. Umweltbelange.....	6
6. Planungskonzept	10

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im nordwestlichen Gemeindegebiet der Stadt Immenstadt befindet sich nördlich des großen Alpsees die Siedlung Trieblings, mit Zugehörigkeit zur Gemarkung Bühl am Alpsee.

Ziel ist es durch die Erweiterung der Außenbereichssatzung in erster Linie die städtebaulich geordnete Nutzung der vorhandenen Struktur, durch eine moderate Ergänzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung abzurunden. Dabei ist auf das Orts- und Landschaftsbild zu achten.

Konkret soll im Ortskern in Trieblings, nördlich der Kapelle St. Sebastian und südwestlich des Wildbaches, die Siedlung um ein Wohngebäude ergänzt werden. Neben dem Wohngebäude ist geplant, den nördlichen Bereich der Kapelle St. Sebastian durch eine Streuobstwiese aufzuwerten. Die vorliegende Satzung schafft die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Wohngebäudes. Ziel ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im bebauten Bereich der Siedlung.

2. VERFAHREN

Das Verfahren richtet sich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und sieht eine Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vor.

Die Außenbereichssatzung wird daher im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden werden nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt i. Allgäu stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Wildbach, welcher in den Großen Alpsee mündet. Dieser ist durch Gehölzstrukturen eingegrünt und bildet eine Grünachsenverbindung zwischen dem nördlichen Waldgebiet und der Siedlungsstruktur von Trieblings. Entlang des Wildbachlaufs ist zudem ein geschütztes Biotop dargestellt.

Nordöstlich des Wildbaches liegen weitere landwirtschaftliche Flächen, die zudem als Suchräume für Entwicklungsflächen für Ausgleichsflächen „großflächige Nutzungsextensivierung um Mager- und Trockenstandorte“ dargestellt werden.

Südlich des Geltungsbereiches wird im Flächennutzungsplan die Kapelle „St. Sebastian“ als für kirchliche Zwecke dienendes Gebäude und Einrichtung dargestellt. Die Kapelle ist zudem eine Einzelanlage des Denkmals mit der Aktennummer D-7-80-124-74.

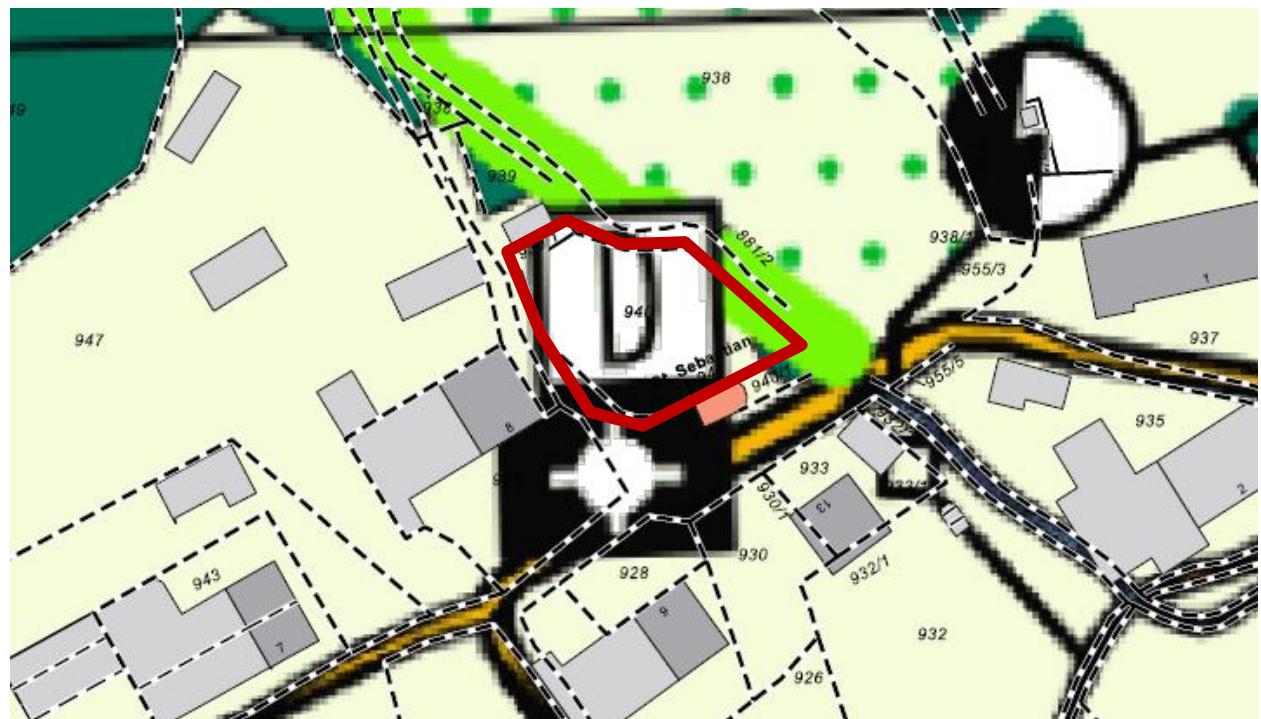


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.2 Bestehende Satzungen

Das Flurstück 940 der Gemarkung Bühl a. Alpsee ist in Teilbereichen im Umgriff der Ursprungsaussenbereichssatzung „Trieblings“ enthalten.

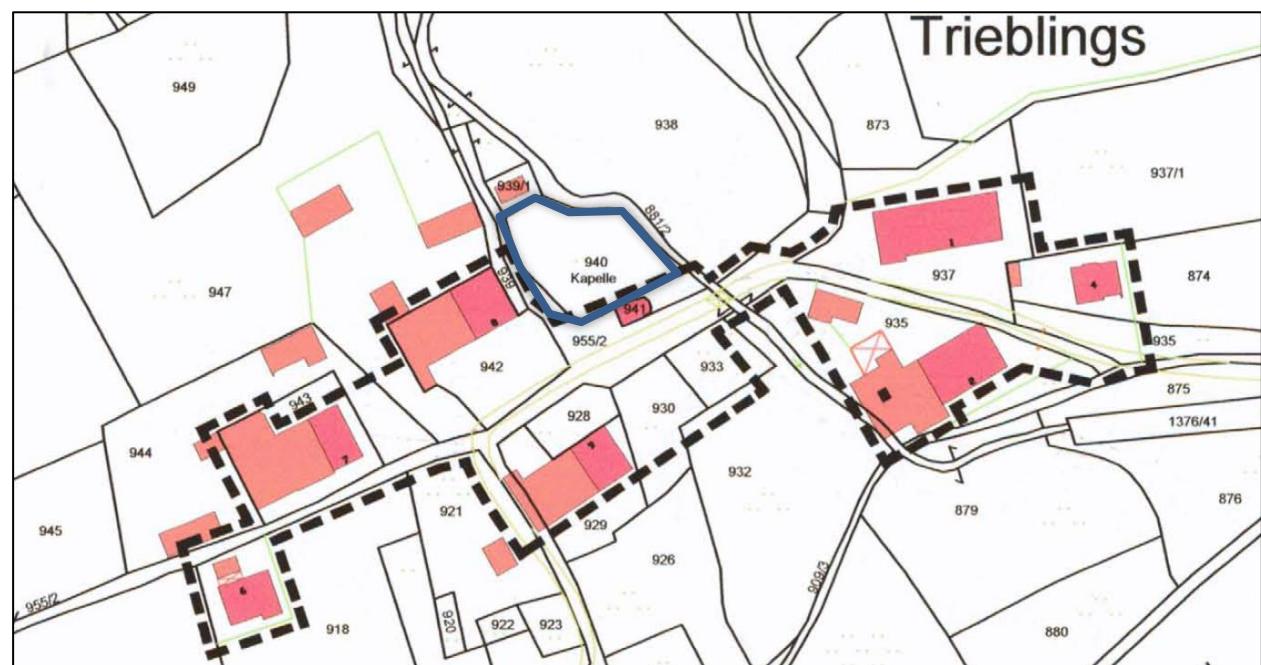


Abbildung 2: Umgriff der Ursprungsaussenbereichssatzung „Trieblings“

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung der Stadt Immenstadt i. Allgäu umfasst die Fläche nördlich der Kapelle „St. Sebastian“. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich vollständig die Flurnummer 940 der Gemarkung Bühl a. Alpsee Stadt Immenstadt i. Allgäu. Maßgebend ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches aus dem Lageplan Teil B) der 2. Änderung der Außenbereichssatzung im Maßstab M 1:2.000.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 3: Webkarte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der räumliche Geltungsbereich liegt nordwestlich der Stadt Immenstadt i. Allgäu. Südlich grenzt der große Alpsee und nördlich der Stixnerwald an. Westlich und östlich sind sowohl landwirtschaftliche Flächen, als auch einzelne Ausläufer des Stixnerwaldes zu finden. Direkt nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine bauliche Anlage (Garage). Nordöstlich wird das Grundstück und somit auch das Siedlungszentrum durch den Wildbach begrenzt. Südlich befindet sich die Kapelle sowie öffentliche Erschließungsflächen, welche zudem westlich den Geltungsbereich begrenzen.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

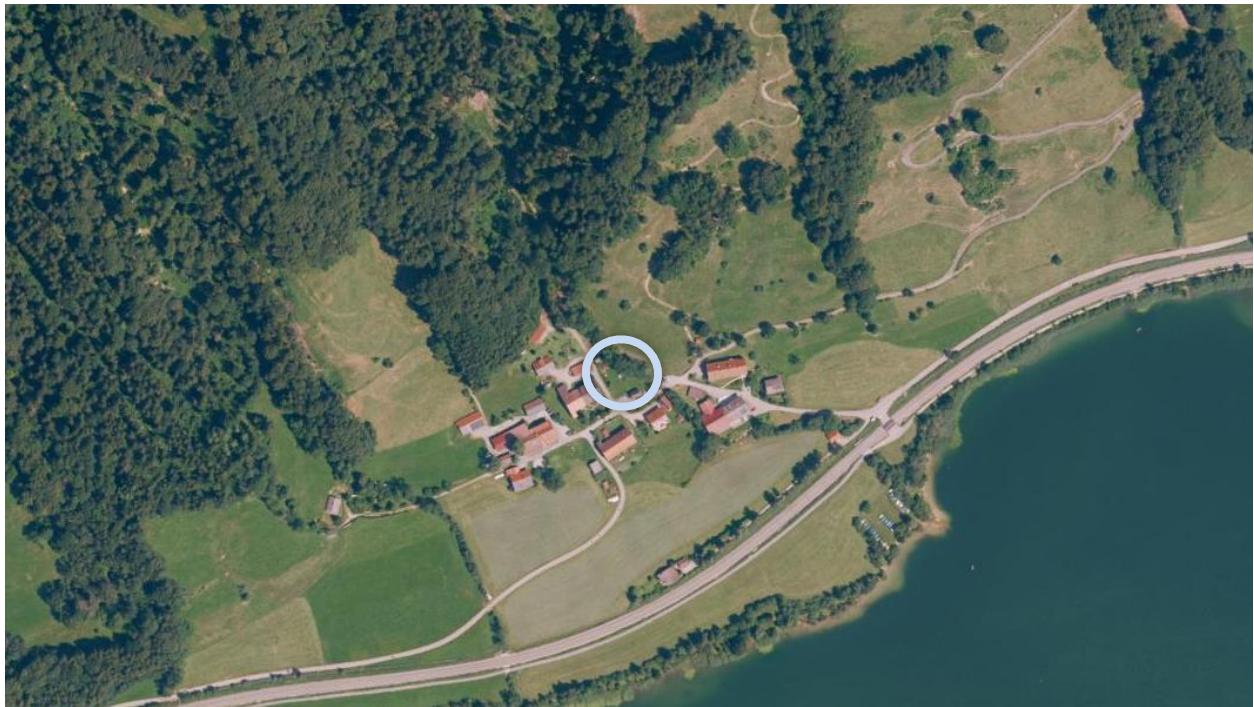


Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der räumliche Geltungsbereich liegt direkt nördlich des Siedlungskerns Trieblings. Die Grundstücksfläche ist über die westliche öffentliche Verkehrsfläche erschlossen und wird südlich von der Kapelle „St. Sebastian“ begrenzt.

Nordöstlich befindet sich ein Wildbach, welcher in den großen Alpsee mündet und durch große Gehölzstrukturen eingegrünt ist. Dieser bildet eine natürliche Grenze zum Siedlungskern.

Auf dem Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich ein kleines Nebengebäude (Gartenhaus), welches westlich zur Verkehrsfläche durch Sträucher und kleinere Gehölzstrukturen eingegrünt ist. Das Grundstück ist zudem aktuell mittig durch einen Zaun (Ost-West) untergliedert und wird als private Gartenfläche mit Spielplatz genutzt. Der mittlere und auch südliche Grundstücksbereich ist aktuell Grünland, wird aber nicht landwirtschaftlich genutzt.

Im südwestlichen Umfeld bestehen mehrere größere landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohngebäuden, während sich nordöstlich des Wildbaches landwirtschaftliche Flächen befinden und der Stixnerwald beginnt.

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung befinden sich einerseits der Naturpark „Nagelfluhkette“ mit der ID NP-00018 (orange Linienschraffur in Abbildung 5), sowie das Landschaftsschutzgebiet „Großer Alpsee“ mit der ID LSG-00359.01 (grüne Punktenschraffur in Abbildung 5).

- Naturparke dienen der umweltverträglichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaften natur- und umweltverträglichen Landnutzung.
- Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit.

Gemäß dem bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sind Naturparke großflächige Gebiete von mindestens 20.000 ha und als vorbildliche Erholungslandschaften zu entwickeln und zu pflegen. Landschaftsschutzgebiete sind in der Regel im Vergleich zu Naturschutzgebieten großflächiger und mit geringeren Nutzungseinschränkungen verbunden und in der Regel auch leichter zugänglich.

Beide Gebiete verlaufen im Bereich der Planung über das gesamte Siedlungsgebiet Trieblings. Bei dem betroffenen Plangebiet handelt es sich um eine private Grundstücksfläche im Siedlungskern, welche südlich und westlich durch öffentliche Erschließungsflächen und eine Kapelle begrenzt ist. Im Norden ist das Grundstück durch eine bauliche Anlage und im Osten durch die Gehölzstruktur und den Wildbach begrenzt. Aufgrund dessen und der bereits bestehenden Nutzung (kleines Nebengebäude mit südlicher Gartenfläche), ist eine Entwicklung des Naturparks und des Landschaftsschutzgebietes bereits begrenzt. Die durch die Planung beanspruchte Fläche, soll durch eine Aufwertung der südlichen Freifläche kompensiert werden (Streuobstwiese).

Entlang des Wildbaches befindet sich zudem ein amtlich kartiertes Biotop mit der Bezeichnung „Ausgedehntes Bachschluchtsystem westlich bis nördlich des Großen Alpsees“, Biotoptyp Nr. 8426-0106 und der Biotopeilflächen Nr. 8426-0106-009. Hierbei handelt es sich um den Hauptbiototypen „Wald (100 %)“. In einem kleinen westlichen Teilbereich reicht die Biotopkartierung in den Geltungsbereich hinein, wird aber nicht von der geplanten Bebauung berührt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine FFH-Gebiete noch Wasser- bzw. Vogelschutzgebiete.



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet mit Biotopkartierung und Schutzgebiete, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5.2 Schutzbau Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Die Fläche im Geltungsbereich ist überwiegend Grünland, mit einer kleinen baulichen Anlage und privatem Nutzgarten. Das Grundstück wird nordöstlich, bachbegleitend durch größere Gehölzstrukturen begrenzt. Die Planung greift hauptsächlich in den Teilbereich der bestehenden Bebauung und des Nutzgartens ein, sodass die östlichen Gehölze nicht gerodet werden müssen. Gleichzeitig wird auf dem südlichen Grundstück eine Streuobstwiese angelegt, welche den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Biodiversität fördert.

5.3 Schutzbau Boden

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Gebiet folgenden Bodentyp vor:

- Fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sand- bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächersediment)

Das bayerische Landesamt für Umwelt geht bei Rendzinen aufgrund deren Flachgründigkeit von schlechten Ackerböden aus. Auch die Bodenschätzung zeigt, dass es sich bei der Ertragsfähigkeit um einen mittleren Boden handelt (Acker-/ Grünlandzahl: 54). Dagegen sind Rendzina-Böden wertvoller für seltene Pflanzen und Tiere.

Eine Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser, scheint aufgrund der Bodenbeschaffenheit für möglich.

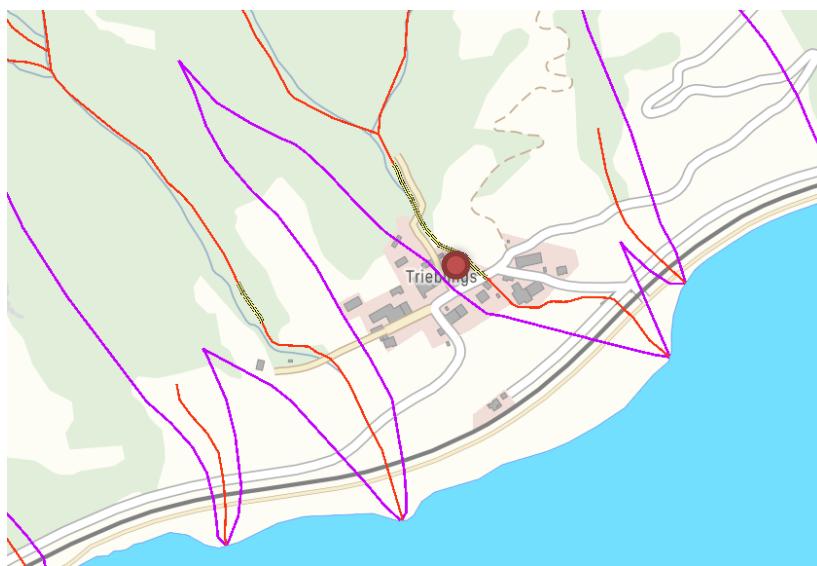
5.4 Schutzbau Fläche

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft vor. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück im nördlichen Bereich ein kleines Nebengebäude; der Rest des nördlichen Bereiches wird als private Gartenfläche genutzt. Die Fläche wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück ist verkehrlich vollständig erschlossen. Ziel der Außenbereichssatzung ist es, die städtebauliche und geordnete Nutzung der bestehenden Bebauungen in Verbindung mit einer geordneten Nachverdichtung zu regeln. Durch die Begrenzung für den Neubau wird einerseits der Siedlungskern abgerundet und andererseits die überbaubare Fläche begrenzt. Die Zulässigkeitsbestimmungen der Satzung sehen zudem vor, dass der im Lageplan gekennzeichnet südliche Bereich von Bebauung freizuhalten ist. Hier entsteht eine Streuobstwiese.

5.5 Schutzbau Wasser

Der BayernAtlas gibt für das Plangebiet keine Hochwassergefahrenflächen an, allerdings liegt es im wassersensiblen Bereich. Die wassersensiblen Bereiche können vor allem bei kleinen Gewässern Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben. Nordöstlich des Plangebietes verläuft ein Wildbach der dritten Ordnung.

Der UmweltAtlas Bayern (s. Abbildung 6) führt den nordöstlichen Wildbach an, welcher in den großen Alpsee mündet. Entlang des Grundstücks ist dieser bereits im Sinne der Allgemeinverfügung ausgebaut. Das Plangebiet wie auch seine Umgebung sind als Wildbacheinzugsgebiet definiert. Zum Schutz und zur Instandhaltung des Wildbaches, wurde die überbaubare Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche im Westen orientiert.



Gewässerordnungen und -verzeichnisse

Seen I. und II. Ordnung
■ Gewässer I. Ordnung

Wildbäche und Wildbachgebiete
Wildbachausbaustrecken
— Ausbaustrecken

Gewässer im Wildbacheinzugsgebiet
— Wildbach

Wildbacheinzugsgebiete
□ Einzugsgebiete

Abbildung 6: Auszug aus dem UmweltAtlas Bayern zur Wasserwirtschaft, rechts: Legende, roter Punkt Standort des Geltungsbereichs der 2. Änderung der Außenbereichssatzung

Im Zuge der Planung ergibt sich eine erhöhte Mehrversiegelung auf dem Grundstück, was zu einer geringfügigen Veränderung des Oberflächenwassers führen wird und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Aufgrund des nordwestlichen Hanges, kann es bei Starkniederschlag oder langanhaltendem Niederschlag im näheren Umfeld sowie innerhalb des Plangebietes zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Hangwasser kommen. Daher ist beim Bau eines Wohngebäudes auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

5.6 Schutzbau Luft und Klima

Die Planung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da die Umgebung (Süden, Westen und Norden) bereits bauliche Strukturen aufweist und der Neubau als freistehendes und einzelnes Bauwerk errichtet werden soll. Zudem ist im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine größere bachbegleitende Gehölzstruktur vorhanden, welcher bereits jetzt die Windverhältnisse prägt. Die zu erwartende Mehrversiegelung ist gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung. Zudem ist im südlichen Bereich eine Streuobstwiese geplant, welche das Mikroklima fördert.

5.7 Schutzbau Mensch

Durch die Planung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Im Plangebiet befinden sich neben landwirtschaftlichen Hofstellen auch bereits Wohnhäuser. Die neue Bebauung schafft weiteren Wohnraum für eine ortsansässige Familie. Mit einer Zunahme an zusätzlichen Verkehren ist daher nicht zu rechnen. Durch die Baumaßnahmen kann es temporär zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen.

Für den Siedlungsbereich ist mit dem Auftreten von Staubimmissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zum südlichen großen Alpsee und dem nördlichen Stixnerwald. Die Bahnlinie „Immenstadt i. Allgäu - Oberstaufen“ liegt ca. 180 m südlich entfernt. Eine Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen vom Eisenbahn-Bundesamt ist nicht vorhanden.

5.8 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich der Stadt Immenstadt i. Allgäu. Dieser grenzt nordöstlich an den Wildbach mit Gehölzstruktur an. Anschließend beginnt die freie Landschaft. Nördlich, westlich sowie südlich grenzt der Geltungsbereich an bestehende Bebauungen an (Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen, Nebengebäude). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geregelte Nachverdichtungsmöglichkeit auf der Fläche nicht zu erwarten, da sich die zulässige Fläche in Zusammengehörigkeit bzw. Geschlossenheit befindet und durch die nordöstliche Gehölzstruktur verdeckt wird.

5.9 Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Kultur- und Sachgüter. Direkt südlich angrenzend befindet sich allerdings das Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-80-124-74. Hierbei handelt es sich um eine Kapelle mit der Bezeichnung „St. Sebastian“. Die kath. Kapelle St. Sebastian ist ein Rechteckbau mit leicht eingezogenem, dreiseitigem Schluss aus dem Jahr 1933 mit historischer Ausstattung. Um einerseits einen sensiblen Übergang zur geplanten Bebauung zu gewährleisten und andererseits die direkte Umgebung des Baudenkmales aufzuwerten, ist direkt nördlich auf der privaten Grünfläche eine Streuobstwiese geplant.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Satzung schafft die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Wohnhauses. Zugleich werden Erweiterungen, Umbauten, Ersatzbauten und Nutzungsänderungen an Bestandsgebäuden in der Siedlung gesichert.

Damit dies städtebaulich geordnet und im Einklang mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild erfolgt, sind gewisse Rahmenbedingungen in der Satzung definiert. Neubauten können so nur in der im Lageplan definierten Baugrenze errichtet werden und Wohngebäude sind in der baulichen Höhe begrenzt.

Nördlich des Plangebietes liegt der erhöhte Stixnerwald, aus welchem auch der Wildbach entspringt. Aufgrund der Hanglage kann es bei starken Niederschlagsereignissen, Dauerragen aber auch intensivem Tauwetter in den Wintermonaten zu wild abfließendem Wasser / Hangwasser kommen. Daher ist eine hochwasserangepasste Bauweise notwendig. In der weiteren Ausführungsplanung sowie dem Baugenehmigungsverfahren ist diesem Rechnung zu tragen.

Zur Herstellung des Gebäudes sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf ein Minimum zu reduzieren. Ebenso sind Aufgrund von möglichem wild abfliegendem Hangwasser Kellerschächte zur Belichtung nicht zulässig und die Höhenlage des Erdgeschosses in der Ausführungsplanung sowie dem Baugenehmigungsverfahren zu definieren.

Südlich des Grundstücks liegt das Baudenkmal „Kath. Kapelle St. Sebastian“. Die Kapelle wird aktuell durch die Anwohner der Siedlung Trieblings gepflegt und soll zukünftig auch weitergeführt werden. Wie im Luftbild und aus den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu sehen ist, wird die Kapelle mit Autos auf dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz zugeparkt. Um die direkte Umgebung aufzuwerten, ist nördlich der Kapelle eine Streuobstwiese geplant, welche einen natürlichen Übergang zur nördlich geplanten Bebauung schafft (s. zudem Nr. 5.9 Kultur und Sachgüter & Nr. 6.3 Grünordnungskonzept). Um das Denkmal im Zuge der geplanten Bebauung zu berücksichtigen, wurde die überbaubare Fläche auf dem nördlichen Grundstücksbereich platziert und die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen beschränkt. Für die Sicherung des städtebaulichen Charakters der Siedlung sorgen sowohl eine Beschränkung der Dachform (Satteldach) mit Dachneigung von 18 – 36°, als auch ein Verbot von baulichen Anlagen nördlich des Denkmals, in einer Breite von ca. 10 m.

6.2 Verkehrskonzept

Das Grundstück ist bereits durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche im Süden sowie im Westen erschlossen. Auf dem nördlichen Grundstücksbereich, ist eine in das Gebäude integrierte Garage geplant, welche ggf. durch einen Carport ergänzt wird. Diese sind dann jeweils von der westlichen bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar. Eine Erschließung von Süden ist nicht geplant. Das geplante Wohnhaus für eine ortsansässige Familie wird keine signifikante Zunahme an zusätzlichen Verkehren auslösen.

6.3 Grünordnungskonzept

Im Süden des Grundstückes ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche unter den Bäumen ist als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln und von baulichen Anlagen freizuhalten. Neben dieser Vorgabe aus der Satzung, wird in die nordöstlichen Gehölze nicht eingegriffen und die private Grünfläche um das geplante Wohngebäude als Gartenfläche angelegt.

6.4 Landschafts- und Naturschutz

Die Bebauung im Außenbereich unterliegt der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG). Mit Einreichen des Bauantrags ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbörde bezüglich der Kompensation des durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Eingriffs durchzuführen. Ungeachtet dessen sind bereits in der Satzung Grünordnungsmaßnahmen zur Kompensation (s. Nr. 6.3 Grünordnungskonzept) mit aufgenommen, welche im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden können.