
Bekanntmachung der Stadt Immenstadt i.Allgäu

Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen Auslegung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in 8 Bereichen

Der Stadtrat der Stadt Immenstadt im Allgäu hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.03.2025 den Entwurf zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in 8 Bereichen mit Begründung jeweils in der Fassung vom 27.03.2025 gebilligt und für die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Planung gliedert sich in 8 Bereiche, von denen die Bereiche I bis VI im Ortsteil Bühl am Alpsee und die Bereiche VII und VIII im Ortsteil Stein im Allgäu liegen. Die räumlichen Geltungsbereiche sind in den abgebildeten Lageplänen dargestellt.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.03.2025 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom **16.04.2025** bis **21.05.2025** im Internet auf der Internetseite <https://www.stadt-immenstadt.de/bauen-umwelt/bauen-planen/oeffentlichkeits-und-behoerdenbeteiligungen> der Stadt Immenstadt im Allgäu veröffentlicht.

Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegen der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.03.2025 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 16.04.2025 bis 21.05.2025 im Rathaus der Stadt Immenstadt im Allgäu (Kirchplatz 7, 87509 Immenstadt im Allgäu), Zimmer 309, während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag und Donnerstag von 8:00 Uhr – 12:00 Uhr, 14:00 – 16:00 Uhr, Dienstag von 8:00 Uhr – 12:00 Uhr, 14:00 – 18:00 Uhr, Mittwoch von 8:00 Uhr – 13:00 Uhr und Freitag von 8:00 Uhr – 12:00 Uhr. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist.)

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.03.2025 und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden:

<https://www.stadt-immenstadt.de/bauen-umwelt/bauen-planen/oeffentlichkeits-und-behoerdenbeteiligungen> und

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 27.03.2025 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotop, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die

Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung).

- Ergebnisvermerk in der Fassung vom 08.02.2023 zum Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 14.12.2022 im Landratsamt Oberallgäu mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Sachgebiete Bauamt – Bauleitplanung, Abfallrecht – Immissionsschutz und der Unteren Naturschutzbehörde zum Änderungsbereich I (zur möglichen Begründung von Flachdächern, zur Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes, zur Erforderlichkeit schalltechnischer Untersuchungen, zur Darstellung einer Eingrünung im Flächennutzungsplan, zu angrenzenden geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft (Landschaftsschutzgebiet, Biotop), zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild und zur Pflanzung von dreireihigen Hecken/Gehölzen), zum Änderungsbereich II (zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Umweltprüfung bzw. zum Umweltbericht), zum Änderungsbereich VI (zur teilweisen Lage innerhalb faktischer Überflutungsflächen, zum Ausgleich von Retentionsraum, zur hochwasserangepassten Bauweise und zum ggf. erforderlichen Biotopausgleich) und zum Änderungsbereich IX (zur erforderlichen Eingrünung des Parkplatzes und deren Darstellung im Flächennutzungsplan).
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, zur bevorzugten Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Bereich der Innenentwicklung, zum Bedarfsnachweis und zur teilweisen Lage der Flächen "Bühl-Süd I", "Bühl-Süd V" und "Bühl-Fischerweg VI" innerhalb faktischer Überflutungsflächen), des regionalen Planungsverbandes Allgäu (zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs und zur bevorzugten Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Bereich der Innenentwicklung), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu den Themen Altlasten, Bodenschutz, Wasserversorgung, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiete und Starkregen/wildabfließendes Wasser), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu vorkommenden Bodendenkmälern und dem Umgang mit diesen), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten (zum Erhalt der Ufergehölze entlang der Konstanzer Ach im Bereich Bühl und zur Einhaltung eines Waldabstandes von 10 m im Bereich Stein), Bereich Landwirtschaft (zur entschädigungslosen Duldung von Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen, deren Absicherung durch Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit, zur Überplanung wichtiger Flächen für die Erzeugung regionaler Lebensmittel und zur Schonung von landwirtschaftlichen Flächen im Zuge des baurechtlichen Ausgleichs), des Abwasserverbandes Obere Iller

(zur jeweiligen Entwässerung über die Ortskanalisation der Stadt Immenstadt zum AOI-Sammeler, zur Beachtung der Ortsentwässerungssatzung der Stadt Immenstadt und zum untersagten Einleiten von Fremdwasser), des Landratsamtes Oberallgäu (zu innerhalb der Änderungsbereiche liegenden Biotopen und den Umgang mit diesen in der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und zur sensiblen orts- und landschaftsbildverträglichen Planung im Bereich Bühl (Fläche I)) und des Bayerischen Bauernverbandes (zur Überplanung wichtiger Flächen für die Erzeugung regionaler Lebensmittel, zur Vermeidung der Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen, zur entschädigungslosen Duldung von Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen und zur Schonung von landwirtschaftlichen Flächen im Zuge des baurechtlichen Ausgleichs).

- Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren Bühl-Mitte zum Neubau Hochwasserschutz und Retentionsraumausgleich entlang der Konstanzer Ach (Hochwasserfreilegung)
- Rasterlärmkarten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.03.2025 (zur Berechnung der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 308, der Kreisstraße OA 5 und der östlich verlaufenden Bahnlinie Buchloe-Lindau).

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bauleitplanung@immenstadt.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Parallel mit der Veröffentlichung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Immenstadt im Allgäu, den 04.04.2025

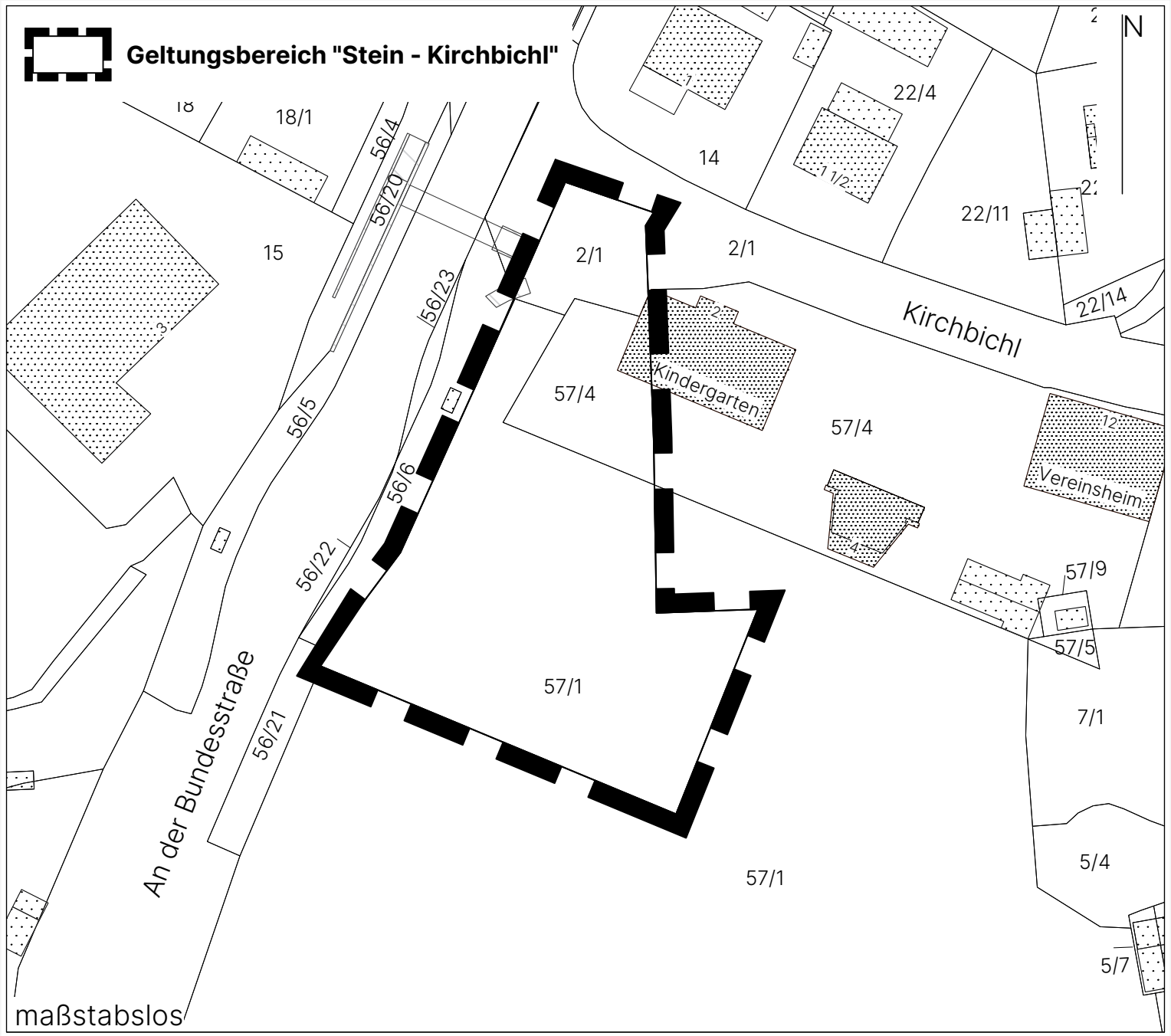
STADT IMMENSTADT I. ALLGÄU

gez. Nico Sentner
Erster Bürgermeister





Geltungsbereich "Stein - Kirchbichl"





Geltungsbereich "Stein - Eichwald"

