

BUND Naturschutz in Bayern e.V., Seestr. 10-AlpSeeHaus, 87509 Immenstadt

Stadt Immenstadt  
Kirchplatz 7  
87509 Immenstadt  
[s.wolf@immenstadt.de](mailto:s.wolf@immenstadt.de)

und  
LARS Consult  
Bahnhofstr. 22  
87700 Memmingen  
[info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

21.09.2021

**Bebauungsplan mit Grünordnung Akams, Stadt Immenstadt,  
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:

**Wir lehnen den Bebauungsplan ohne Umweltbericht entschieden ab und behalten uns rechtliche Mittel vor.**

Begründung: Unsere Begründung gibt die Einwendungen des Architekten Prof. Peter Pausch in dessen Einverständnis im Wesentlichen wieder. Weiterhin sind die Stellungnahme der BUND Naturschutz Ortsgruppe Immenstadt sowie weitere naturschutzfachliche Bedenken Bestandteil unserer ablehnenden Stellungnahme.

**Wahl des Verfahrens, Defizite und Mängel der Standortwahl**

Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB ist bereits dann gesetzlich ausgeschlossen, wenn der Bauleitplan Vorhaben vorsieht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13Abs.1Nr.1 BauGB).

Da es sich beim BP Akams um eine Neuaufstellung eines BP handelt, der im Flächenumfang eine Verdoppelung des Altortes darstellt, werden Grundzüge der Planung berührt. Hier kann man nicht von Ortsabrundung sprechen. Im vorliegenden Fall fehlt als vorbereitender Bauleitplan der Flächennutzungsplan.

Die Stadt Immenstadt hat es nach §1a BauGB, Satz 1 (Bodenschutzklausel) versäumt nachzuweisen, dass keine geeigneten Flächen im Innenbereich der Stadt zur Verfügung stehen. In Anbetracht der vorliegenden Planung ISEK Immenstadt, gefördert mit Landesmitteln, wo Flächen für die Nachverdichtung im Stadtbereich von Immenstadt ausgewiesen sind, liegt hier ein Abwägungsdefizit vor (Innen statt Außen!).

In Akams gibt es keine sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten etc. und Versorgungseinrichtungen, ebenso ist keine sichere Radwegeverbindung und ein ausreichender ÖPNV vorhanden, so dass die zukünftigen Bewohner auf das Auto angewiesen sind!

Damit wird auch den Klima-Zielen zur Senkung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes auf allen Ebenen (kommunal-regional-national-global) entgegengewirkt!

## **Bebauungsplanentwurf**

### KRITIK AN DER BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFES

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms bzgl. „Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum“, „Innenentwicklung statt Außenentwicklung“, „Vermeidung von Zersiedelung“, „Flächen sparen“, „Erhalt land-und forstwirtschaftlicher Nutzflächen“, auf die sich in der Begründung bezogen wird, stehen diametral zur Planung des „Baugebietes Akams“! Auch die Ziele und Aussagen der Regionalplanung, des Flächennutzungsplanes und des ISEK werden bei dieser Planung missachtet!

### KRITIK STÄDTEBAULICHES KONZEPT

#### Beeinträchtigung des Orts –und Landschaftsbildes:

In dieser Allgäuer Kulturlandschaft mit der gut integrierten Hauslandschaft des Ortes Akams, der Kirche von Akams, den grandiosen Sichtbeziehungen in die Berge, ist die Größe des Baugebietes im Verhältnis zum bisherigen Dorfgebiet (Verdoppelung der bebauten Fläche!) völlig unangemessen und trägt im hohem Maße zur Zersiedelung bei!

#### Städtebauliche Struktur, Anbindung, Bauweise, sonstige Festsetzungen

Die unmittelbare Anbindung an die Bebauung aus den 70-iger Jahren generiert eine Bebauungsstruktur und Größe, die ortsuntypisch ist und ein störender Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild darstellt. Aus der Entfernung wird die für Akams typische Ansicht auf den Ort mit der Kirche empfindlich gestört. Durch die Festsetzung großer Bauräume wird eine ungeordnete, willkürliche Bebauung entstehen, die das bestehende Landschaftsbild und Siedlungsgefüge nachhaltig stört. Ein Großteil der Einfamilienhäuser ist aufgrund der festgesetzten Bauräume nach Süd-Osten orientiert, was sowohl für passive Solarenergiegewinnung und die Aufenthaltsqualitäten am Haus suboptimal ist. Die offene Bauweise in Verbindung mit den Grundstücksgrößen zwischen 600 – 700 qm erzeugt schlecht nutzbare Restflächen auf den Grundstücken. Eine einseitige Grenzbebauung würde hier höhere Qualitäten bringen.

Eine möglichst ökologische (Baustoffe, Fassadenbegrünung, Regenwasserverwendung etc.) und energetisch optimierte (Energistandard, Photovoltaik) bei wesentlich reduziertem Flächenverbrauch sollte dagegen Planungsgrundlage sein!

Grundsätzlich muss für die Stadt Immenstadt aus Gründen des Klimaschutzes (Bundes-Klimaschutzgesetz) die Reduzierung des Verkehrsaufkommens und der sparsame Umgang mit Grund und Boden Vorrang haben. Das bedeutet, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben muss (s. auch ISEK der Stadt Immenstadt).

Hierzu hat die BN-Ortsgruppe Daten recherchiert und Daten zur Verfügung gestellt, die samt Anlagen auch Teil unserer Stellungnahme sind:

- Wohnflächen der in Akams geplanten Größe werden seit Jahren im Oberallgäu weit über Bedarf gebaut,
- Immenstadt hat seit 2008 genau 370 Wohneinheiten mehr, gleichzeitig 95 Einwohner verloren,
- in Immenstadt ist auf 134 Flächen Wohnbebauung möglich, aber nicht genutzt, davon 50 Bauflächen in Bebauungsplänen aus den letzten Jahren.
- Fristen zu Fertigstellung und Bezug der WE enthält auch dieser Plan nicht.

- Die Möglichkeit, durch ein öffentlich-rechtliches Nutzungsuntersagungsverfahren mit Strafandrohung andere als die beabsichtigte Nutzung - besonders als Zweitwohnung - zu verhindern ist nicht genutzt.
- Der in großer Übereinstimmung erwartete Bevölkerungsschwund vor allem in den kleineren Gemeinden wird gerade auch für Immenstadt erwartet.
- Bedarf ist in den Planunterlagen nicht belegt.
- Das Segment, in dem Wohnungsmangel herrscht, wird mit der Planung nicht bedient.
- Fiskalischer Nutzen ist nicht zu erwarten, dafür aber Zersiedelung, Flächenverbrauch, Verkehr und weiterer Klimaschaden.

Fehlender Umweltbericht, fehlende Grundlagenerfassung, ggf. gesetzlich geschützte Biotopflächen

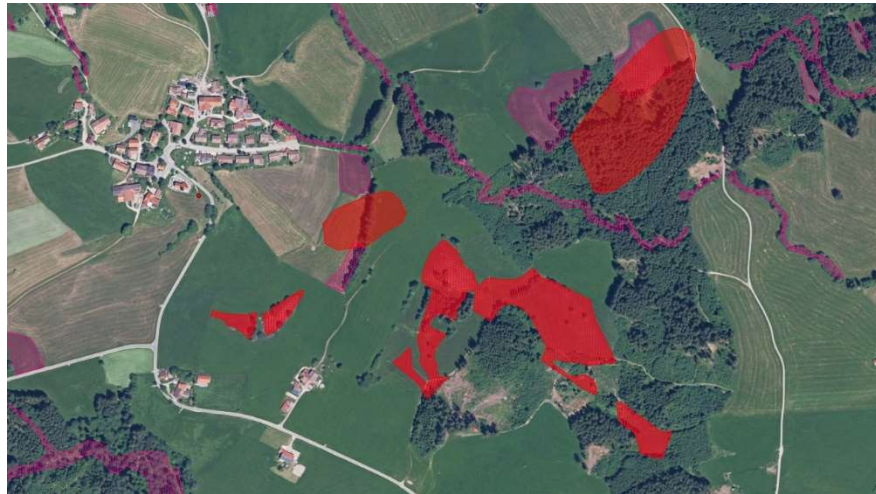
Weiterhin geben wir die Novellierung des Bayerischen Naturschutzgesetzes aus dem Jahr 2019 zu Bedenken. Hier wurde u. a. ein **neuer Biototyp „arten- und strukturreiches Dauergrünland“** im Art. 23 BayNatSchG bei den gesetzlich geschützten Biotopen ergänzt.

Dieser Biototyp trifft unserer Ansicht nach zumindest auf Teile der Flächen des Bebauungsplanes zu. Eine genaue Erfassung nach Kartierschlüssel (Stand 06/2020) und Flächenbilanzierung für den Kompensationsbedarf muss daher sowohl Planungsgrundlage und Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sein, ebenso ist es auch deshalb erforderlich einen kompletten Umweltbericht für geplante Flächengröße vorzulegen, zumal Biotopflächen (geschützte Biotope und ASK-Flächen mit Funden von Tiergruppen und Arten der Roten Liste 2 und 3) randlich betroffen sind bzw. angrenzen.

Rot: ASK-Flächen

Rosa: Biotope

Aus FIN-View, LfU



Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*J. Wehner*

Julia Wehnert (Geschäftsführerin)