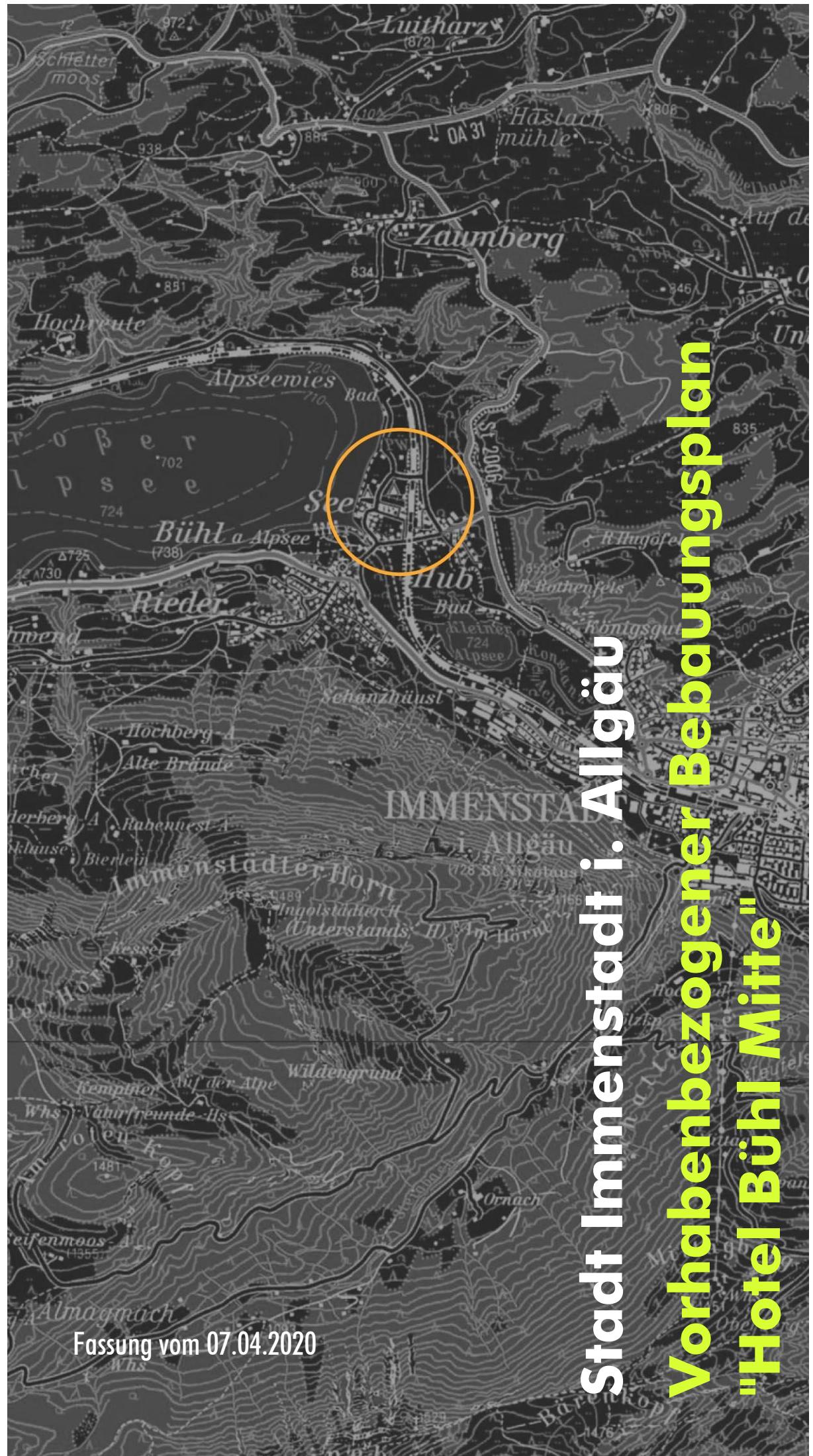


Stadt Immenstadt i. Allgäu Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel Bühl Mitte"



Fassung vom 07.04.2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	14
5 Hinweise und Zeichenerklärung	15
6 Satzung	23
7 Begründung – Städtebaulicher Teil	25
8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	34
9 Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	39
10 Begründung – Sonstiges	42
11 Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	44
12 Begründung – Bilddokumentation	45
13 Verfahrensvermerke	47

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- 1.8 **Bundes-Immissions-schutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Hotel Seehäuser

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Hotel Seehäuser")" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung eines Hotelbetriebes.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Hotels zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen
- Gebäude bzw. Räume für einen zum Hotel gehörenden, öffentlichen Restaurant-Betrieb
- Räume zur Bewirtung der Gäste in untergeordneter Form (z.B. Bistro, Café, Bar etc.)
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
- Räume zur Verwaltung der zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Räume für Veranstaltungen (z.B. Seminarräume, Veranstaltungsräume etc.)
- Verkaufsräume für Artikel des täglichen Bedarfes der Gäste (touristische Kleinwaren, wie z.B. Bücher, Zeitschriften, Sport- und Freizeitartikel, Drogerieartikel, Andenken etc.) und von Exponaten auf einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m²
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in deutlich untergeordneter Fläche in Bezug zur Hauptnutzung

2.2 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche für das gesamte Gebiet beträgt 1.900 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV)

2.3	Überschreitung der Grundfläche	<p>Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift wird wie folgt modifiziert: Die festgesetzte Grundfläche darf durch</p> <ul style="list-style-type: none"> – nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, – Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie – durch geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten von Tiefgaragen und Terrassenflächen <p>bis zu einer GRZ von 0,93 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)</p>
2.4	H m ü. NN	<p>Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>
2.5	Höhe von Werbeanlagen	<p>Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe nicht überschreiten. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Werbeanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> – auf der Süd-, West- und Nord-Seite der Gebäude bis 5,00 m über dem natürlichen Gelände und – auf der Ost-Seite bis 10,00 m über natürlichen Gelände zulässig sind. <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p>

2.6



Baugrenze: die festgesetzte Baugrenze darf durch Bauteile in untergeordneter Form, wie z.B. Dachvorsprünge, Eingangs-/Zufahrtsüberdachungen, Rettungstreppen und Terrassen überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7



Umgrenzung der Flächen, die nur eingeschränkt bebaubar sind; innerhalb der Flächen dürfen bauliche Anlagen ausschließlich hochwasserangepasst mit einem Mindestfreibord von 0,50 m über der Hochwasserkote errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 Lärmschutztechnische Bestimmungen

- Die Zeiten des betrieblichen Warenverkehrs sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch geeignete organisatorische (z.B. durch Lieferverträge, Betriebsordnung) und/oder technische (z.B. Schranken, Kette) Maßnahmen sicherzustellen. Lediglich Mitarbeitern und Gästen der Beherbergungsstätte ist die An- bzw. Abfahrt vor 6:00 Uhr bzw. nach 22:00 Uhr gestattet.
- Besuchern des Gastronomiebereiches ist eine Nutzung der Stellplätze der Beherbergungsstätte untersagt.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik, z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentorantriebsaggregaten auszustatten.
- Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores sind so anzurichten, dass sie ohne Verlassen des Autos zu bedienen sind. Nach Ausfahrt des Kraftfahrzeuges zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist das Garagentor automatisch (z.B. durch Lichtschranke) zu verschließen.
- Die in die Gargenrampen integrierten Entwässerungsinnen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlägeräusche auftreten (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

- 2.9 Beseitigung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Falls das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist eine Ableitung über einen privaten Kanal in den See "Großer Alpsee" oder das Fließgewässer "Konstanzer Ach" erforderlich. Dazu wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektenfeste (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkt Höhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
- Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.11 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für
- Stellplätze und
 - Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Split verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12 Dachbegrünung

Die Flachdächer (Dachneigung 0-3°) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica

Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

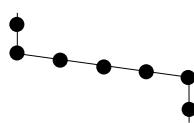
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.14



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl Mitte" der Stadt Immenstadt i. Allgäu.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1	Dachformen	Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
3.2	SD	Dachform Satteldach (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
3.3	FD	Dachform Flachdach ; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
3.4	DN -°	Dachneigung ; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand). Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
3.5	Solaranlagen auf Dächern	Thermische Solaranlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Aufständerung thermischer Solaranlagen auf Flachdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">– die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständerung) und

		<ul style="list-style-type: none"> – der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen. <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)</p>
3.6	Mindestdachüberstand bei geneigten Dächern	<p>Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Hauptdächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten 1,00 m und bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) an allen Seiten 0,70 m.</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</p>
3.7	Materialien	<p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer von</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hauptgebäuden – Garagen sowie – sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt <p>sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.</p> <p>Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.</p> <p>Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</p>
3.8	Farben	<p>Als Farbe für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.</p> <p>Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.</p>

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.9 Städtische Stellplatz-Satzung

Abweichend von der Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) vom 20.05.2005 der Stadt Immenstadt i. Allgäu sind Stellplätze für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl Mitte" wie folgt herzustellen:

- 1 Stellplatz pro Einheit einer Ferienwohnung/-zimmer gem. § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung vom 20.05.2005 der Stadt Immenstadt i. Allgäu

Für die Tagesgäste der Gastronomie wird kein Bedarf an Stellplätzen gem. § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung vom 20.05.2005 der Stadt Immenstadt i. Allgäu zugrunde gelegt.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1

 D

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

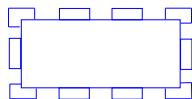
4.2



Hochwasserkote; Darstellung der Hochwasserkote des Bemessungs-Hochwassers (726,36 m ü. NN). Sie stellt die Genehmigungsgrundlage (hochwasserangepasstes Bauen) für Neubaugesuche dar.

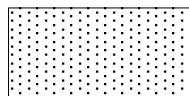
(§ 9 Abs. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

5.1



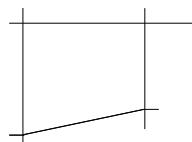
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Bühl Mitte" der Stadt Immenstadt i. Allgäu (siehe Planzeichnung);

5.2



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

1352

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

5.7 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Spalten, welche potentielle Quartiere von Fledermäusen darstellen können. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten im Hinblick auf das zur Verfügung stehende Quartierangebot erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Aufhängung von zwei Fledermauskästen auf der Ost-, Süd- oder Westfassade von Gebäuden der näheren Umgebung (z.B. Fa. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF).
- Die Aufhängung hat vor dem Eingriff, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Mindesthöhe 4 m, Exposition) zu achten.

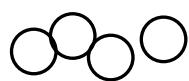
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 02.07.2019.

5.8



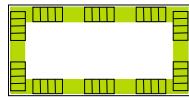
Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.9



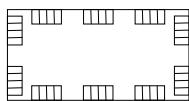
Vorhandene Strauchgruppe (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.10



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet "Großer Alpsee" im Sinne des § 26 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturpark "Nagelfluhkette" im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

- in diesem Kartenausschnitt deckungsgleich mit der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Großer Alpsee"
- 5.12 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**
- Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 5.13 Standorte für die Straßenbeleuchtung**
- Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 5.14 Grundwasserdichte Untergeschoße**
- Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 5.15 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.
 Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.
 Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es über einen privaten Kanal in den Gr. Alpsee oder besser dessen Ablauf, bzw. die Konstanzer Ach einzuleiten. Für den privaten (Regenwasser-)Kanal ist von den

Bauherren/Grundstückseigentümern beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Vom Planer sind dann in den Antragsunterlagen die entsprechenden Nachweise nach DWA-M 153 zu führen. Insbesondere ist eine Regenwasserbehandlung im Hinblick auf die Nutzung der Gewässer als Badegewässer (Gr. und Kl. Alpsee) zu prüfen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Andere, bereits vorhandene Einleitungen aus dem Ortsbereich von Bühl sind bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu berücksichtigen.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.16 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass eventuell anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Werden bei Baumaßnahme Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.), sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung, insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen. (Entsprechend gelten § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG).

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerfen.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.18 Betriebszeiten des Hotels

In der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bühl Mitte" (Büro Sieber, Gutachten 19-041/a vom 23.09.2019) wurden "Lärmschutztechnische Bestimmungen" erarbeitet, welche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Betrieb des Gewerbes kann im Umfang, wie in der schalltechnischen Untersuchung beschrieben, stattfinden. Sollten Nutzungen im Wesentlichen von den Beschreibungen im Gutachten abweichen, wird eine Überarbeitung bzw. Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich und die "Lärmschutztechnischen Bestimmungen" müssen ggf. überarbeitet werden, um die Vereinbarkeit zwischen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten und keine Konflikte entstehen.

Die "Lärmschutztechnischen Bestimmungen" bilden den Rahmen, in welchem das Gewerbe betrieben werden kann. Die Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Oberallgäu) kann die konkreten Betriebszeiten des Gewerbes im Rahmen der Baugenehmigung bzw.

einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis entsprechend der eigenen Einschätzung bestimmen.

- 5.19 Installation von Starkstrom-Steckdosen** Aus Gründen des Lärmschutzes und zur Sicherstellung der Kühlkette vor allem in den Sommermonaten wird empfohlen die Anlieferbereichen des Hotels mit entsprechende Starkstrom-Steckdosen auszustatten, um Kühlaggregate auf dem Betriebsgrundstück elektrisch zu betreiben.
- 5.20 Luftreinhaltung** Das Vorhaben sieht eine Kaffeerösterei vor. Um Belästigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, bedarf es einer ausreichenden Kaminhöhe über dem First, um die Abluft über die Wirbelzone des Gebäudes hinaus in die freie Luftströmung abzuführen. In der Baugenehmigung ist die Höhe eines entsprechenden Kamins in Firstnähe zu regeln.
- 5.21 Gebietseinstufung** Das Gebiet wird als "Urbanes Gebiet" eingestuft.
- 5.22 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige un-

verändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigkeit, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Immenstadt i. Allgäu, Marienplatz 3-4, eingesehen werden.

5.23 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Immenstadt i. Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 6 (bei Abstandsfächern) Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Stadtrat der Stadt Immenstadt i. Allgäu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bühl Mitte" in öffentlicher Sitzung am 21.04.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl Mitte" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 07.04.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel Bühl Mitte" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.04.2020. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 07.04.2020 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, d.h. die Situierung, die Umrisse, die Dachformen und Dachneigungen (mit einer Toleranz von $+/-2^\circ$), die Gebäudehöhen und die Gliederung (z.B. die Fassadenöffnungen) der Fassade abbilden.

Die bestehende Differenz der festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung sowie Dachformen und Dachneigungen untergeordneter Bauteile betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 07.04.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

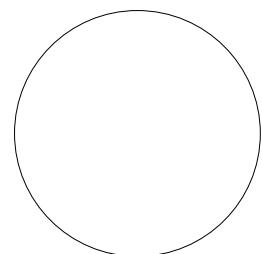
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel Bühl Mitte" der Stadt Immenstadt i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Immenstadt i. Allgäu, den

.....
(1. Bürgermeister Nico Sentner)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Bühl am Alpsee der Stadt Immenstadt i. Allgäu.
- 7.1.1.2 Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Bühl Mitte". Um Befreiungen zu vermeiden und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser soll über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelegt werden.
- 7.1.1.3 Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die Erfordernisse des Vorhabens erfolgt.
- 7.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltpflichtprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl Mitte" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl Mitte" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Bühl am Alpsee der Stadt Immenstadt i. Allgäu.
- 7.1.2.2 Das Gebiet grenzt im Norden und Osten an bestehende Bebauung an, im Westen und Süden wird es überwiegend von Grünfläche bzw. vom Ufer des "Großen Alpsees" begrenzt. Aufgrund seiner attraktiven Lage unmittelbar am Seeufer ist das Plangebiet für die Realisierung eines Hotelbetriebes gut geeignet.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1352 und 1352/1 der Gemarkung Bühl am Alpsee.

- 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**
- 7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**
- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nagelfluhhöhen und Senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich derzeit ein Hauptgebäude sowie kleinere Nebenanlagen, die im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens abgerissen werden sollen. Zudem liegt auf dem Grundstück ein die See-Promenade prägender Baumbestand vor. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist nach Nord-Westen einen leichten Geländeanstieg auf. Die Geländeneigung bewegt sich im Durchschnitt in einem Bereich um 5 % bzw. ca. 3° Steigung. Sie ist für das geplante Vorhaben unproblematisch.
- 7.2.2 Erfordernis der Planung**
- 7.2.2.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl Mitte" erfolgt auf Grund einer konkreten Anfrage des Unternehmens "Immobilien Alger". Dieses sieht den Neubau eines Hotels mit zwei separaten Baukörpern vor. Bislang ist die Fläche nur teilweise bebaut und wird bereits touristisch genutzt. Durch den Bau der neuen Hotelanlage soll die innerörtlich und zentral gelegene Fläche nachverdichtet und unter Anbetracht einer nachhaltigen Ortsentwicklung effizienter bebaut werden. Das Plangebiet ist auf Grund seiner besonders attraktiven Lage unmittelbar am Ufer des "Großen Alpsees" gelegen besonders gut für eine touristische Nutzung geeignet. Mit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bühl Mitte" hat die Stadt Immenstadt i. Allgäu bereits die Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Hotels an dieser Stelle geschaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel Bühl Mitte" überlagert diesen bestehenden Bebauungsplan. Die geplante Hotelanlage soll insgesamt 22 Ferienwohnungen bzw. Zimmereinheiten sowie im Zusammenhang mit der Unterbringung von Touristen benötigte Versorgungseinrichtungen beinhalten. Da der Bau des Hotels den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes teilweise widerspricht, erwächst der Stadt ein Erfordernis, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bauleitplanerisch steuernd einzutreten.
- 7.2.2.2 Es erfolgt die Ausweisung eines Gebietes zur Unterbringung eines Hotelbetriebes.
- 7.2.3 Übergeordnete Planungen**
- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Immenstadt i. Allgäu gemeinsam mit der Stadt Sonthofen als Oberzentrum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

7.2.3.2 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, RABI Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- 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 I 2.3.2.8 Die Seen und Weiher des Alpenvorlandes sowie der Bodensee und deren besonders wertvolle Ufer- und Flachwasserbereiche sollen naturverträglich genutzt werden. Besonders sensible Bereiche sollen von Beeinträchtigungen durch intensive Erholungsnutzung freigehalten werden.
- B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.

- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Bau-landreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

- 7.2.3.3 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.
- 7.2.3.4 In süd-westlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Großer Alpsee" (Nr. 00359.01) sowie in westlicher und südwestlicher Richtung der Naturpark "Nagelfluhkette" (Nr. 00018). Das Schutzgebiet und der Naturpark sind von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.3.5 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt i. Allgäu ist die Fläche als sonstiges Sondergebiet dargestellt. Da das geplante Vorhaben dieser Darstellung nicht widerspricht, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.
- 7.2.3.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplans werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 7.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Errichtung eines Hotelbetriebes die touristische Entwicklung der Stadt zu fördern und zu unterstützen.
- 7.2.4.2 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 2 BauGB ("vorhabenbezogener Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 7.2.4.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 7.2.4.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl Mitte" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt bei 1.900 m² und folglich unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Hotel Seehäuser" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden.
- 7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
- Die zulässige Grundfläche von 1.900 m² überschreitet die Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Diese sieht für sonstige Sondergebiete eine höchstzulässige GRZ von 0,8 vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche ermöglicht eine leichte Überschreitung dieser Obergrenze auf eine GRZ von 0,85 sowie eine GRZ von 0,93 unter Einbeziehung sämtlicher Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und nicht vollflächig versiegelte Flächen. Die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO ist städtebaulich verträglich, da ein großer Teil der Gebäudeflächen nur eingeschossig gebaut ist. Aufgrund der Anordnung und Aufteilung der Gebäude fügt sich das Vorhaben gut in die bereits bestehende Ortsstruktur ein. Dies gilt auch für die gestalterischen Elemente wie Dachform und -farbe sowie die verwendeten Materialien. Durch intensive Dachbegrünung auf einer Fläche von mindestens 75 % auf Flachdächern wird ein Ausgleich gegenüber dem Verlust von Boden geschaffen. Da südlich angrenzend an das Gebiet der Bereich der Seepromenade des Ortsteils Bühl am Alpsee anschließt, ist außerdem gewährleistet, dass an dieser Stelle keine weitere Bebauung erfolgt und die Licht- und Belüftungssituation folglich dauerhaft sichergestellt ist. Da durch das Vorhaben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, ist eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung möglich.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten und die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der geplanten Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

7.2.5.3 Von der geplanten Beherbergungsstätte wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Sieber, Gutachten 19-041/a vom 23.09.2019) durchgeführt, in der die Gewerbelärm-Immissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den nächstgelegenen, schützenswerten Nutzungen ermittelt und bewertet wurden.

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts eingehalten werden können. Im Tageszeitraum wird der Immissionsrichtwert für ein urbanes Gebiet (MU)

von 63 dB(A) um mindestens 10 dB unterschritten und im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) eingehalten.

Da der zulässige Nacht-Immissionsrichtwert nicht um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird, ist gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm die Vorbelastung durch umliegende gewerbliche Anlagen zu bestimmen und die Gesamtbelastung zu berechnen. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten (Büro Sieber, Nr. 15-270/a) zum Bebauungsplan "Bühl-Mitte" besteht an den maßgeblichen Immissionspunkten im Nachtzeitraum keine gewerbliche Vorbelastung, da entweder bei den Betrieben kein Nachtbetrieb stattfindet oder die Einwirkorte nicht im Einwirkungsbereich eines Gewerbes gemäß Ziffer 2.2 der TA Lärm liegen.

Die zulässigen Spitzenpegel werden im Tageszeitraum an allen maßgeblichen Einwirkorten eingehalten. Im Nachtzeitraum finden keine spitzenpegelrelevanten Vorgänge statt (nur An- und Abfahrtsverkehr aus den Garagen).

Die Maßgaben bzgl. dem durch das Vorhaben erhöhte Verkehrsaufkommen gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm werden eingehalten.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärm-schutztechnische Bestimmungen (z.B. zu den Betriebszeiten) enthalten.

7.2.5.4 Die festgesetzten lärm schutztechnischen Bestimmungen bilden den Rahmen, in welchem das Hotel betrieben werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Oberallgäu) im Baugenehmigungsverfahren bzw. gaststättenrechtlichen Erlaubnis den Betrieb gemäß ihren Einschätzungen beschränken kann.

Um Konflikte in Zukunft zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bühl Mitte" (Büro Sieber, Gutachten 19-041/a vom 23.09.2019) bei Abweichungen des Betriebs vom beschriebenen Umfang ggf. überarbeitet und angepasst werden muss.

7.2.5.5 Bei diesel betriebenen Kühlaggregaten handelt es sich um eine hochliegende Schallquelle, deren Geräusche aufgrund tieffrequenter Anteile und tonhaltiger Komponenten durchdringend sind. Zur Sicherung der ununterbrochenen Kühlkette sowie zum Schutz der Nachbarschaft wird darauf hingewiesen bei der Planung an den Anlieferbereichen des Hotels entsprechende Starkstrom-Steckdosen anzubringen.

7.2.5.6 Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Errichtung einer Kaffeerösterei zwar geplant allerdings der Standort bzw. die konkrete Realisierung noch nicht abschließend geklärt. Aus diesem Grund wird auf eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet und darauf hingewiesen, dass dieser Punkt im Rahmen der Baugenehmigung zu klären ist.

7.2.5.7 Das Hotel befindet sich in einem touristisch stark genutzten Gebiet, weshalb kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen auf das Gebiet einwirken. Aus diesem Grund wird sich an den Festsetzungen

im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bühl Mitte" orientiert und der Schutzzanspruch eines "Urbanen Gebiets" (MU) für das Plangebiet übernommen.

- 7.2.5.8 Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 1.900 m² erfolgt abweichend von den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bühl Mitte" der Stadt Immenstadt i. Allgäu. Die darin festgesetzte Grundfläche von 300 m² ist ein für die Realisierung eines Hotelbetriebes inklusive der zur Versorgung der Gäste benötigten Versorgungseinrichtungen zu knapp bemessener Wert. Unter Anbetracht der Größe des Grundstücks sowie vor dem Hintergrund einer möglichst effizienten Ausnutzung der innerörtlichen Flächen ist eine Ausweitung der ursprünglichen Festsetzung erforderlich. Des Weiteren ist gem. Regionalplan der Region Allgäu der Tourismus in besonderem Maße zu fördern und weiterzuentwickeln. Die Festsetzung einer Grundfläche von 1.900 m² erfolgt vor diesem Hintergrund zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung einer zeitgemäßen und attraktiven Hotelanlage.
- 7.2.5.9 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.10 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der geplanten Hotelanlage hinausgeht. Dadurch wird dessen Lage eindeutig bestimmt.
- 7.2.5.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Durch die festgelegte Hochwasserkote in dem Gebiet wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregen-Ereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Seestraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Gästeamt" südlich des Plangebietes mit der Linie 39 gegeben. In einer fußläufigen Entfernung von ca. 350 m befindet sich darüber hinaus die Bushaltestelle "Bühl B 308".
- 7.2.7.3 In unmittelbarer Nähe zu dem überplanten Gebiet befindet sich der Fernradwanderweg "Radrunde Allgäu" sowie ein Mountainbikeweg der Stadt Immenstadt i. Allgäu.

7.2.7.4 Für die Unterbringung privater PKWs ist im Rahmen des Vorhabens der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Diese soll ausschließlich den Gästen des Hotels und nicht für Tagetouristen oder Restaurantbesucher zur Verfügung stehen. Die Städtische Stellplatzsatzung ist gemäß § 1 nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen mit Stellplatzfestsetzungen gültig. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich im äußeren östlichen Bereich des Gebietes, sodass die Anfahrt über die "Seestraße" über einen möglichst kurzen Straßenabschnitt erfolgt. Dadurch soll der Verkehr in der Fußgängerzone auf ein erforderliches Minimum reduziert werden.

7.2.8 Wasserwirtschaft

- 7.2.8.1** Die Stadt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer, allerdings kann der vorhandene Regenwasserkanal die zusätzlichen Niederschlagsmengen vom neuen Bauvorhaben (Hotel) nicht aufnehmen.
- 7.2.8.2** Das anfallende Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation der Stadt Immenstadt abgeleitet und dann über die Transportleitungen des AOI der Verbundkläranlage in Thanners zugeführt.
- 7.2.8.3** Da das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist eine separate Ableitung über einen privaten Kanal die örtliche Niederschlagswasserkanalisation in den See "Großer Alpsee" oder das Fließgewässer "Konstanzer Aach" erforderlich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 7.2.8.4** Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.8.5** Auf Grund der Nähe des überplanten Bereiches zum "Oberen Alpsee" und der hydraulischen Berechnungen des Ingenieurbüros Dr. Koch kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet oberflächennah ansteht.
- 7.2.8.6** Laut Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Koch (Stand 20.07.2011) befinden sich Teile der für die Bebauung vorgesehenen Flächen am Auslauf des Großen Alpsees und innerhalb der Überflutungsflächen bei 100-jährlichem Zufluss zum Großen Alpsee. Berechnungen haben gezeigt, dass bei entsprechend erhöhtem Seewasserspiegel die Uferbereiche und folglich auch die äußeren Randbereiche der dem Gewässer zugewandten Teile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in relativ geringer Höhe überflutet werden. Diese Flächen dürfen nur unter Berücksichtigung der im hydraulischen Modell berechneten Hochwasserkote bzw. nur durch hochwasserangepasstes Bauen bebaut werden.

7.2.9 Geologie

- 7.2.9.1** Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

- 8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

- 8.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteiles "Bühl" der Stadt Immenstadt im Allgäu und liegt unmittelbar an der Uferpromenade des "Großen Alpsee". Im Norden, Osten und Südosten wird der Geltungsbereich von bestehender Bebauung eingefasst. Im Südwesten verläuft die "Seestraße" und das Ufer des Alpsees. Im Plangebiet selbst stehen einige Gehölze, nur im Nordwesten befinden sich zwei Bestandsgebäude.

- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, von anthropogenen Störungen geprägte Fläche. Sie liegt innerhalb des Naturraumzieles "Illertal und Illerbecken" des Arten- und Biotopschutzprogrammes. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet artenschutzrechtlich geprüft: Am Bestandsgebäude finden sich nur in geringem Umfang Strukturen in Form von Spalten, welche für spaltenbewohnende Fledermäuse prinzipiell geeignet sind. Nachweise von Fledermäusen gelangen jedoch nicht. Am Bestandsgebäude fand sich zudem ein verlassenes Amselnest. Die Bäume im Plangebiet weisen zahlreiche Höhlenansätze auf, keiner ist geeignet, um für geschützte Arten als Fortpflanzungsstätte bzw. Quartier zu dienen (z.B. für Höhlenbrüter und Fledermäuse).

Weitere Informationen sind im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 02.07.2019) aufgeführt. Habitateignung für weitere relevante Artengruppen besteht gemäß den Ergebnissen nicht.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Südwestlich an das Plangebiet grenzen ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes "Großer Alpsee" (Nr. 00359.01) sowie des Naturparkes "Nagelfluhkette" (Nr. 00018) an. Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 90 m südöstlich ("Begleitgehölze der Konstanzer Ach nahe Bühl", BiTop-Nr. 8427-1180-000) bzw. 150 m südöstlich ("Moor-Rest östlich Bühl", BiTop-Nr. 8427-1182-000) des Geltungsbereiches. Ein weiteres Biotop befindet sich ca. 230 m südöstlich ("Kleiner Alpsee mit Moorresten und Konstanzer Ach", BiTop-Nr. 8427-1179-000). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutgzut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Iller-Vorbergen innerhalb des nördlichen Alpenvorlandes. Der geologische Untergrund ist von glazialen Ablagerungen der Würm-Kaltzeit geprägt; gemäß der geologischen Karte handelt es sich überwiegend um schluffige Kiese und Sande. Aus den tiefgründigen Schottern (Carbonatsandkies bis -schluffkies) und den überlagernden kiesführenden Lehmen (Deckschicht oder Verwitterungslehm) haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stark anthropogen überprägt sind. Im Bereich der Bestandsbebauung sind die Böden bereits vollständig versiegelt und können daher ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur stark eingeschränkt wahrnehmen.
- 8.2.1.5 Schutgzut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet grenzt bei nahe unmittelbar an den Großen Alpsee. Auf Grund der ufernahen Lage ist mit oberflächlich ansteigendem Grundwasser zu rechnen. Nach hydraulischen Berechnungen des Ingenieurbüros Dr. Koch vom 20.07.2011 liegt der Seewasserspiegel bei einem 100-jährigem Zufluss zum Großen Alpsee bei 726,36 m ü. NN. Demnach liegt der südwestliche Teil des Plangebietes innerhalb des berechneten Überflutungsbereiches.
- 8.2.1.6 Schutgzut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine kleine innerörtliche Freifläche, auf der sich in äußerst geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die wenigen vorkommenden Gehölze tragen in geringfügigem Maße zur Frischluftproduktion bei. Auf Grund ihrer Größe kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutgzut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Mit Ausnahme des südwestlich angrenzenden Weges und des Alpsee-Ausläufers ist das Plangebiet vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Allerdings ist es von Südwesten und damit vom Landschaftsschutzgebiet "Großer Alpsee" aus gut einsehbar. Auf Grund der touristischen Prägung der Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit besonderer Erholungseignung.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1** Schutgzut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Siedlungsbereich vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet innerhalb des Ortsteiles Bühl liegt, ist nicht mit einer Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die bestehenden Gehölze werden im Zuge der Planung gefällt. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutgzut als gering einzustufen. Bei Umsetzung des Vorhabens entfallen lediglich einzelne Spalten, welche Quartiereignung für Fledermäuse darstellen. Auch wenn keine Nachweise von Fledermäusen gelangen, ist nicht auszuschließen, dass diese Spalten temporär als Einzelquartiere genutzt werden. Der Verlust an Quartierpotenzial wird durch die Aufhängung von Fledermausflachkästen kompensiert. Am Bestandsgebäude entfällt der Standort eines Amselnestes. Da davon auszugehen ist, dass die Amsel als ungefährdete Art im Umfeld geeignete Niststandorte vorfindet, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Population auszugehen. Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen sind der Gebäudeabriß (oder auch eine Sanierung) und eine Gehölzrodung außerhalb der Schutzzeit nur zwischen Oktober und Februar zulässig (s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 02.07.2019).
- 8.2.2.2** Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet ist von einem Teil des Landschaftsschutzgebietes "Großer Alpsee" einsehbar. Hier ist zu beachten, dass durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bühl-Mitte" (Fassung vom 23.01.2019) bereits Baurecht besteht. Die durch die vorliegende Planung ermöglichte, zusätzliche Bebauung hat deshalb keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.
- 8.2.2.3** Schutgzut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Jedoch ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bühl-Mitte" (Fassung vom 23.01.2019) bereits eine Bebauung von 300 m² im Plangebiet möglich. Zudem ist ein Teil des Plangebietes bereits bebaut und versiegelt. Die bisher bestehenden Gebäude werden im Zuge der Planung jedoch abgerissen. Das eintreffende Niederschlagswasser wird in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um eine Grundfläche von 1.900 m² handelt.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird es separat über einen privaten Kanal in den "Großen Alpsee" oder die "Konstanzer Aach" abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über die bestehende städtische Kanalisation der Sammelkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt.

Als Genehmigungsgrundlage wird im Plan eine Hochwasserkote bei 726,36 m dargestellt. Zum Schutz vor Hochwasser dürfen Gebäude innerhalb dieses Bereiches nur mit einem Mindestfreibord von 0,50 m über der Hochwasserkote errichtet werden.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung dieser Bäume. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der geringen Anzahl der Gehölze sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den nördlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Eine Bebauung des Plangebietes ist bereits jetzt durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bühl-Mitte" (Fassung vom 23.01.2019) möglich. Durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten sind die Flachdächer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf mindestens 75 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und

dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 8.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 8.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sind zum Schutz des Bodens und des Grundwassers für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nicht zulässig, sofern die Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- 8.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunktthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil

8.3 Örtliche Bauvorschriften

8.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.3.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.3.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.
- 8.3.1.3 Die Vorschriften zur Aufänderung von Solaranlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufänderungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.
- 8.3.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.4 Sonstige Regelungen

8.4.1 Abstandsflächen

- 8.4.1.1 Im Rahmen der vorliegenden Planungen werden die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht in Kraft gesetzt. Im vorliegenden Fall wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO Gebrauch gemacht, wonach sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung des Gebäudes ergeben. Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die Festsetzung einer Baugrenze (Ziffer 2.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sowie der Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN (Ziffer 2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Damit sind die Festsetzungen aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich (zur Vermaßung vgl. Busse/Dirnberger, Die neue Bayerische Bauordnung, 3. Auflage 2007, Art. 6, Randnummer 13).
- 8.4.1.2 Von der Möglichkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO wird im vorliegenden Fall aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in der Ortsmitte von Bühl am Alpsee Gebrauch gemacht. Der Ort ist diesem Bereich historisch gewachsen und überwiegend dicht bebaut, weist jedoch an

einigen Stellen noch Baulücken auf. Die Bebauung hat sich dort über viele Jahre hinweg entwickelt, sodass eine Anordnung der Abstandsfächentiefen der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 nicht möglich wäre, da diese Abstandsfächentiefen aufgrund der vorhandenen und gewachsenen Bebauung nicht umsetzbar wären. Die zu überplanende Fläche selbst ist teilweise bebaut und bietet Nachverdichtungspotenzial, das gemäß der Zielvorgabe "Innen- vor Außenentwicklung" sowie der Nachverdichtung vorhandener Baugebiete vorrangig entwickelt werden muss. Um die Rahmenbedingungen für attraktive Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem überwiegend touristisch genutzten Teil des Ortes zu schaffen, ist es erforderlich, in diesem Bereich von den von der BayBO vorgeschlagenen Abstandsfächentiefen abzuweichen.

- 8.4.1.3 Durch die gewählte Regelung werden auch die Funktionen der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.
- 8.4.1.4 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Nachbarbebauung, die ebenfalls mit Rettungsfahrzeugen weiterhin erreicht werden können. Dies gilt auch für den Fall, dass im Rahmen einer Neubebauung von Nachbargrundstücken, Gebäude näher an bestehende Grundstücksgrenzen heranrücken sollten.
- 8.4.1.5 Hinsichtlich der Belichtungssituation ist festzustellen, dass durch das Vorhaben natürlich gewisse Veränderungen zu erwarten sind. Dennoch sind die zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens begrenzt. Der Planbereich befindet sich nördlich eines Teiles der Seepromenade des "Großen Alpsees". Eine Bebauung südlich des Gebietes durch neu zu errichtende Gebäude ist somit auch in Zukunft ausgeschlossen. Eine konstante und abschätzbare Belichtung von Süden her wird in dem Bereich daher sichergestellt. Insbesondere ist die Belichtung zu den nach Osten hin angrenzenden Gebäuden gewährleistet.
- 8.4.1.6 Das Gebrauchmachen von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO ist auch nicht unangemessen. Grundsätzlich stellt die Bayerische Bauordnung unterschiedliche Instrumente zur Regelung der Abstandsflächen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung. Neben dem grundsätzlichen Erfordernis der Einhaltung von Abstandsflächen, sieht Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bestimmte Abstandsfächentiefen vor und beschreibt diese. Diese sind jedoch nur anzuwenden, soweit sie in einem Bebauungsplan ausdrücklich angeordnet werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 1. Halbsatz BayBO). Darüber hinaus hat eine Gemeinde auch die Möglichkeit eine gesonderte Abstandsfächensatzung zu erlassen (Art. 6 Abs. 7 BayBO), die grundsätzlich eine Abstandsfläche von 0,4 H anordnet, oder, wie geschehen, durch einen Bebauungsplan Abstandsflächen geringerer Tiefe anzugeben. Dies ist zulässig, wenn die städtebauliche Konzeption dies erfordert oder der Verwirklichung einer qualifizierten städtebaulichen Lösung dienlich ist. Nach Ansicht der Stadt Immenstadt i. Allgäu sind diese Punkte gegeben. Das geplante Vorhaben befindet sich in zentraler Lage an bereits dicht bebauter

Stelle im Ortsteil Bühl am Alpsee. Es bleibt festzustellen, dass die Bayerische Bauordnung vorliegend, zumindest über Art. 6 Abs. 7 der Stadt die Möglichkeit gegeben hätte die Abstandsflächen dem Grunde nach auf 0,4 H zu reduzieren. Von dieser Möglichkeit möchte die Stadt jedoch zu diesem Zeitpunkt keinen Gebrauch machen. Die getroffene Regelung zu den Abstandsflächen stellt nach Sicht der Stadt Immenstadt i. Allgäu einen Ausgleich zwischen den Belangen des Vorhabenträgers und der Nachbarn dar. Einerseits wird die von der Stadt gewünschte flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Plangebietes erreicht, andererseits werden die Belange "Belichtung, Belüftung, Brandschutz" eingehalten. Dabei wird auch berücksichtigt, dass das im östlichen Bereich angrenzende Gebäude sehr nahe an der eigenen Grundstücksgrenze errichtet wurden ohne selbst die Abstandsflächen auf ihrem Grundstück einzuhalten. Im Rahmen der vorliegenden Planungen kann nach Auffassung der Stadt Immenstadt i. Allgäu nicht alleine der Vorhabenträger für einen Ausgleich oder eine Lösung dieses Umstandes herangezogen werden. Unter Anbetracht der oben stehenden Ausführungen sind die Interessen der Stadt, des Vorhabenträgers sowie der Nachbarn durch die vorliegende Planung unter der aufgeführten Abstandsflächenregelung gewahrt. Die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO ist somit angemessen.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,23 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Ortskanalisation der Stadt Immenstadt i. Allgäu

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: kommunale Stadtwerke

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke GmbH (AÜW), Kempten (Allgäu)

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas-Kempten-Oberallgäu Netz GmbH

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)

9.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bühl Mitte" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

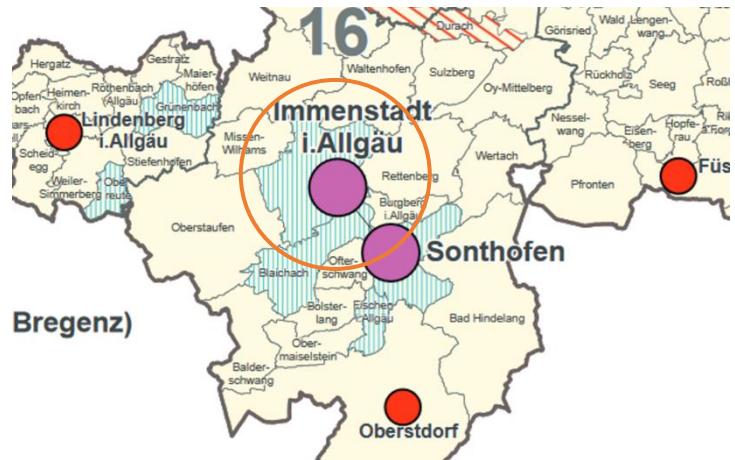
9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.04.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 21.04.2020 enthalten):

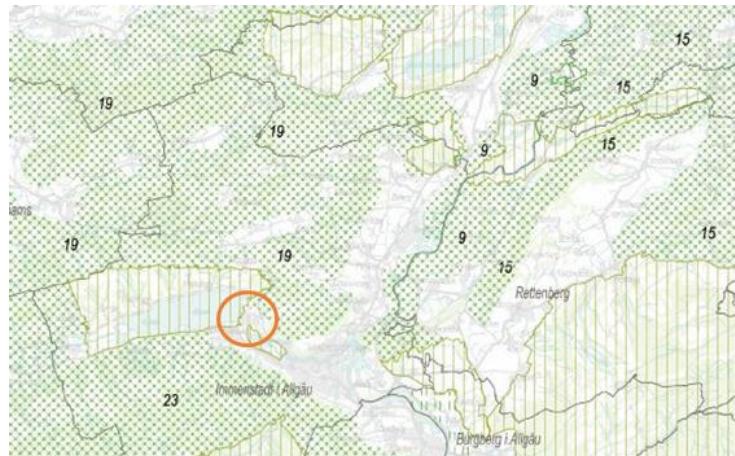
- Ergänzung einer Nutzungskordel im Planteil
- Anpassung der Flächen mit Einschränkung baulicher Anlagen in der Planzeichnung
- Ergänzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche
- Änderung der Festsetzung zur Beseitigung von Niederschlagswasser
- redaktionelle Änderung des § 2 der Satzung "Bestandteile der Satzung"
- Entfernung des Hinweises "Städtische Stellplatzsatzung" aus den Hinweisen und Ergänzung einer entsprechenden Ziffer bei den "Bauordnungsrechtlichen Vorschriften"
- Änderung des Hinweises zu den "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Ergänzung des Hinweises zum "Bodenschutz"
- Ergänzung der Hinweise um "Betriebszeiten des Hotels" und der Begründung
- Ergänzung der Hinweise um "Installation von Starkstrom-Steckdosen" und der Begründung
- Ergänzung der Hinweise um "Luftreinhaltung" und der Begründung
- Ergänzung der Hinweise um "Gebietseinstufung" und der Begründung
- redaktionelle Änderung der Abwasserbeseitigung unter "Erschließung"
- Änderung des Ausschnitts des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 (LEP)
- Redaktionelle Änderungen unter dem Punkt "Wasserwirtschaft" und dem Schutzgut Wasser
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (xxx)



Auszug aus dem rechts gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt i. Allgäu



Blick von Süd-Westen auf das Plangebiet



Blick auf die bestehende Bebauung im Westen des Plangebietes



Blick von Nord-Osten über das Plangebiet. Gut erkennbar ist der Baumbestand auf dem Grundstück.



Blick über den östlichen Bereich des Gebietes mit angrenzender Bebauung



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 25.07.2019.

Immenstadt i. Allgäu, den
.....
(1. Bürgermeister Nico Sentner)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.02.2020 bis 30.03.2020 (Billigungsbeschluss vom 24.10.2019; Entwurfsvfassung vom 07.10.2019; Bekanntmachung am 18.02.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Immenstadt i. Allgäu, den
.....
(1. Bürgermeister Nico Sentner)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 16.04.2019 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 30.10.2019 (Entwurfsvfassung vom 07.10.2019; Billigungsbeschluss vom 24.10.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Immenstadt i. Allgäu, den
.....
(1. Bürgermeister Nico Sentner)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 21.04.2020 über die Entwurfsvfassung vom 07.04.2020.

Immenstadt i. Allgäu, den
.....
(1. Bürgermeister Nico Sentner)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel Bühl Mitte" in der Fassung vom 07.04.2020 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 21.04.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Immenstadt i. Allgäu, den
.....
(1. Bürgermeister Nico Sentner)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel Bühl Mitte" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Immenstadt i. Allgäu, den
.....
(1. Bürgermeister Nico Sentner)

Plan aufgestellt am: 07.10.2019
Plan geändert am: 07.04.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	B.Sc. Dorothee Clausen
Immissionsschutz	M.Sc. Jonathan Bitsch
Artenschutz	M.Sc. Marion Tonn, Dipl.-Biologe Stefan Böhm
Recht	Ass. jur. Sarah Santoni

Verfasser:

..... Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.