



Stadt Immenstadt i. Allgäu

4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung
4	Hinweise und Zeichenerklärung
5	Satzung
6	Begründung — Städtebaulicher Teil
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
8	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
9	Begründung — Sonstiges
10	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
11	Begründung — Bilddokumentation
12	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) |

2.1

MI

Mischgebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)



(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. Geschäfts- und Bürogebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 4. sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 6. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 7. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweis: Die Nutzungsmischung wird über alle Teilflächen ermittelt. Dabei sind auch die Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes außerhalb des Änderungsbereiches zu berücksichtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2	GRZ	Maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)
2.3	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt: <ul style="list-style-type: none"> — nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten — Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO — bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.4	GH m ü. NHN	Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone)
2.5	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)	Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.). Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.6 0 **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.7 a **Abweichende Bauweise**, sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 70,00 m betragen (jegliche Richtung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.8  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); sie gilt nicht für Bauteile, die sich vollständig unterirdisch befinden (z.B. Keller, Tiefgarage)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**
Abweichend von den Aussagen unter "Nebenanlagen, unterirdische Bauteile und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen" sind Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Nebenanlagen, unterirdische Bauteile und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen und vollständig unter der Oberfläche befindliche Bauteile auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.11 ▼▲ **Einfahrt/Ausfahrt**; für den jeweiligen Grundstücksabschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.

Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt wird durch das Planzeichen nicht festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 Installation von Photovoltaikanlagen

Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

2.13 Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

2.14 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Es ist den öffentlichen Regenwasserkanälen gedrosselt zuzuführen. Die Drosselwasserableitung ist auf 0,15 l/s je 100 m² befestigte Fläche einzustellen.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der Baufläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die Böschung zwischen dem Mitarbeiterhaus und dem Hotel wie auch die Böschung in Richtung der Straße "Am Eckschachen" sind mindestens mit Sträuchern aus der u.g. Pflanzliste entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum und ein Strauch aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die als zu pflanzend festgesetzten Sträucher sind auf dieses Pflanzgebot anrechenbar.
- 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängibirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</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>

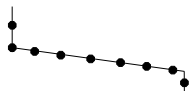
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 14° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

EFH m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens; der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden.

Die Höhe sämtlicher Bauteile, über die Wasser ins Gebäude eindringen kann, wie z.B. Licht- und Luftschächte, darf die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe aus Hochwasserschutzgründen nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" der Stadt Immenstadt i. Allgäu.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" (rechtsverbindlich seit 15.04.1989, zuletzt geändert am 11.11.2003) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" ersetzt.

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

- 3.1 Städtische Stellplatzsatzung**
- Abweichend von der Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) vom 20.05.2005 der Stadt Immenstadt i. Allgäu sind Stellplätze für ein Arbeitnehmerwohnheim wie folgt herzustellen:
- 3 Stellplätze je 4 Betten
- Bei einer ermittelten Stellplatzzahl mit Nachkommastellen ist der Wert auf die nächsthöhere natürliche Zahl aufzurunden.
- (Art. 47 Abs. 2 BayBO)
- 3.2 Dachform für Hauptgebäude**
- Als zulässige Dachform für Hauptgebäude ist das Satteldach (SD) zulässig. Die Dachform kann auch als versetztes Satteldach ausgeführt werden, sofern ein durchgehender First besteht. So genannte Krüppelwalme sind unzulässig.
- Die o.g. Vorschrift zur Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gilt nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen); diese sind frei gestaltbar.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)
- 3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude**
- Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 15-30° zulässig.
- Die Dachneigung ist gegenüber der Horizontalen zu messen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 5,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 0,50 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.7 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Hinweis: Unabhängig von der o.g. Vorschrift gilt die Festsetzung "Dachbegrünung", die für geneigte Dächer von bis zu 14° eine extensive Dachbegrünung vorsieht.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.9 Materialien für die Fassade im Bereich des Typ 2

Für die Oberflächen von Fassaden für den Typ 2 sind als Materialien nur Holz und Glas zulässig.

Davon ausgenommen sind konstruktive Bauteile wie Fensterrahmen, Stützen, Regenfallrohre etc.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

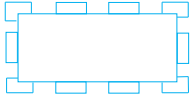
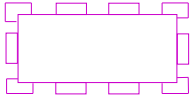
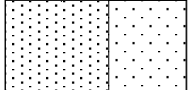
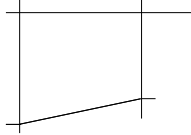
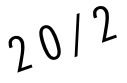


3.10 Einfriedungen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Holz-Latten oder Metallgeflecht bis zu einer max. Höhe von 1,10 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Eine maximal zulässige Höhe für Hecken als Einfriedung wird nicht festgelegt.

Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzusetzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" der Stadt Immenstadt i. Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des derzeit in Aufstellung befindlichen angrenzenden Bebauungsplanes "Stein-Esch II" der Stadt Immenstadt i. Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Wasserleitungen** unterirdisch, hier Wasserleitung der Stadt Immenstadt i. Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Stellplatzsatzung** Mit Ausnahme der unter der Vorschrift "Städtische Stellplatzsatzung" getroffenen Regelung für Stellplätze für ein Arbeitnehmerwohnheim gilt für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" die "Satzung über

Krafffahrzeugstellplätze und Garagen" (Stellplatzsatzung) der Stadt Immenstadt i. Allgäu in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.9 Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.10 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.11 Natur- und Artenschutz

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

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

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.

Vor einem Abriss des Wohngebäudes im Westen des Geltungsbereiches sind fledermauskundliche Untersuchungen in Form von Ein- und/oder Ausflugskontrollen notwendig, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern. Weitere Ausführungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht (Sieber Consult, Fsg. vom 29.03.2022)

4.12 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuer- brandes

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 Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Renana und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.13 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Dies gilt insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken — Dachrinnen können überlaufen.

4.14 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund 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 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 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen. Durch die geplante Tiefgarage ist mit einem erhöhten Aufkommen von Bodenaushub und evtl. damit einhergehenden Kosten zu rechnen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 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 verwerten. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u. a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, zulässig (§ 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (§ 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

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.

4.15 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 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.

4.16 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche

Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

4.17 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: Februar 2022

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen 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/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die

Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Immenstadt i. Allgäu die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" in öffentlicher Sitzung am 13.09.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom 03.08.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 03.08.2022. Der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" wird die Begründung vom 03.08.2022 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (rechtsverbindlich seit 15.04.1989, zuletzt geändert am 11.11.2003) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 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 Inkrafttreten

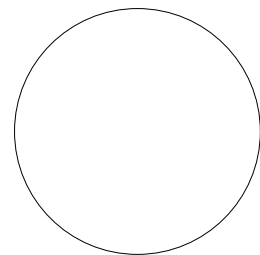
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" der Stadt Immenstadt i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" im Wege der Berichtigung angepasst.

Immenstadt i. Allgäu, den

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



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" soll die Erweiterung des östlich angrenzenden Hotelbetriebes ermöglicht werden.
- 6.1.1.2 Der Änderungsbereich befindet sich zentral im Stadtteil "Stein" der Stadt Immenstadt i. Allgäu
- 6.1.1.3 Die Änderung ist erforderlich, da das bisherige Festsetzungskonzept nicht mehr zeitgemäß ist und eine Bebaubarkeit des Bereiches nur eingeschränkt möglich ist.
- 6.1.1.4 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 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Stadtteil "Stein" der Stadt Immenstadt i. Allgäu in zentraler Lage.
- 6.1.2.2 Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Grundschule des Stadtteils, östlich befindet das Hotel "Krone", für den mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung geschaffen werden sollen. Im Anschluss an das Hotel "Krone" verläuft die Kreisstraße OA5 "An der Bundesstraße". Nördlich und südlich des Änderungsbereiches grenzt überwiegend Wohnbebauung sowie der Kindergarten des Stadtteils "Stein" an.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 20/1, 20/2, 32/2, 32/4 und 32/6 der Gemarkung Stein i. Allgäu.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich vereinzelte Bestandsgebäude sowie dazugehörige Zufahrten und Nebenanlagen, die jedoch über keinen ortsbildprägenden Charakter verfügen. Im Geltungsbereich befinden sich darüber hinaus wenige Gehölze. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist Freiflächen.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein teils stark bewegtes Gelände mit Hoch- und Tiefpunkten auf.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" dient der Auflockerung des bisherigen Festsetzungskonzeptes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelerweiterung zu schaffen. Die erforderlichen Änderungen betreffen sowohl Art und Maß der Nutzung als auch die überbaubaren Grundstücksflächen, deren Bebaubarkeit durch die bislang sehr eng gefassten Baugrenzen stark eingeschränkt war. Ferner sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Verkehrsfläche in Nord-Süd-Richtung durch den Geltungsbereich vor, die jedoch nicht benötigt wird und bislang auch nur als Schotterweg umgesetzt wurde. Sie soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung entfallen und stattdessen ebenfalls ein Baugebiet festsetzen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 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 der Stadt Immenstadt i. Allgäu als Oberzentrum gemeinsam mit der Stadt Sonthofen.

– 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.

6.2.3.2 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, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt 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.
- 6.2.3.3 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.
- 6.2.3.4 Die Stadt Immenstadt i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Feststellungsbeschluss vom 16.02.2012). Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbaufläche", "Gemischte Baufläche" sowie "Verkehrsfläche" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben teilweise durch Festsetzung eines "Mischgebietes (MI)" im östlichen Bereich. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit an dieser Stelle erfüllt.
- Im westlichen Teilbereich erfolgt die Festsetzung als "Mischgebiet (MI)". Da diese Festsetzung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist in diesem Bereich eine Anpassung der Darstellungen im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.
- Für den zentralen Änderungsbereich, in dem der Flächennutzungsplan die Darstellung einer "Verkehrsfläche" vorsieht, stimmen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. In diesem Teilbereich werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine zeitgemäße Bebaubarkeit der Grundstücke durch Aufweitung des bestehenden Festsetzungskonzeptes zu ermöglichen.

6.2.4.2 Die Systematik des geänderten Bebauungsplanes entspricht in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Die ursprünglichen Festsetzungen vor dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes werden durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" vollständig ersetzt.

6.2.4.3 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" 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 2.580 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.

6.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.5 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Für das Plangebiet ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

6.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Mischgebiet erfolgt ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Stadtteil "Stein" ist ländlich geprägt und die o.g. Nutzungen wären nicht mit der dörflichen Struktur des Ortes vereinbar.

Insbesondere aufgrund der angrenzenden Hotelnutzung sowie des Kindergartens und der Grundschule, die im direkten Umfeld liegen, ist das Plangebiet nicht dazu geeignet, diese Nutzungen aufzunehmen.

- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Von einer von den einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,40 im westlichen Bereich des Plangebietes und 0,60 im Mischgebiet (MI) befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte. Sie ermöglichen eine der ländlichen Umgebung angepasste Bebauung der Grundstücke und berücksichtigen gleichzeitig die bauliche Bestandssituation im Stadtteil "Stein".
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasen-

fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da sie keinen verbindlichen Rahmen für die Geschosshöhen und innere Aufteilung der Gebäude schafft und folglich auch nicht für die äußeren Höhenentwicklungen. Aus diesem Grund ist es sinnvoller, die Gebäudehöhen in absoluten Angaben über NHN festzusetzen. Damit wird im Umkehrschluss auch ein Rahmen für die maximal mögliche Geschossigkeit der Gebäude vorgegeben.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 6.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise für den Typ 1 im westlichen Teilbereich wird nicht weiter differenziert. Für den Typ 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von bis zu 70,00 m zulässt. Dies ist sinnvoll, da aufgrund des Grundstückszuschnitts auch längliche Gebäudedekörper mit einer Länge von über 50,00 m möglich sind und sich diese auch städtebaulich in die Umgebung einfügen.
- 6.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Für oberirdische Stellplätze, die über die Baugrenze hinausgehen, werden darüber hinausgehende Umgrenzungen festgesetzt. Für Gebäudeteile, die vollständig unterirdisch liegen, gelten die Baugrenzen darüber hinaus nicht. Dies ist sinnvoll, da für die erforderlichen Stellplatznachweise in jedem Fall eine Tiefgarage ermöglicht werden soll. Der Umfang der Tiefgarage wird über die Grenzen der geplanten Bebauung im oberirdischen Bereich hinausgehen, sodass hier eine Aufweitung der Baugrenzen erforderlich wäre. Dies ist jedoch nicht gewünscht, da durch die festgesetzte Baugrenze eine Steuerung der Position des zukünftigen Hotelgebäudes erfolgen soll. Einer großflächigen Unterkellerung des Grundstücks stehen städtebauliche Gründe nicht entgegen, so dass eine Überschreitung der Baugrenze für unterirdische Baukörper möglich ist.
- 6.2.5.6 Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer verbindlichen Mindestfläche von Photovoltaikanlagen in Quadratmetern soll eine verständliche und nachvollziehbare Maßeinheit für die zukünftige Bauherrschaft vorgegeben werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Baugebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu sieht es als ihre

städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des §1 Abs.6 Nr.7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.

- 6.2.5.7 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

6.2.6 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Stadtteiles "Stein" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten).

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die nördlich verlaufende Straße "Im Esch" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Erschließungsstraße erfolgt die Zufahrt zum östlichen Grundstück, die aufgrund der steilen Böschung sowie der geplanten Eingrünung aus Richtung Süden über die Straße "Am Eckschachen" nicht möglich ist.

Über die Straße "Im Esch" und im weiteren Verlauf die "Rottachbergstraße" besteht eine Anbindung an Kreisstraße OA 5 "An der Bundesstraße" und darüber eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Im Esch/Schule" mit den Linien 35, 9783 (83), im Bereich "Gasthaus Krone" mit der Linie 35 sowie im Bereich "B 19" mit den Linien 35, 51 und 9783 (83) gegeben.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.8.1 Von der geplanten Hotelerweiterung und insbesondere der geplanten Tiefgaragenzufahrt wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. In einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 03.08.2022) wurden die Lärmemissionen der Tiefgaragenzufahrt gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt

und bewertet, um im Rahmen der Bebauungsplanänderung die prinzipielle Machbarkeit des geplanten Vorhabens zu prüfen.

Da die Nutzung des Außenpools des geplanten Wellnessbereichs auf den Tageszeitraum beschränkt wird, ist hier mit keinen Konflikten zu rechnen. Durch den unterirdischen Anschluss an die Bestandsinfrastruktur kommt es zu keinen Geräuschemissionen durch Lkw-Anfahrten und Anlieferungen im Bereich der Erweiterung. Die Planung von Lüftungsöffnungen oder anderen schallabstrahlenden Freianlagen im Bereich des Technikraums im Osten des Gebäudes lag zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens noch nicht vor. Es kann allerdings angenommen werden, dass der Emissionsbeitrag von Anlagen im Osten des Gebäudes allein aufgrund der Entfernung an den für die Tiefgaragenzufahrt maßgeblichen Einwirkorten nicht relevant ist. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Schallemissionen von solchen Anlagen von Seiten des Betreibers auch im Interesse der Hotelgäste möglichst geringgehalten werden.

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Werte tagsüber deutlich um mindestens 15 dB unterschritten werden. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert an dem der Zufahrt nächstgelegenen Einwirkort genau eingehalten, an dem der Tiefgaragenrampe zugewandten Einwirkort wird der Immissionsrichtwert um 5 dB unterschritten.

Der zulässige Nacht-Immissionsrichtwert durch die von der Tiefgaragenzufahrt ausgehenden Lärmimmissionen (Zusatzbelastung) wird damit nicht um mindestens 6 dB unterschritten. Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ist deshalb die Vorbelastung durch weitere gewerbliche Anlagen an diesen Einwirkorten zu bestimmen und die Gesamtbelastung zu berechnen.

An den für die Tiefgarage maßgeblichen Einwirkorten liegt außer den Geräuschemissionen des bestehenden Hotelbetriebs keine immissionsrelevante gewerbliche Vorbelastung vor. Die für den Nachtzeitraum maßgeblich relevanten Schallquellen des bestehenden Hotels, wie die Parkplätze, befinden sich überwiegend auf der Ost- und Nordseite des Bestandsgebäudes, in Richtung Westen liegen somit nur geringfügige Geräuschemissionen vor.

Für den bestehenden Hotelbetrieb stellen die jeweiligen Ostfassaden des Wohnhauses "Im Esch 31/2" auf der Flur-Nr. 20/4 die maßgeblichen Einwirkorte dar. Unter der Annahme, dass an der Ostfassade der zulässige Immissionsrichtwert durch die Vorbelastung voll ausgeschöpft wird, sind an der rückwärtigen Gebäudefassade um ca. 10 dB geringere Pegel und an der seitlichen Gebäudefassade um mindestens 3 dB geringere Pegel zu erwarten.

Die Vorbelastung trägt an den für die Tiefgarage maßgeblichen Einwirkorten dementsprechend irrelevant zur Gesamtbelastung bei bzw. ist aus der Summe der ermittelten Zusatzbelastung mit der maximal zu erwartenden Vorbelastung keine Überschreitung des Immissionsrichtwerts zu erwarten.

Bei der Betrachtung des Spitzenpegels zeigt sich, dass die zulässigen Spitzenpegel im Nachtzeitraum genau eingehalten werden.

Von der Tiefgaragenzufahrt der geplanten Hotelerweiterung sind somit keine unzulässigen Geräuschmissionen zu erwarten.

Zusätzlich wurden zur Prüfung von technischen Minderungsmöglichkeiten der Lärmemissionen der Tiefgaragenzufahrt Berechnungen unter Berücksichtigung einer Einhausung der Tiefgaragenrampe durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass es bei einer Einhausung mit schallabsorbierenden Innenwänden gegenüber der offenen Rampe an dem der Zufahrt nächstgelegenen Einwirkort lediglich zu einer Verringerung von rund 1 dB kommt. Die Fahrbewegungen auf der ebenen Zufahrt stellen die maßgebliche Schallquelle an diesem Einwirkort dar, sodass Maßnahmen an der Rampe den Pegel nicht wesentlich verringern. Weitergehende aktive Maßnahmen wie etwa eine Schallschutzwand entlang der Zufahrt sind aufgrund der Erschließung der bestehenden Stellplätze nicht möglich. Zudem ist die gemäß der Parkplatzlärmstudie ermittelte Anzahl an Bewegungen im Nachtzeitraum für die vorliegende Planung eines Urlaubshotels als Ansatz auf der sicheren Seite zu bewerten. Die Errichtung einer eingehausten Tiefgaragenrampe als Lärmschutzmaßnahme wird angesichts des geringen Minderungspotenzials nicht als verhältnismäßig angesehen.

Gegebenenfalls ist im Rahmen der konkreten Baugenehmigung mit Vorliegen der abschließenden Planung zusätzlich der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm auch unter Berücksichtigung weiterer Schallquellen, wie z.B. Lüftungsanlagen, erfüllt werden. Im Zuge dessen können weiteren Maßnahmen zur Minderung des Spitzenpegels an der Tiefgaragenrampe und zusätzliche Lärmquellen geprüft werden.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch Anschluss an die Ortskanalisation der Stadt Immenstadt i. Allgäu. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- 6.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird den bestehenden Regenwasserkanälen gedrosselt zugeführt. Eine Regenrückhaltung ist nicht erforderlich.
- 6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.10 Geologie

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

6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

6.2.11 Gebäudetypen

6.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

6.2.11.2 — Typ 1 ist im westlichen Teilbereich vorgesehen und soll die Errichtung eines Mitarbeiterwohnhauses ermöglichen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 ermöglicht hierfür eine maßvolle und der geplanten Nutzung angepasste Bebauung des Grundstücks. Er kann ausschließlich in offener Bauweise umgesetzt werden.

6.2.11.3 — Typ 2 ist für den östlichen Bereich vorgesehen, in dem die geplante Hotelerweiterung angesiedelt werden soll. Eine zulässige GRZ von 0,60 ist daher sinnvoll, um den Anforderungen des Hotelbetriebes Rechnung zu tragen. Das geplante Gebäude kann in abweichender Bauweise errichtet werden mit bis zu 70,00 m Länge umgesetzt werden.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

- 7.1.1.1 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 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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 Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

- 7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Stein i. Allgäu zwischen den Straßen "Im Esch" und "Am Eckschachen". Im Westen grenzt die Grundschule von Stein i. Allgäu an das Plangebiet an, während das Plangebiet im Osten durch ein Hotel begrenzt wird. Südlich der Straße "Am Eckschachen" und östlich des Hotels sowie nördlich des Plangebietes befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung. Die Fläche nördlich der Straße "Im Esch" wird derzeit noch als Grünland genutzt, hier wird jedoch gerade ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt. Das Plangebiet selbst wird derzeit größtenteils als Grünfläche/Grünland genutzt, im Süden besteht jedoch bereits ein kleiner Parkplatz. Zudem liegen am östlichen und westlichen Rand zwei Gebäude. Das Gebäude im Osten gehört zum benachbarten Hotel Restaurant Krone.

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Stein-Ortsmitte" besteht im Plangebiet bereits Baurecht für ein Mischgebiet im Osten und ein Allgemeines Wohngebiet im Westen. Ursprünglich war in der Mitte eine von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße geplant, die in der Realität jedoch nur einem Feldweg entspricht.

7.2.1.2 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 Wiesenfläche. Gehölze kommen auf der Fläche nur sehr vereinzelt am südöstlichen Rand und um das westliche Gebäude herum vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im März 2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 29.03.2022). Dabei fanden sich innerhalb des Plangebietes keine Strukturen oder Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten. Lediglich das Wohngebäude am westlichen Rand des Plangebietes bietet Lebensraumpotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel.

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

Etwa 100 m südlich des Geltungsbereiches liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Steinmühlbach und Riedtobel in Stein bei Immenstadt" (Nr. 8427-0059-003). Weitere Biotope befinden sich in einer Distanz von ca. 200-400 m um das Plangebiet, darunter die "Hecken und Feldgehölze nordwestlich bis nordöstlich von Stein im Allgäu" (Nr. 8427-0061), "Gehölz und Hecke im Zentrum der Ortschaft Stein im Allgäu" (Nr. 8427-0065-001), "Hecken am südlichen Ortsrand von Stein im Allgäu" (Nr. 8427-0062-004) und "Extensivweide im Westen von Stein" (Nr. 8427-1064-000). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt. Aus den bindigen Lockergesteinen der würmzeitlichen Moräne hat sich fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (40d) gebildet. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich um Lehme guter bis sehr guter Zustandsstufe. Ein Teil des Plangebietes wird noch als Grünland genutzt, die Parzelle ist mit 0,2 ha jedoch relativ klein. Die Böden sind teils unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt; teils sind sie jedoch bereits bebaut oder versiegelt (Parkplatz, Zufahrt zum Wohnhaus im Westen). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.

Etwa 180 m westlich des Plangebietes liegt ein Geogefahrenbereich für flachgründige Hanganbrüche (ohne Wald) vor.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Plangebiet liegt jedoch im bzw. unterhalb eines Hangbereiches. Insbesondere bei Starkregenereignissen ist daher mit oberflächlich zufließendem Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit bereits an (Wohnhaus im Westen, Wellnessanlage im Osten). Auf den unversiegelten Teilflächen versickert das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone. Es gibt keine Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände.

7.2.1.6 Schutzgut 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 innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die vereinzelt vorkommenden Gehölze tragen in geringem Umfang zur Frischluftproduktion bei. Durch die Bestandsbebauung wird das Kleinklima minimal negativ beeinflusst (erhöhte Wärmeabstrahlung). Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

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

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu liegt innerhalb des Naturraums der "Iller-Vorberge" am Eingang des Oberstdorfer Talkessels. Das Plangebiet bzw. der Ortsteil Stein i. Allgäu befindet sich nordöstlich des Hauptortes und liegt nahe an der östlich von Südwest nach Nordost verlaufenden "Iller". Das Plangebiet ist von den benachbarten Grundstücken und von der Straße "Am Eckschachen" her gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Insgesamt weist die Fläche ein Gefälle von West nach Ost auf, in der Nähe des bestehenden Parkplatzes liegt aber noch eine kleine Anhöhe. Südlich und nördlich befindet sich bestehende Wohnbebauung, im Westen grenzt die Grundschule an. Für das Ortsbild ist die Fläche aufgrund ihrer von Bebauung eingekesselten Lage von untergeordneter Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Dies muss jedoch auch unter dem Gesichtspunkt des bereits bestehenden Baurechts betrachtet werden. Ein Teil der vorhandenen Gehölze wird möglicherweise gefällt. Da das Plangebiet innerhalb des bebauten Ortsteiles liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind von dem Vorhaben voraussichtlich nicht betroffen, es sei denn das Wohngebäude im Westen wird abgerissen. Für diesen Fall sind genauere

Untersuchungen des Wohngebäudes zum Vorkommen von Fledermäusen erforderlich. 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 Schutzgut als gering einzustufen.

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

Aufgrund 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.

7.2.2.3 Schutzgut 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. Durch die Hanglage ist mit teils erheblichen Geländeaufschüttungen/-abgrabungen zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Insgesamt sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größe von etwa 0,2 ha betroffen. Allerdings ist das Gebiet bereits aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" bebaubar. Erhebliche Beeinträchtigungen im Vergleich zum bereits bestehenden Bebauungsplan ergeben sich nicht.

7.2.2.4 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. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das oberflächlich abfließende Hangwasser soll noch oberhalb des Geltungsbereiches abgefangen werden, sodass es die bebauten Flächen nicht erreicht.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem gedrosselt den öffentlichen Regenwasserkänen zugeführt. Die Drosselwasserableitung wird dabei auf 0,15 l/s je 100 m² befestigte Fläche eingestellt. Der Vorhabenträger hat auf eigene Kosten die Anlagen zur Ableitung des wild abfließenden Wassers herzustellen.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch Anschluss an die Ortskanalisation der Stadt Immenstadt i. Allgäu. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

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

Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten, zumal ein Teil der Fläche bereits versiegelt ist.

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

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine Bebauung der Fläche bereits vor der 4. Änderung des Bebauungsplanes möglich war. Im Vergleich hierzu ergeben sich keine erheblichen Veränderungen.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. 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.

7.2.3.4 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.

- 7.2.3.5 Für Dächer mit einer Neigung von bis einschließlich 14° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- 7.2.3.6 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.
- 7.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wasser gebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule 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.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Quartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.
- 8.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- 8.1.1.4 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.
- 8.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung.
- 8.1.1.6 Die Vorschrift zur Verwendung von Holz und Glas für die Ausführung der Fassaden im Typ 2 soll sicherstellen, dass sich auch bei Ausführung langer Gebäude in abweichender Bauweise ein harmonisch ins Ortsbild einfügender Baukörper entsteht. Dies ist in diesem zentral in "Stein" gelegenen Plangebiet sinnvoll, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze

- 8.2.1.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die städtische Stellplatzsatzung der Stadt Immenstadt i. Allgäu.
- 8.2.1.2 Sofern innerhalb des Plangebietes ein Arbeitnehmerwohnheim errichtet wird, sind für diese Sonderform der Wohnnutzung abweichende Regelungen getroffen, die die Herstellung von Stellplätzen pro Bett vorsieht.

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 (Grundstückstausch, 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 und des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Änderungs-Geltungsbereiches: 0,47 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	0,47	100,0 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Ortskanalisation der Stadt Immenstadt i. Allgäu; in der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: kommunale Stadtwerke

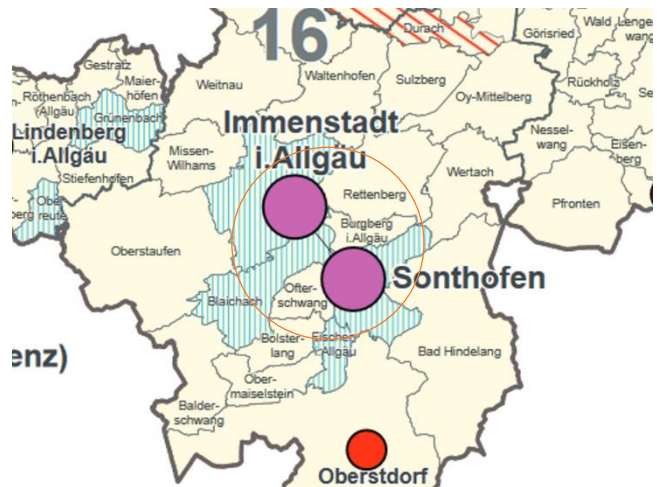
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke GmbH (AÜW), Kempten (Allgäu)
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas-Kempten-Oberallgäu Netz GmbH
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)
- 9.2.2.7 Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

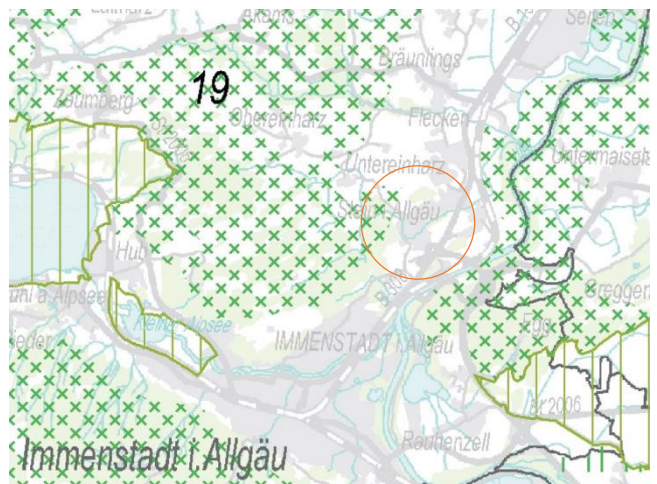
9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.08.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 Bau- und Umweltausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.09.2022 enthalten):
 - Aufnahme der Wasserleitung im Plangebiet als Hinweis im Plan- und Textteil
 - Aufnahme eines Hinweises zu Altlasten
 - Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

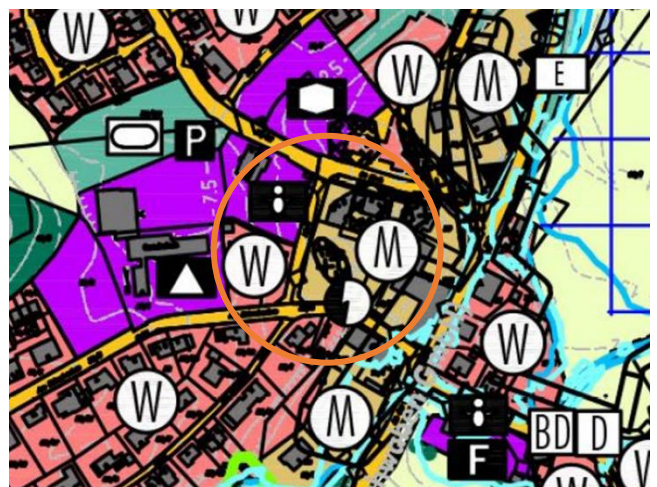
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung der Stadt Immenstadt i. Allgäu gemeinsam mit der Stadt Sonthofen als Oberzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Norden in Richtung Süden über das Plangebiet



Blick von Westen in Richtung Osten; die Stellplätze entlang der Straße "Eckschachen" bleiben bestehen, ebenso die Trafostation; im Hintergrund ist das Gebäude des bestehenden Hotel "Krone" zu sehen



Blick auf den westlichen Teilbereich des Plangebietes; das Bestandsgebäude soll durch ein Arbeitnehmerwohnheim ersetzt werden; im Hintergrund ist die angrenzende Schule von "Stein" zu sehen



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 29.03.2022.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.05.2022 bis 20.06.2022 (Billigungsbeschluss vom 03.05.2022; Entwurfsfassung vom 19.04.2022; Bekanntmachung am 10.05.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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 28.02.2022 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 11.05.2022 (Entwurfsfassung vom 19.04.2022; Billigungsbeschluss vom 03.05.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.09.2022 über die Entwurfsfassung vom 03.08.2022.

Immenstadt i. Allgäu, den

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

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" in der Fassung vom 03.08.2022 dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 13.09.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stein-Ortsmitte" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Plan aufgestellt am: 19.04.2022

Plan geändert am: 03.08.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

B.Sc. Dorothee Clausen

Immissionsschutz

Dipl.-Ing. Laura Brethauer

Artenschutz

M.Sc. Jasmin Hirling

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.