

Stadt Immenstadt i. Allgäu

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte"

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) für den Änderungsbereich	5
3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	14
4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	15
5 Hinweise und Zeichenerklärung	16
6 Satzung	22
7 Begründung – Städtebaulicher Teil	24
8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	36
9 Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	41
10 Begründung – Sonstiges	43
11 Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	45
12 Begründung – Bilddokumentation	46
13 Verfahrensvermerke	48

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- 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 **Planungssicherstellungs- gesetz** (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 10.08.2021 (BGBl. I S. 2)
- 1.8 **Bayerisches Naturschutz- gesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

- 1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2021
(BGBl. I S. 3436)

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) für den Änderungsbereich

2.1

"Appartementhaus"

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Appartementhaus")" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung eines Hotels als Gäste-Appartementhaus mit integrierten Kaffee- und Seminarräumen.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Hotels als Gäste-Appartementhaus zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises, d.h. keine sogenannten Zweitwohnungen
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit dem Hotel als Gäste-Appartementhaus (z.B. Wellness, Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum, Yogaraum etc.)
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Hotel als Gäste-Appartementhaus (z.B. Seminarräume, Veranstaltungsräume etc.)
- Verkaufsräume für Artikel des täglichen Bedarfs der Gäste, touristischen Kleinwaren und Exponaten auf einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m² im Zusammenhang mit dem Hotel als Gäste-Appartementhaus
- Gebäude bzw. Räume für einen öffentlichen Restaurant- bzw. Kaffeehaus-Betrieb
- Räume zur Bewirtung der Gäste in untergeordneter Form (z.B. Bistro, Café, Bar etc.)
- Flächen und Anlagen für die Außengastronomie (z.B. Außenterassen, Bier-/Gastgarten, etc.)
- Räume für Catering

- ein Kiosk, der in Verbindung mit dem öffentlichen Restaurant- bzw. Kaffeehaus-Betrieb steht
- Räume zur Verwaltung der zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Parkdeck und Stellplätze inkl. der hierzu erforderlichen Anlagen und Nebenanlagen
- Sonstige, für den Betrieb des Hotels als Gäste-Appartementhaus notwendige Anlagen und Einrichtigungen (z.B. Keller-, Technik-, Personal-, Müll- und Lagerräume)

2.2 Maximal zulässige Grundfläche

Die **maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) und die geplanten Hauptbaukörper beträgt 740m².

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV)

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 %) durch

- das Parkdeck des Bauabschnittes 2 um weitere 440m² sowie
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, Wege und Erschließungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Gesamt-Gebäudefläche

Die **maximal zulässige Gesamt-Gebäudefläche über NHN** ergibt sich aus den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die darin angegebenen Werte dürfen um maximal 0,20 m überschritten werden. Dies gilt sowohl für die Hauptgebäude als auch für das Parkdeck und den Kiosk. Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten etc.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.5 Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6** 
- Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); die festgesetzte Baugrenze darf durch unterirdische Bauteile (z.B. eingegrabene Keller) bis zu einer Fläche von 60 m² sowie durch Bauteile in untergeordneter Form, wie z.B. Dachvorsprünge, Eingangs-/Zufahrtsüberdachungen, Rettungstreppen, Terrassen überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7** 
- Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**
Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gilt nur für die Zeit des 1. Bauabschnittes. Wenn der Umstand eintritt, dass der 2. Bauabschnitt realisiert wird, entfällt die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätze. Es gilt dann ausschließlich die Umgrenzung von Flächen für Parkdeck des Baubauschnittes 2.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8** 
- Umgrenzung von Flächen für **Parkdeck** des Bauabschnittes 2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Appartementhaus")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B.

Zufahrten, Wege, Außenterrassen, Bier- bzw. Gastgarten). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze und Parkdeck zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.10



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)

2.11



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12

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)

2.13

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, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. 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 Photovoltaikmodule 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)

2.14 Maßnahmen zum Arten-schutz

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 potenzielle 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.

2.15 Lärmschutztechnische Bestimmungen

- Die Öffnungszeiten/Betriebszeiten des "Seecafé" sind auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr begrenzt.
- Die Öffnungszeiten/Betriebszeiten des Kiosks sind auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr begrenzt.
- 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.

- Besuchern des Gastronomiebereiches ist eine Nutzung der zur Verfügung stehenden Stellplätze untersagt. Diese stehen nur Mitarbeitern und Gästen der Beherbergungsstätte zur Verfügung.
- Der Schallleistungspegel der Lüftungsanlage über Dach darf einen Wert von 70 dB(A) nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.16



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt. Pkw können vor 22:00 Uhr dort geparkt und dürfen erst nach 6:00 Uhr bewegt sowie genutzt (z.B. Be- und Entladung der Pkw) werden. Hierfür sind entsprechende Regelungen in der Hausordnung festzusetzen und die Gäste beim Check-in darüber zu informieren. Zusätzlich sind eine entsprechende Beschilderung sowie Maßnahmen wie Schranken oder Ketten zur Einhaltung der Regelungen erforderlich.

Diese Festsetzung entfällt, wenn das Parkdeck des Bauabschnitt 2 vollständig hergestellt und in Betrieb genommen wurde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



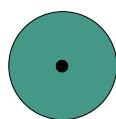
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt. Pkw können vor 22:00 Uhr dort geparkt und dürfen erst nach 6:00 Uhr bewegt

sowie genutzt (z.B. Be- und Entladung der Pkw) werden. Hierfür sind entsprechende Regelungen in der Hausordnung festzusetzen und die Gäste beim Check-in darüber zu informieren. Zusätzlich sind eine entsprechende Beschilderung sowie Maßnahmen wie Schranken oder Ketten zur Einhaltung der Regelungen erforderlich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.19 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich 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, Rosenzüchtungen).
- 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 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 festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana

Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
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)

2.20 Fassadenbegrünung

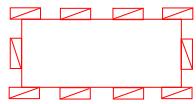
Die nach Süden gerichtete Gebäudeseite des Parkdecks (2. Bauabschnitt) ist vollständig zu begrünen. Insgesamt sind 50 % der Gebäudeaußenwände des Parkdecks mit einer Fassadenbegrünung

zu versehen. Hierfür sind Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Fünfblättriger Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Dreispitzige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata
Blauregen	Wisteria sinensis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22

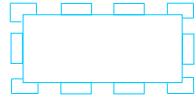


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" der Stadt Immenstadt i. Allgäu.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" (Fassung vom 07.04.2020, rechtsverbindlich seit 17.04.2020) werden durch diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" vollständig ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

**3.1 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)

**3.2 Werbeanlagen auf den für
die Bebauung vorgesehe-
nen Flächen**

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen ausschließlich an Gebäuden errichtet werden. Pro Gebäude ist maximal eine Werbeanlage zulässig, deren Größe 2,50 m x 0,50 m nicht überschreiten darf. Der geplante Kiosk wird im Sinne dieser Definition als Gebäude gewertet.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

**3.3 Städtische Stellplatz-Sat-
zung**

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

- 1 Stellplatz je zwei Betten des Hotels gem. § 2 Abs. 1 der Stell-
platzsatzung vom 20.05.2005 der Stadt Immenstadt i. Allgäu

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

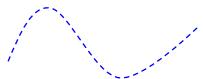
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1

 D

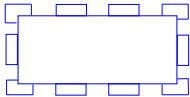
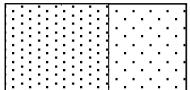
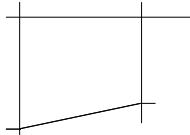
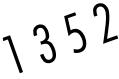
Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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  Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Bühl-Mitte" der Stadt Immenstadt i. Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **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 Regenwasserauffangbecken (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  Vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.8  Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Landschaftsschutzgebiet "Großer Alpsee" im Sinne des § 26 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.9  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"
- 5.10 **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 Apfelsorten 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 Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 5.11 **Grundwasserdichte Untergeschosse** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.
- 5.12 **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.

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.

5.13 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 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 Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

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 Lagerungsduer 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.

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.

5.14 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 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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.

5.15 Baudenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem Baudenkmal ("Seestraße 9") sowie in Blickbeziehung zur "Loretokapelle". Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass konkrete Baumaßnahmen frühzeitig mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

5.16 Gebietseinstufung

Dem Vorhaben liegt der Schutzzanspruch eines urbanen Gebietes (MU) zu Grunde. Dieser ergibt sich aus der umliegenden Bebauung sowie den jeweiligen Nutzungen in der Umgebung (Kultureinrichtung wie Musikpavillon, Gewerbe, Wohnen). Gemäß den Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) dürfen die Immissionsrichtwerte von tags (6:00 bis 22:00 Uhr) 63 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 45 dB(A) nicht überschritten werden.

5.17 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 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 Grund der angrenzenden gewerblichen und kulturell genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von Lärmimmissionen (z.B. Musikdarbietungen im Musikpavillon, Touristen etc.) zu rechnen.

5.18 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung 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.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), 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 Stadtrat der Stadt Immenstadt i. Allgäu die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" in öffentlicher Sitzung am 16.12.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 12.11.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 12.11.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.08.2021.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 27.08.2021 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachüberstand, Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Der im Bebauungsplan festgesetzte Puffer auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Gebäudehöhen dient für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Die bisherigen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" (Fassung vom 07.04.2020, rechtsverbindlich seit 17.04.2020) werden durch diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" vollständig ersetzt.

Der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" wird die Begründung vom 12.11.2021 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

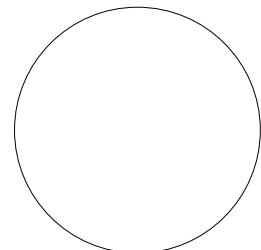
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zu widerhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "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

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



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" ist erforderlich, um die bisherigen Festsetzungen und den Vorhaben- und Erschließungsplan an ein neues Vorhaben anzupassen. Der Zweck und die Zielsetzung der ursprünglichen Planung, die die Errichtung eines Hotels mit zwei Gebäuden vorsieht, bleibt weiterhin bestehen.
- 7.1.1.2 Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Bühl der Stadt Immenstadt i. Allgäu in direkter Nähe zum "Großen Alpsee". Durch seine attraktive Lage in dem ohnehin schon touristisch gepägten Stadtteil ist der Standort besonders gut für die Errichtung eines Hotels mit dazugehörigem gastronomischem Angebot geeignet.
- 7.1.1.3 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 der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung 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 Änderungsbereiches

- 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 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**
- 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 Stadt Immenstadt i. Allgäu hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bühl-Mitte" (Fassung vom 07.04.2020; rechtsverbindlich seit 14.07.2020) aufgestellt, um einem ortsansässigen Immobilienunternehmen die Realisierung eines Hotel-Neubaus bestehend aus zwei Hotelgebäuden zu ermöglichen. Um die städtebauliche Entwicklung in diesem touristisch stark genutzten und ortsbildprägenden Bereich des Stadtteils "Bühl" detailgenau steuern zu können und gleichzeitig die konkreten Erfordernisse des Vorhabens zu berücksichtigen, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen gewählt. Diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde, der durch dessen Satzung in Teilen verbindlich wurde. Im Zuge späterer Entwicklungen nach der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat sich das geplante Vorhaben stark verändert. Zwar ist nach wie vor die Errichtung von zwei Hotelgebäuden vorgesehen, die bauliche Ausführung, Gebäudegestalt und Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück weicht jedoch größtenteils von der ursprünglichen Planung ab, sodass eine Änderung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.
- Diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" sieht eine Realisierung der Planung in zwei Bauabschnitten vor. Im ersten Bauabschnitt soll ein Gäste- und Kaffeehaus mit insgesamt 13 Appartements à 26 Betten sowie ein Café mit Außenbereich und einem Kiosk an der Promenade entstehen. Im zweiten Bauabschnitt in ein Gebäude mit 14 Appartements à 28 Betten sowie ein Ladengeschäft und Seminarräume vorgesehen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Planungen des beauftragten Architekten so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogene-

nen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Stadt Immenstadt i. Allgäu erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

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, RABl 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.
- 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, Weßtallgäu 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.

- 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 (SO) dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungs-zweck "Appartementhaus" kann aus der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes (SO) hergeleitet werden, das Entwicklungsangebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt. Ein Gäste-Appartementhaus der geplanten Art wäre in einem sonstigen Sondergebiet (SO) zulässig.
- 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 Ein Teilbereich des Geltungsbereiches befindet sich in einem faktischen Überschwemmungsgebiet des Alpsees. Für faktische Überschwemmungsgebiete sind die Vorschriften des § 78 ff WHG entsprechend anzuwenden. Demzufolge ist die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise möglich, sofern die in § 78 Abs. 2 WHG genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese liegen vor, wenn:
1. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
 2. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind,
 3. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig verändert werden,
 4. keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten
 5. und außerhalb von Siedlungsbereichen der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.
- 7.2.3.9 Zu den Punkten 1 und 2: Bei der Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhen wurde die Hochwasserkote des Bemessungshochwassers mit 726,36 m ü NN zuzüglich eines Freibords von 0,50 m herangezogen und bei der Planung berücksichtigt worden. Lediglich der Kiosk, das sich als untergeordnetes Bauteil im Südwesten des Geltungsbereiches befindet, ist mit einer Fußbodenhöhe von 726,50 m ü NN tieferliegend. Kellergeschosse oder eine Tiefgarage sind nicht geplant, lediglich im nördlichen Bereich schneidet das geplante Gebäude in das Gelände ein, das an dieser Stelle ansteigend verläuft. Diese Bauteile werden druchwasserdicht ausgeführt und enthalten keine Öffnungen unterhalb der Hochwasserkote. Die Anforderungen des Vorhabens an eine hochwasserangepasste Bauweise sind damit erfüllt.
- 7.2.3.10 Zu den Punkten 3 bis 5: Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine hydraulische Berechnung durch das Ing.-Büro Koch erstellt und im Rahmen des "Antrags auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG zum Bau des "Appartementhaus Alger" am Alpsee am Rand des faktischen Überschwemmungsgebiets" aufgearbeitet. Das Gutachten belegt, dass durch das geplante Vorhaben eine Einhaltung der Punkte 3 bis 5 sichergestellt werden. *"Der Wasserstand und Abluss werden bei Hochwasser durch das Bauvorhaben nicht nachteilig beeinflusst. Der im Planungsfall verloren gehende Rückhalteraum auf dem Baugrundstück von weniger als 50 m³ beeinträchtigt die Hochwasserrückhaltung nur unwesentlich und hat keinerlei rechnerisch erfassbare Auswirkungen".*"
- 7.2.3.11 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, die Errichtung eines auf den historisch gewachsenen Stadtteil abgestimmte Bebauung zu ermöglichen. Diese ergibt sich auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dessen Bestandteile als Teil der Satzung verbindlich werden.
- 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 1. Änderung 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 740 m² und damit geringer als die im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche von 1.900 m²; die zulässige Grundfläche liegt folglich weiterhin 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 der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.6 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.

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 Nutzungszweckes "Appartementhaus" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren 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 maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche (beide Baugrenzen) sowie die beiden geplanten Hauptbaukörper (Bauabschnitt 1 und 2) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 740 m² ist notwendig, damit für die in den beiden Bauabschnitten geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Der Wert wird im Zuge des 1. Bauabschnittes nicht komplett ausgeschöpft, so dass die nach Umsetzung des 1. Baukörpers verbleibende Grundfläche anteilig zur Umsetzung der geplanten Stellplätze samt deren Zufahrt genutzt werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Vorhaben der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze sowie das Parkdeck samt der geplanten, vollflächig versiegelten Zufahrten ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche durch das Parkdeck des 2. Bauabschnittes um eine feste Quadratmeterzahl zu überschreiten, wird eine sinnvolle und auf die Planung hin angepasste Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Allein durch die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist die Umsetzung des Parkdecks samt der zuführenden, vollflächig versiegelten Erschließungsanlagen nicht möglich. Daher sind durch die eigene Überschreitungsmöglichkeit des Parkdecks im Zuge des 2. Bauabschnittes dann ausschließlich die vollflächig versiegelten Erschließungsflächen über die in der BaNVO beinhaltete Überschreitungsmöglichkeit zu berücksichtigen.

Sowohl für den 1. als auch 2. Bauabschnitt wird ermöglicht, dass alle nicht vollflächig versiegelten Nebenanlagen (wie Wege, Kiesflächen, etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 errichtet werden dürfen. Der Wert wird im Zuge des 1. Bauabschnittes noch nicht komplett ausgeschöpft. Hierdurch soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die

Kappungsgrenze von 0,80 wird auch im Zuge der Umsetzung des 2. Baubschrittes durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert, so dass Fehlentwicklungen ausgeschlossen sind.

- Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Sie wird den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes entnommen, dessen Vorgaben durch die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich und abschließend festgelegt werden. Durch diese exakte Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Die festgesetzte möglich Abweichung von den angegebenen Werten dient als Puffer für die Bauherren im Rahmen der Bauausführung. Für die Anlieger entsteht durch die Regelung eine nachvollziehbare Regelung. Aus städtebaulicher Sicht ist es auch sinnvoll, die für diesen Bereich sensible und weit einsehbare Lage am Rand des "Großen Alpsee" detailliert zu kontrollieren, um das gewachsene Stadtbild von Bühl nicht zu beeinträchtigen und ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen.

7.2.5.3 Werbeanlagen werden sowohl in ihrer Höhe als auch in ihrer Gesamtgröße auf ein Minimum reduziert. Dadurch wird das Erscheinungsbild von Werbeanlagen und deren Auswirkungen auf die Umgebung insgesamt reduziert. Es ist auch nicht erforderlich, für die geplanten Nutzungen groß dimensionierte Werbeanlagen zu errichten. Stattdessen erfolgt eine reduzierte und rein informative Zulässigkeit von Werbeanlagen, die sich auf eine Einzelanlage pro Gebäude beschränkt.

7.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie das geplante Vorhaben ermöglichen, darüber hinaus jedoch wenig Spielraum für Abweichungen lassen. Der festgesetzte Puffer von 0,20 m über das im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Vorhaben hinaus soll minimale Abweichungen im Rahmen der Bauausführung ermöglichen. Die Fläche für die geplante Terrasse und Außengastronomie sowie der Kiosk an der "Seestraße" befinden sich ebenfalls innheralb der Baugrenzen, sodass deren Realisierbarkeit in diesem Bereich uneingeschränkt ermöglicht wird. Gleiches gilt für die Flächen für Stellplätze und Parkdeck, die sich ebenfalls an der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes orientieren und im Rahmen der Bauausführung aufgrund der getroffenen Festsetzungen verbindlich umzusetzen sind.

Zudem darf die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) durch unterirdische Bauteile bis zu 60m² und Bauteile in untergeordneter Form überschritten werden. Dies ist erforderlich, da im Zuge der Umsetzung des Vorhabens im nordwestlichen Bereich ggf. eine Erweiterung der Kellerräume zum nördlich anschließenden, ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstück mit der Fl.-Nr. 1354 erfolgen soll. Des Weiteren ermöglicht die Festsetzung hierdurch geringfügige Anpassungen hinsichtlich untergeordneter Bauteile, wie z.B. Eingangsüberdachungen, Feuerwehrtreppen etc., welche im Zuge der Nutzung des Vorhabens nachträglich als erforderlich erachtet werden. Durch die Einschränkung der unterirdischen Bauteile auf eine Fläche von 60m² sowie die Definition auf untergeordnete Bauteile sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Die maximal zulässige Grundfläche sowie die Überschreitungsmöglichkeiten bleiben hiervon unberührt und gelten weiterhin als Obergrenzen für die Planung.

7.2.5.5 Die Aufnahme einer bedingten Festsetzung ("Wenn-Dann-Festsetzung") für die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze dient dazu, die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück sicherzustellen. Sie entfällt, sobald der 2. Bauabschnitt realisiert wird. Im Zuge der Umsetzung des 2. Bauabschnitts wird dann das gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichtende Parkdeck realisiert, dessen Lage auf dem Grundstück nicht an exakt gleicher Stelle erfolgt wie der oberirdische Kiesparkplatz im 1. Bauabschnitt. Die an die Nutzung der Stellplätze gekoppelte Lärmschutzmaßnahme erfolgt in diesem Zusammenhang ebenfalls als bedingte Festsetzung, die mit dem Bau des Parkdecks entfällt.

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 Stadtteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln 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** Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die den tatsächlichen Verlauf der "Seestraße" in diesem Bereich darstellt. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche wird deren Nutzung auch zukünftig gesichert.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.8.1** Von der geplanten Beherbergungsstätte wirken sowohl im Bauabschnitt 1 als auch in Bauabschnitt 2 Gewerbelärmimmissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Gutachten 3449-21/a vom 27.08.2021) durchgeführt, in der die Gewerbelärmimmissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den nächstgelegenen, schützenswerten Nutzungen ermittelt und bewertet wurden.

Das Hotel Bühl-Mitte soll aus einem Gäste- und Kaffeehaus im Westen sowie einem Gäste- und Seminarhaus im Osten sowie einem Kiosk und Freisitzflächen bestehen. Die beiden Gebäude sollen

in zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten realisiert werden. Zwischen den Bauabschnitten liegen voraussichtlich etwa fünf bis acht Jahre.

Bauabschnitt 1

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 von 63 dB(A) um mindestens 7 dB unterschritten und der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im Nachtzeitraum um mindestens 3 dB unterschritten.

Bauabschnitt 2

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts eingehalten werden können. Im Tageszeitraum wird der Immissionsrichtwert von 63 dB(A) um mindestens 17 dB unterschritten und der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im Nachtzeitraum um mindestens 2 dB unterschritten.

Da der zulässige Nachtimmissionsrichtwert bei beiden Bauabschnitten 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 (Sieber Consult GmbH, 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 Nachtzeitraum bei beiden Bauabschnitten nicht an allen maßgeblichen Einwirkorten eingehalten, da der Mindestabstand der Parkplatzlärmstudie von 15 m zwischen Parkplatzgrenze und Wohnnutzung mit einem nächtlichen Mischgebietsimmissionsrichtwert nicht eingehalten wird. Gemäß den Abstimmungen mit dem Vorhabenträger sowie dem Architekten kann auf die oberirdischen Stellplätze innerhalb des 15 m Radius um die betroffenen Einwirkorte nachts verzichtet werden. Zwar können Pkw vor 22:00 Uhr dort geparkt werden, dürfen allerdings erst nach 6:00 Uhr wieder bewegt werden. Hierfür sind entsprechende Regelungen in der Hausordnung festzuschreiben und die Gäste beim Check-in darüber zu informieren. Zusätzlich sind eine entsprechende Beschilderung sowie Maßnahmen wie Schranken oder Ketten zur Einhaltung der Regelungen erforderlich. Der Vorhabenträger bzw. der Architekt verpflichtet sich, ein entsprechendes Konzept vorzulegen. Es ist denkbar, dass Mitarbeiter die entsprechenden Stellplätze um 22:00 Uhr mit einer Kette absperren und morgens um 6:00 Uhr wieder freigeben.

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

Sofern die Betriebsabläufe nicht wesentlich von denen in der schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Gutachten 3449-21/a vom 27.08.2021) abweichen, ist mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel

zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmtechnische Bestimmungen (z.B. zu den Betriebszeiten) und Festsetzungen zur Parkplatznutzung enthalten.

- 7.2.8.2 Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Nr. 15-270/a) zum Bebauungsplan "Bühl-Mitte" befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Musikpavillons. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein urbanes Gebiet (MU) von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Plangebiet eingehalten. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden ebenfalls eingehalten. Aufgrund der Umgebungsbebauung, den kulturellen sowie gewerblichen Nutzungen in der Umgebung und den Festsetzungen im Bebauungsplan "Bühl-Mitte" sowie den Annahmen in der genannten schalltechnischen Untersuchung hierzu, befindet sich ein Hinweis auf den Schutzzspruch eines urbanen Gebietes (MU) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bühl-Mitte".

Es wird auf gewerbliche und kulturelle Lärmimmissionen hingewiesen.

- 7.2.8.3 Für die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Altlasten bekannt.

7.2.9 Wasserwirtschaft

- 7.2.9.1 Die Stadt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer, allerdings kann der vorhandene Regenwasserkanal die zusätzlichen Niederschlagsmengen vom neuen Bauvorhaben (Hotel) nicht aufnehmen.
- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation der Stadt Immenstadt abgeleitet und dann über die Transportleitungen des AOI der Verbundskläranlage in Thanners zugeführt.
- 7.2.9.3 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.
- 7.2.9.4 Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.9.5 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.
- 7.2.9.6 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 Be-

bauungsplanes 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.

7.2.10 Geologie

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

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 1. Änderung 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 aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" 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.

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. Durch den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hotel Bühl-Mitte" besteht hier Baurecht für die Errichtung einer Hotelanlage. Die Fläche 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 jedoch 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. Habitatemgnung 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", Bioto-Nr. 8427-1180-000) bzw. 150 m südöstlich ("Moor-Rest östlich Bühl", Bioto-Nr. 8427-1182-000) des Geltungsbereiches. Ein weiteres Biotop befindet sich ca. 230 m südöstlich ("Kleiner Alpsee mit Moorresten und Konstanzer Ach", Bioto-Nr. 8427-1179-000). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut 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 und der vorhandenen Verkehrsfläche 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 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet grenzt bei nahe unmittelbar an den Großen Alpsee. Aufgrund der ufernahen Lage ist mit oberflächlich ansteckendem 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 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 größtenteils überpflanzte Fläche und eine kleine innerörtliche Freifläche. Während es auf der überplanten Fläche durch die Versiegelung bereits zur Luftherwärmung in den bodennahen Schichten kommt, kann sich auf der Freifläche in äußerst geringem Umfang Kaltluft bilden. Die vorkommenden Gehölze tragen in geringfügigem Maße zur Frischluftproduktion bei. Aufgrund ihrer Größe und der vorhandenen Beeinträchtigung kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut 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 beste-

hender Bebauung umgeben. Allerdings ist es von Südwesten und damit vom Landschaftsschutzgebiet "Großer Alpsee" aus gut einsehbar. Aufgrund 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 bereits bebauten 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): 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. 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) wie auch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bühl-Mitte" (Fassung vom 07.04.2020) bereits Baurecht besteht. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hotel Bühl-Mitte" sind sowohl die Baugrenze als auch die Grundfläche deutlich kleiner, die geplanten Baukörper fallen also kleiner aus als die bislang mögliche Bebauung. Das durch die vorliegende Planung ermöglichte Vorhaben 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 "Hotel Bühl-Mitte" (Fassung vom 07.04.2020) bereits eine Bebauung von 1.900 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 mit der neuen Planung lediglich 740 m² zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten versiegelt werden können.

- 8.2.2.4 Schutzbau 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.

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. 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 Schutzbau 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. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der geringen Anzahl der entfallenden Gehölze sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzbau 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 Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Eine Bebauung des Plangebietes ist bereits jetzt durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Bühl-Mitte" (Fassung vom 23.01.2019) und "Hotel Bühl-Mitte" (Fassung vom 07.04.2020) möglich. Durch das mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichte Vorhaben 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, ist die Fassade des zukünftigen Parkdecks (2. Bauabschnitt) zu insgesamt 50 % zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 8.2.3.3** 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.
- 8.2.3.4** Um die bestehenden Bäume am Rand des Plangebietes zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung der Fläche zu gewährleisten, werden diese Gehölze als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 8.2.3.5** Damit die privaten Gartenflächen 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 werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.9** Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit einem bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht (z.B. Natrium-dampf- 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 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.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur Ausführung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, zu Werbeanlagen sowie zur Anzahl der Stellplätze.
- 9.1.1.2 Es sind keine weiteren bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, da sich die gestalterischen Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.2.1 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.

9.2 Sonstige Regelungen**9.2.1 Werbeanlagen**

- 9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich sensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe des geplanten Vorhabens sollte gewahrt bleiben.

9.2.2 Stellplätze

- 9.2.2.1 Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze des Hotelbetriebes wird die "Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung)" vom 20.05.2005 der Stadt Immenstadt i. Allgäu herangezogen. Demzufolge ist je 2 Betten des Hotels jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen. Für die 26 Betten im 1. Bauabschnitt ergibt sich nach dieser Berechnung ein Stellplatzbedarf von 13 notwendigen Stellplätze, für die 28 Betten im 2. Bauabschnitt kommen nochmal 14 notwendige Stellplätze hinzu. Insgesamt ergibt sich für den Beherbergungsbetrieb dadurch eine nachzuweisende Stellplazzahl von 27.

- 9.2.2.2 Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung wird für die Tagesgäste der Gastronomie (einschl. des Kiosks) kein Bedarf an Stellplätzen zugrunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um den zentral gelegenen

Bereich des Vorhabens im Ortskern von Bühl von zusätzlichem Verkehr freizuhalten. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu hat bereits an anderen Stellen im Stadtgebiet großflächig Parkmöglichkeiten geschaffen, an denen sich der Verkehr durch Tagestouristen vorrangig bündeln soll.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücktausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

10.1.2.2 Das touristische Angebot in der Stadt Immenstadt i. Allgäu wird durch die Errichtung des geplanten Hotels aufgewertet. Zudem wird durch die vorliegende Planung der bestehend hohen Nachfrage nach Ferienunterkünften in der Stadt Immenstadt i. Allgäu entsprochen.

10.1.3 Durchführungsvertrag

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,23 ha

10.2.2 Erschließung

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

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: kommunale Stadtwerke

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

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

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas-Kempten-Oberallgäu Netz GmbH

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

10.2.2.7 Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

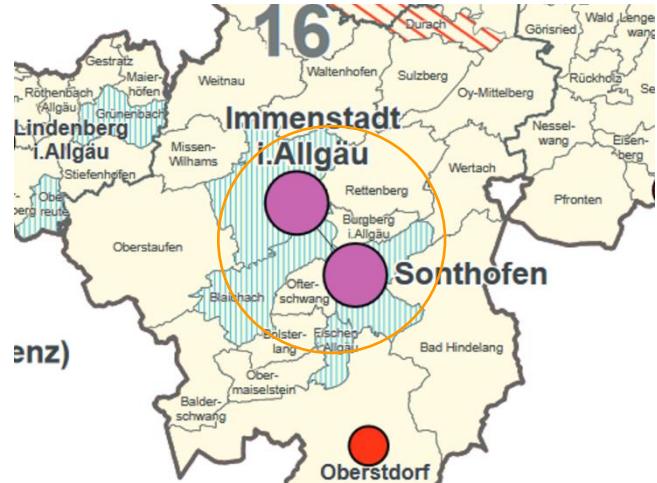
10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Stadtratssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsvfassung (Fassung vom 12.11.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsvfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Stadtratssitzung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 16.12.2021 enthalten):

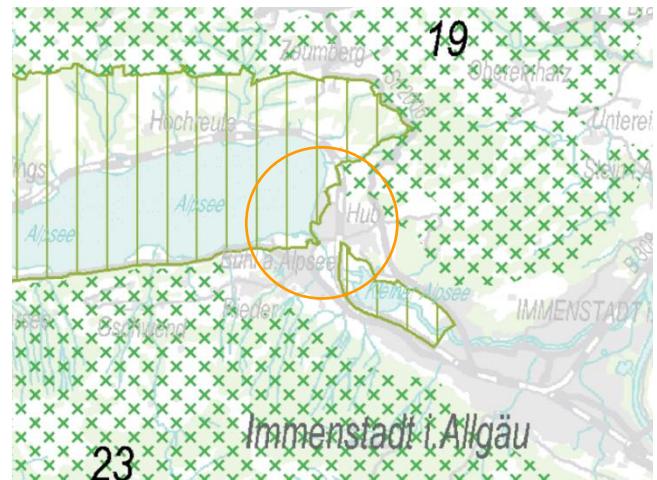
- redaktionelle Änderung der Festsetzung "Beseitigung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen"
- Aufnahme eines Hinweises "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Aufnahme eines Hinweises "Baudenkmalpflege"
- Aufnahme eines Hinweises "Gebietseinstufung"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- 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 (× × ×)



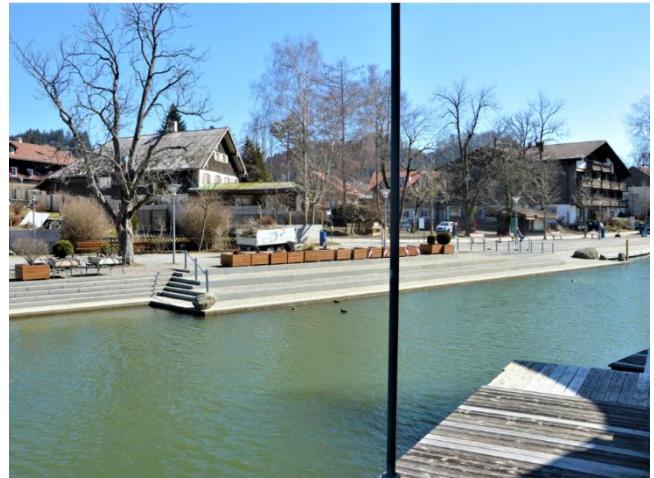
Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt i. Allgäu



Blick von Süden auf das Plangebiet mit "Seestraße" und Umgebung



Blick von der Seebühne in Richtung Plangebiet



Blick entlang der "Seestraße" auf den "Großen Alpsee"



Blick auf die bestehende Bebauung im Westen des Plangebietes



Blick auf die östlich benachbarte Bebauung



Blick auf das Plangebiet mit bestehendem Kiosk



13.1 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. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 14.09.2021; Entwurfssatzung vom 27.08.2021; Bekanntmachung am 25.09.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 16.09.2021 (Entwurfssatzung vom 27.08.2021; Billigungsbeschluss vom 14.09.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 16.12.2021 über die Entwurfssatzung vom 12.11.2021.

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

13.4 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" in der Fassung vom 12.11.2021 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 16.12.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bühl-Mitte" 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: 27.08.2021
Plan geändert am: 12.11.2021

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

Stadtplanung und Projektleitung	M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	B.Sc. Dorothee Clausen
Immissionsschutz	M.Sc. Jonathan Bitsch

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.