

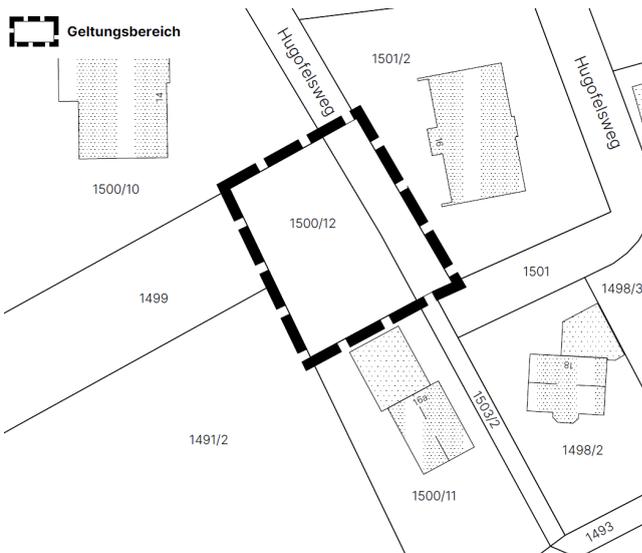
Stadt Immenstadt im Allgäu

1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie
2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost" Gemarkung Bühl

Begründung zu den

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN MIT INTEGRIERTER ABARBEITUNG DER UMWELTBELANGE

11.06.2024



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthai-Straße 4
88046 Friedrichshafen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil"
sowie zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt 1m Allgäu

MXS-22-030 – Bebauungsplanänderungen Ortsteil Bühl



Auftraggeber:

Stadt Immenstadt im Allgäu
Herr Sebastian Wolf
Kirchplatz 7
87509 Immenstadt im Allgäu

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthai-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0
Fax: 07541 38875-19
E-Mail: info@meixner-stadtentwicklung.de
www.meixner-stadtentwicklung.de

Angepasst im Januar und Juni 2024 von
Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung.....	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum	5
2.1	Lage des Plangebiets	5
2.2	Umgebung	6
3.	Einordnung in die Bauleitplanung.....	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
3.2	Regionalplan.....	7
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	10
3.5	Bebauungsplanverfahren.....	12
4.	Übersicht über Schutzgebiete	13
4.1	Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	14
4.2	Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	14
4.3	Naturpark (§ 27 BNatSchG)	14
4.4	Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)	14
4.5	Natura 2000 (§ 31 BNatSchG)	15
4.6	Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§§ 20 und 21 BNatSchG)	15
4.7	Wasserschutzgebiete (§51 WHG), Quellenschutzgebiete (§53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche	15
5.	Bestand.....	16
5.1	Nutzungen	16
5.2	Erschließung.....	16
5.3	Technische Infrastruktur	17
5.4	Topografie	17
5.5	Einbindung in das Landschaftsbild	17
6.	Umweltbelange	18
6.1	Rechtliche Grundlage.....	18
6.2	Bestandsaufnahme	19
6.2.1	Boden, Geologie und Fläche	19

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil"
sowie zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

6.2.2	Wasser	19
6.2.3	Klima/Luft.....	19
6.2.4	Arten, Biotope und Biodiversität.....	19
6.2.5	Landschaft.....	21
6.2.6	Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung	21
6.3	Auswirkungen der Planung.....	22
6.3.1	Boden, Geologie und Fläche	22
6.3.2	Wasser	22
6.3.3	Klima/Luft.....	22
6.3.4	Arten, Biotope und Biodiversität.....	22
6.3.5	Landschaft.....	23
6.3.6	Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung	23
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	23
7.	Planung.....	25
7.1	Städtebau	25
7.2	Erschließung.....	25
7.2.1	Straßen und Wege	25
7.2.2	Umgang mit dem Niederschlagswasser.....	25
7.2.3	Technische Infrastruktur	25
7.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	25
7.3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
7.3.2	Örtliche Bauvorschriften	27
7.4	Flächenbilanz	28

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Immenstadt beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.-Nr.1500/12, Gemarkung Bühl a. Alpsee, ein weiteres Wohngrundstück in einem bereits erschlossenen und von angrenzender Wohnbebauung geprägten Bereich zu schaffen. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Der Geltungsbereich wird von zwei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überlagert, die im betroffenen Bereich geändert werden sollen.

Die Änderungen erfolgen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

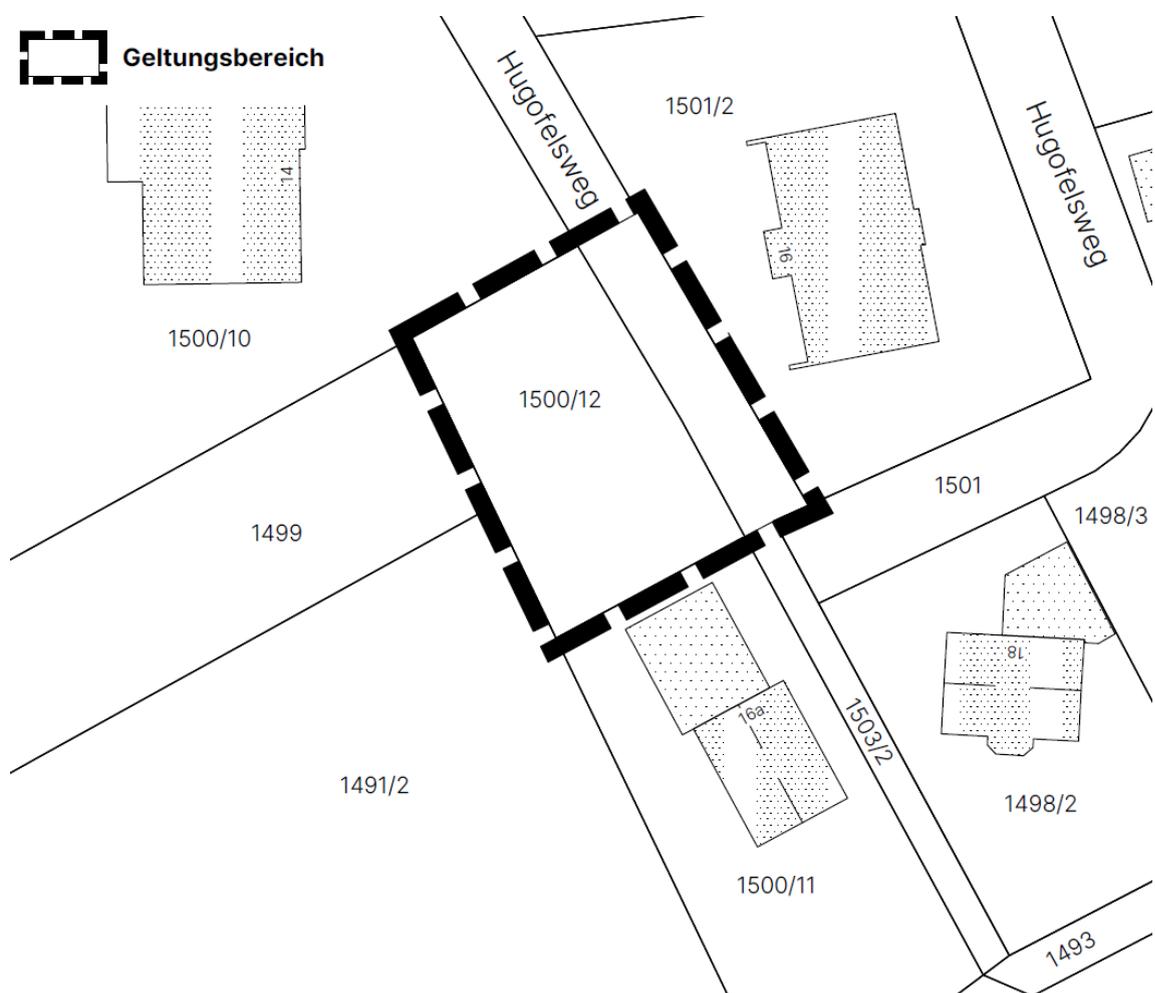


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, o.M.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Bühl am Alpsee. Östlich in einer Entfernung von ca. 100m verläuft die Missener Straße (St2006).

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil"
sowie zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

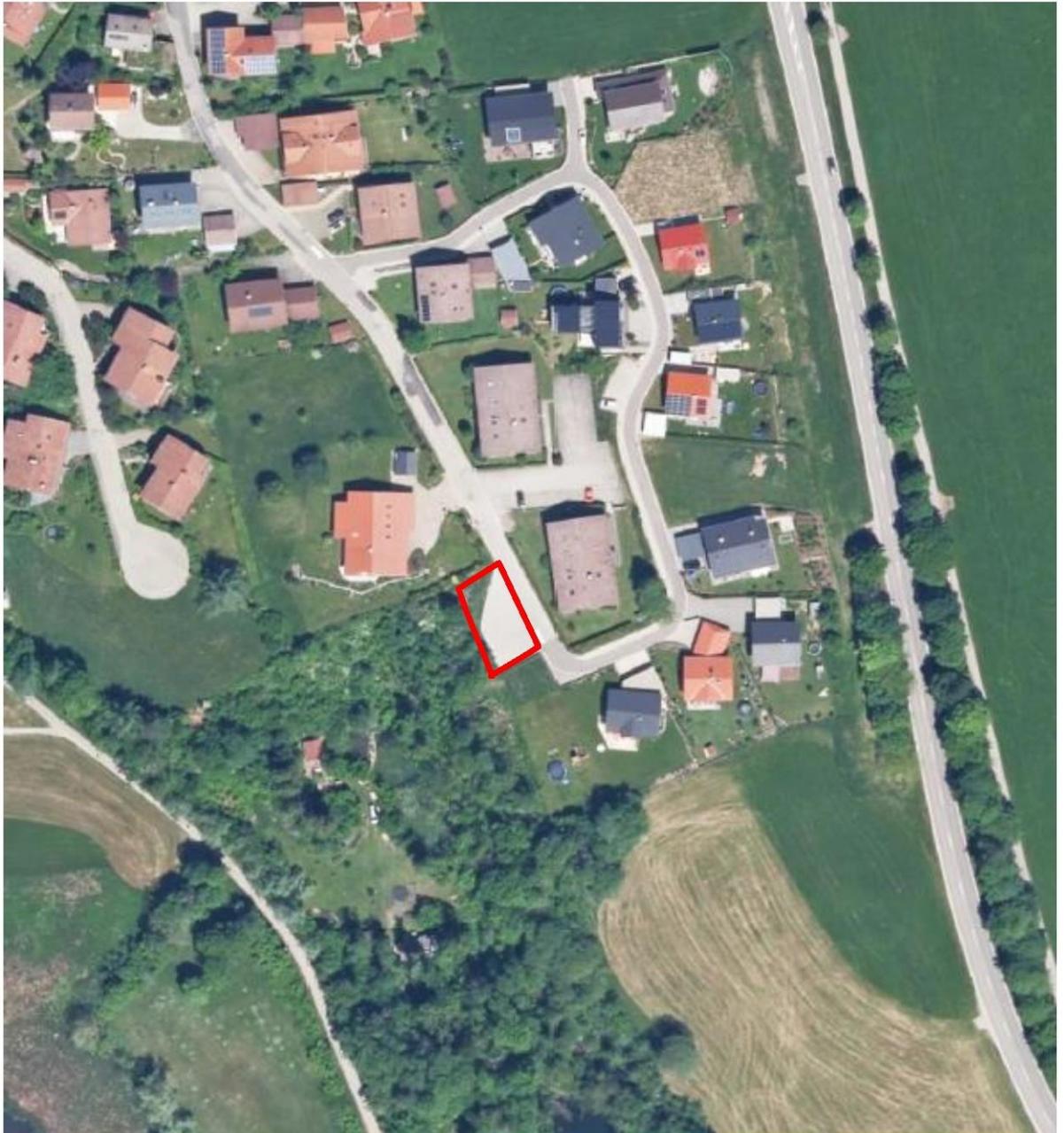


Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet/Bauvorhaben (rot), o.M.

2.2 Umgebung

Das Plangebiet ist dreiseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben. Diese ist durch ein- und zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach geprägt. Erschlossen ist das Grundstück durch die Ringerschließung "Hugofelsweg", der östlich angrenzend an das Grundstück verläuft. Im Westen befinden sich umfangreiche Gehölzstrukturen. Das Gelände ist überwiegend flach.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil"
sowie zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

§ 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Überbauung der damaligen Wendepalte dient als Lückenschluss, da das Plangebiet bereits von vorhandener Bebauung umgeben ist.

§ 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Mindestens die Hälfte des Plangebiets ist bereits durch den vorhandenen, nicht mehr benötigten Wendehammer versiegelt. Das eine Baugrundstück, welches durch die vorliegende Planung ermöglicht werden soll, entsteht somit in einem baulich vorbelasteten Bereich; zudem ist es durch den Hugofelsweg bereits vollständig erschlossen und schließt eine Lücke zwischen bestehender Wohnbebauung am Ortsrand. Da es sich somit um eine Nachverdichtung auf bereits jetzt versiegelten Flächen handelt, wird der Bodenschutzklausel in vollem Umfang Rechnung getragen.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil"
sowie zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

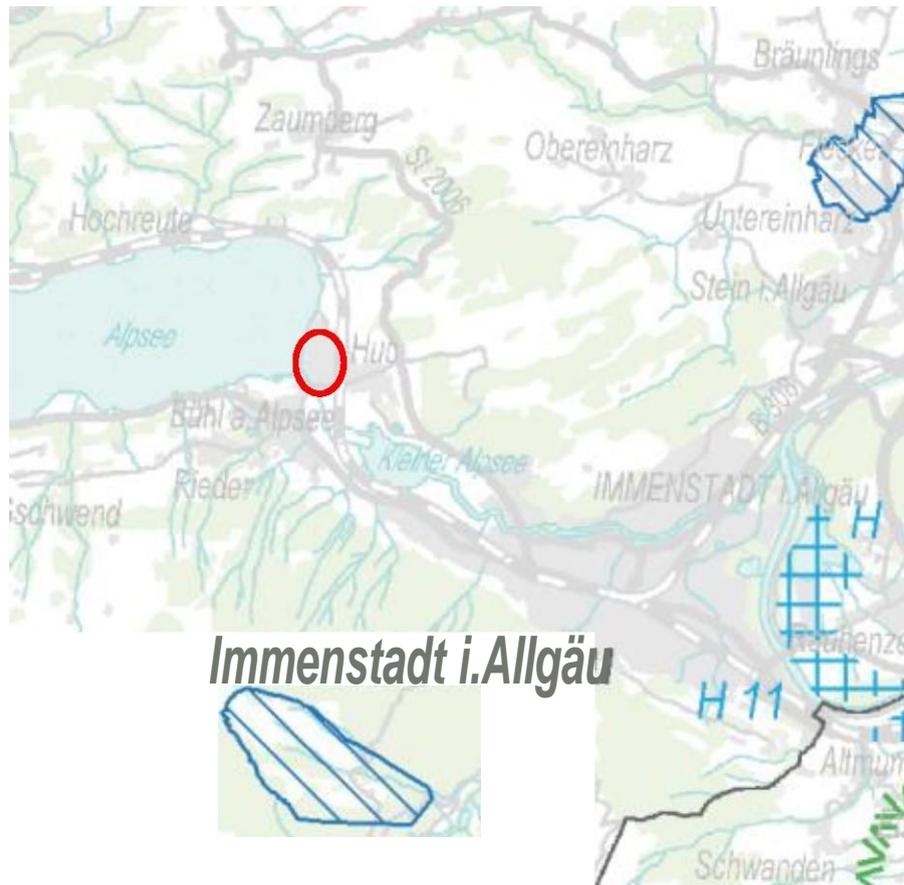


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16) 2007- Karte 2 "Siedlung und Versorgung" Plangebiet rot, Karte o.M.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 16.02.2012) stellt das Plangebiet als "Verkehrsfläche" dar. Die dargestellte Verkehrsfläche wird überlagert von einer sich nach Süden fortsetzenden landschaftsplanerischen Darstellung: Suchräume für Entwicklungsflächen für Ausgleichsflächen – Extensivierung von Grünland im Umfeld um Feuchtgebiet (Pufferstreifen).

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die landschaftsplanerische Darstellung kann bereits jetzt nicht mehr umgesetzt werden, da das Plangebiet zur Hälfte bereits versiegelt ist und unmittelbar südlich ein bestehendes (bebautes) Wohngrundstück angrenzt. Die vorgeschlagene Grünlandextensivierung ist daher auf die südlich liegende Wiesenflächen zu beschränken. Innerhalb des Plangebiets wird im westlichen Randbereich (an die Gehölzflächen angrenzender Streifen) eine 3 m breite von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Die hier zu erwartende gärtnerische Nutzung sollte möglichst naturnah erfolgen.

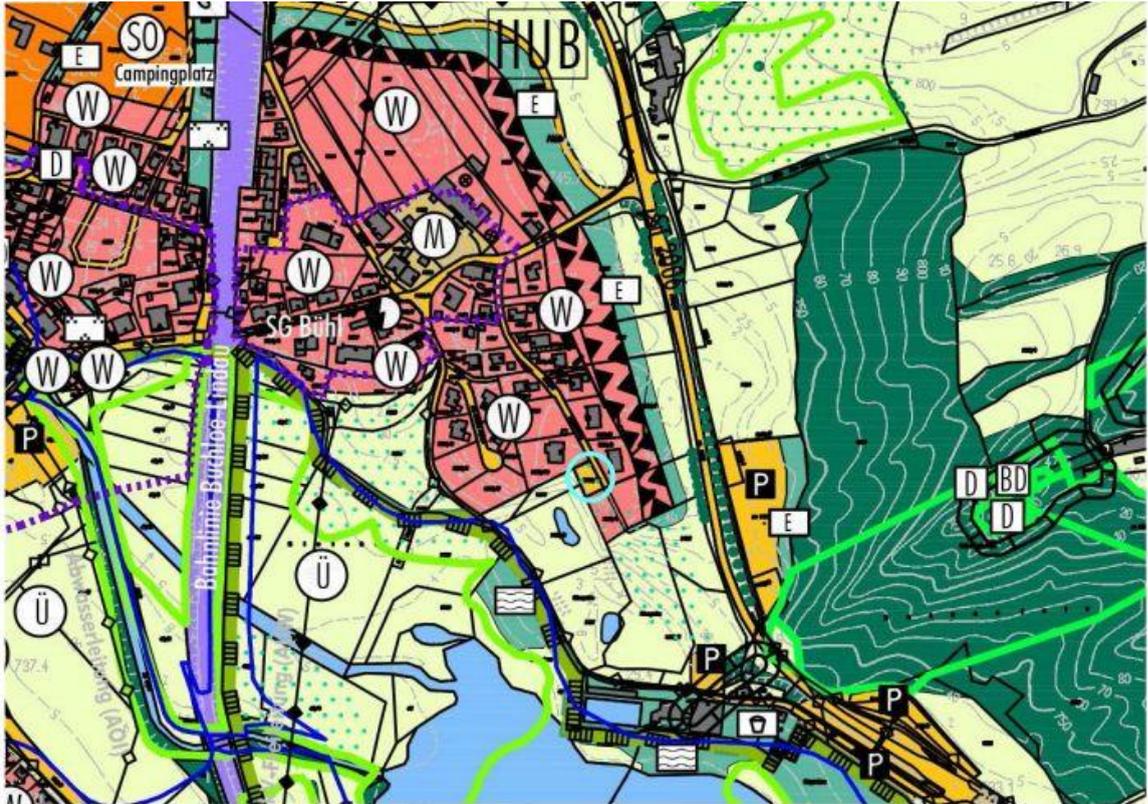


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt i.A. (Stand der Berichtigung vom 01.04.2020), Plangebiet hellblau, Karte o.M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Das Plangebiet liegt innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Hub Südteil“ vom 31.01.1969 und „1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Hub Ost““ vom 01.04.2020.

Der Bebauungsplan „Hub Südteil“ setzt für den nördlichen Teil des Plangebiets „Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parken (Planung)“ fest.



Abbildung 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hub" Südteil vom 31.01.1969

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost" setzt im südlichen Teil des Plangebiets "Verkehrsfläche" sowie "Verkehrsfläche als Begleitfläche" fest.



Abbildung 7: Auszug aus der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost" vom 01.04.2020

3.5 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche wird deutlich unter 20.000 m² liegen (s. Bebauungsplan). Somit kommt § 13a Abs. 1 Nr. 1 zur Anwendung. Eine überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Erfüllte Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist jedoch der Nachweis, dass durch das Vorhaben nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist vorliegend der Fall (ein Wohngrundstück). Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5). Auch dies

ist vorliegend zutreffend, da das nächste FFH-Gebiet rund 4 km östlich liegt und damit sicher nicht von der Planung betroffen ist. Das nächste Vogelschutzgebiet ist noch deutlich weiter entfernt.

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind nachfolgende Angaben bzw. Untersuchungen nicht erforderlich.

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

Außerdem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) ist in der Regel nicht erforderlich.

4. Übersicht über Schutzgebiete

Schutzgebiets-Nr.	Name	Entfernung / Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiet (§26 BNatSchG)		
LSG-00464.01	Kleiner Alpsee bei Immenstadt	Südwestlich, ca. 100 m Entfernung -> keine Betroffenheit
Naturpark (§27 BNatSchG)		
NP-00018	Nagelfluhkette	Südwestlich, ca. 100 m Entfernung — keine Betroffenheit
Geschützte Biotop (§30 BNatSchG)		
8427-1179-000	Kleiner Alpsee mit Moorresten und Konstanzer Ach	Südwestlich, ca. 200 m Entfernung — keine Betroffenheit



Abbildung 8: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (rot umkreist), o.M. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

4.1 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)

Das nächste Naturschutzgebiet befindet sich etwa 10 km weiter nordöstlich ("Widdumer Weiher", NSG-00539.01) und ist vom Vorhaben nicht berührt

4.2 Landschaftsschutzgebiete (§ 26BNatSchG)

Das nächste Landschaftsschutzgebiet beginnt etwa 100 m südwestlich ("Kleiner Alpsee bei Immenstadt", LSG-00464.01). Aufgrund der Entfernung und des dazwischen liegenden Gehölzbestands ist es von der Planung nicht betroffen.

4.3 Naturpark (§ 27 BNatSchG)

Der nächste Naturpark beginnt wie das Landschaftsschutzgebiet etwa 100m südwestlich ("Nagelfluhkette", NP-00018) und ist von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

4.4 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Geschützte Biotope werden vom Vorhaben nicht berührt. Das nächste Biotop liegt etwa 100m südwestlich ("Kleiner Alpsee mit Moorresten und Konstanzer Ach", Nr. 8427-1179-000). Hierbei handelt es sich um Moorfragmente im Talraum der Konstanzer Ach, die von verschiedenen Typen von Feuchtvegetation bewachsen sind. Gefährdungen bestehen

insbesondere durch Eutrophierung, Ablagerungen sowie durch zu intensive Pflege (z.B. zu häufige Mahd). Von der Planung gehen diese Gefährdungen nicht aus.

4.5 Natura 2000 (§ 31 BNatSchG)

Natura 2000-Gebiete werden vom Vorhaben nicht berührt. Das nächste FFH-Gebiet befindet sich etwa 4 km weiter östlich ("Felmer Moos, Großmoos und Gallmoos", Nr. 8427-371). Das nächste Vogelschutzgebiet liegt mehr als 14 km weiter südlich ("Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen", Nr. 8528-401).

4.6 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§§ 20 und 21 BNatSchG)

Flächen des landesweiten Biotopverbunds oder Wildtierkorridore sind vom Vorhaben nicht betroffen.

4.7 Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche

Wasser- und Quellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete und Überflutungsflächen des HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} werden durch das Vorhaben nicht berührt.

5. Bestand

5.1 Nutzungen

Das Grundstück ist als Verkehrsfläche (Wendehammer) befestigt, wird aber nicht mehr zum Wenden benötigt, da der "Hugofelsweg" zwischenzeitlich als Ringschließung ausgebaut ist. Randlich bestehen umfangreiche Gehölzstrukturen.



Abbildung 9: Ansicht vom Norden nach Süden



Abbildung 10: Ansicht vom Süden nach Norden

5.2 Erschließung

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet durch die Ringschließung "Hugofelsweg".



Abbildung 11: Ansicht nach Norden entlang des "Hugofelsweg"



Abbildung 12: Ansicht vom Plangebiet nach Nordosten

5.3 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage an einer bestehenden Wohngebiets-Straße können für das Plangebiet jederzeit Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Trinkwasser und Abwasser hergestellt werden.

5.4 Topografie

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Anschlüsse an die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke sowie an die anliegende Straßenfläche sind unproblematisch. Westlich angrenzend fällt das Gelände steil nach Westen hin ab.

5.5 Einbindung in das Landschaftsbild

Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt im Allgäu geprägt. Der kleinflächige Änderungsbereich befindet sich am Ortsrand und ist dreiseitig von bestehender Bebauung umgeben. Durch die vorhandene Versiegelung (Wendeplatte) wird er teilweise bereits als zur Siedlung zugehörig wahrgenommen. Die Gehölze im Westen stellen einen Übergang zu den westlich anschließenden Biotopflächen im Hangbereich dar. Aufgrund der Lage ist von einer guten Einbindung der geplanten Bebauung auszugehen.

6. Umweltbelange

6.1 Rechtliche Grundlage

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche wird deutlich unter 20.000 m² liegen (siehe Bebauungsplan). Somit kommt § 13a Abs. 1 Nr. 1 zur Anwendung. Eine überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist jedoch der Nachweis, dass durch das Vorhaben nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5). Beide Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt (siehe oben).

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind nachfolgende Angaben bzw. Untersuchungen nicht erforderlich

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

Außerdem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) ist in der Regel nicht erforderlich.

6.2 Bestandsaufnahme

6.2.1 Boden, Geologie und Fläche

Mit Ausnahme des Konstanzer Tals gehört das Gemeindegebiet der Stadt Immenstadt im Allgäu zur Molassezone des Tertiärs. Laut der Bodenausgangsgesteinskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1:500.000) handelt es sich beim Ausgangsgestein um Ton- und Mergelstein sowie (Kalk-)Sandstein aus dem Flysch und der Faltenmolasse. Laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt) sind im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis - schluffkies zu finden. Der Änderungsbereich wird nicht landwirtschaftlich genutzt; die nicht als Verkehrsfläche versiegelten Bereiche sind als Sukzessionsgehölz ihrer eigenen Entwicklung überlassen. Die Böden sind zu großen Teilen versiegelt, nur randlich kommen noch weit- gehend unbeeinträchtigte Böden vor, die ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch erfüllen können. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.

6.2.2 Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich. Südwestlich des Bereichs haben sich im Bereich von ehemaligen Kiesgruben einige Tümpel gebildet. Das nächste größere Gewässer- der "Kleine Alpsee" - liegt etwa 180m südlich des Plangebietes. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt.

6.2.3 Klima/Luft

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche in Ortsrandlage. Durch die überwiegende Versiegelung (Wendeplatte) ist trotz der randlich stehenden Gehölze nicht davon auszugehen, dass die Fläche für die Kalt- oder Frischluftbildung eine besondere Bedeutung hat. Da die nördlich und östlich anschließende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), ist die Fläche von geringer kleinklimatischer Relevanz. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

6.2.4 Arten, Biotope und Biodiversität

Der Änderungsbereich wird vorrangig als Verkehrsfläche (ehemaliger Wendehammer) genutzt und ist in diesem Bereich vollständig versiegelt. Nördlich und südlich grenzt bestehende Wohnbebauung mit Gartenfläche an das Plangebiet an. Im Osten wird das Gebiet durch eine Straße (Hugofelsweg) begrenzt. Im Westen schließt ein Gehölzbestand an, dessen Saumbereiche in den Änderungsbereich hineinragen. Die Sukzessionsfläche ist vorwiegend aus jungem Baumaufwuchs mit u.a. Eberesche, Buchen, Ahorn und Sträuchern wie Hasel, Brombeere, Heckenrose im Unterwuchs aufgebaut. Außerdem steht eine

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil"
sowie zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

ca. 11m hohe Eiche (Stammdurchmesser ca. 70 cm) als Überhälter hervor. Die Gehölze stellen ein potenzielles Bruthabitat für Zweigbrüter dar; durch die Beerensträucher und die fruchttragenden Bäume (Eiche, Buche) sind sie auch ein gutes Nahrungshabitat. Zudem ist die Fläche potenzieller Lebensraum für Kleinsäuger und Insekten.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1500/12, Gemarkung Bühl a. Alpsee bzw. der Bereich des Wendehammers ist für die Wanderung von Jungfröschen, oder auch Hüpferting genannt, bekannt. Diese wandern von den Laichteichen in der alten Kiesgrube südwestlich von Hub kommend über den Wendehammer in den Wald oberhalb der Missener Straße in die Waldlebensräume östlich der Staatsstraße 2006 (St 2006). Da das Grundstück den letzten verbliebenen Wanderkorridor für die Wanderung der Jungfrösche von den Laichplätzen in die Waldlebensräume darstellt, werden durch das geplante Vorhaben unter Umständen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst.

Im Jahr 2023 wurden Erfassungen zum Auftreten und Vorkommen von Amphibien durchgeführt. Es wurde mit der Erdkröte (*Bufo bufo*) eine Art im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Eine Lebensstätte ist für das untersuchte Gebiet nicht festzustellen, jedoch wird das zu bebauende Grundstück von der Art als Wanderroute genutzt. Aufgrund der geringen Anzahl festgestellter Tiere ist nicht von einer höheren Bedeutsamkeit der Route auszugehen. Durch Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

Die gutachterliche Einschätzung im Hinblick auf die vorhabenbedingten Maßnahmen kommt hinsichtlich der untersuchten und projektspezifisch relevanten Artengruppe und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (=vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten nicht erfüllt werden, da

- es zu keiner signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für einzelne Individuen der untersuchten Artengruppe kommt und der Tötungsverbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG somit nicht erfüllt wird,
- es gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu keiner Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der untersuchten Artengruppe kommt.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (=vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Die abschließende Beurteilung obliegt der unteren Naturschutzbehörde.

Für Details zu den vorkommenden Pflanzen und Tieren wird auf die Artenschutzprüfung vom 04.11.2022 und das Artenschutzrechtliche Gutachten (Amphibien) vom 02.08.2023 verwiesen.

6.2.5 Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem voralpinen Moor- und Hügelland und den schwäbisch-oberbayerischen Voralpen. Die Fläche liegt am Rande des Tales der "Konstanzer Ach", die den "Großen Alpsee" westlich des Ortsteiles Bühl mit dem "Kleinen Alpsee" südlich des Änderungsbereichs verbindet. Der überplante Bereich liegt dabei etwa 17m oberhalb der beiden Alpseen auf einer relativ ebenen Hochfläche. Er ist von den nördlich und östlich anschließenden Wohngebäuden sowie von der öffentlichen Straße aus einsehbar. Durch die südlich und westlich anschließenden Gehölze ist es aus diesen Richtungen von Blicken abgeschirmt. Durch die Bestandsgebäude östlich des Plangebietes ist dessen Einsehbarkeit von der Staatsstraße St 2006 ebenfalls stark eingeschränkt.

6.2.6 Mensch, Bevölkerung, Gesundheit **und** Erholung

Der Änderungsbereich wird derzeit als Verkehrsfläche genutzt (Parken auf dem nicht mehr zum Wenden benötigten Wendehammer); ihm kommt daher eine gewisse Bedeutung für die Anlieger des angrenzenden Wohngebiets zu. Randlich bestehen ungenutzte Sukzessionsgehölze. Für die naturgebundene Erholung hat der Bereich aufgrund seiner Lage, Kleinflächigkeit und Nutzung keine Bedeutung. Die Wendeplatte sowie die angrenzenden Gebüsche eignen sich jedoch zum wohnungsnahen Spielen für Kinder. In etwas weiterer Entfernung zum Änderungsbereich verlaufen mehrere Rad- und Wanderwege wie z.B. der "Bodensee-Königssee-Radweg". Diese stehen jedoch nicht in Beziehung zum Änderungsbereich.

6.3 Auswirkungen der Planung

6.3.1 Boden, Geologie und Fläche

Durch die mit der Planung ermöglichte Wohnbebauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Dort, wo außerhalb der Wendeplatte eine Neubebauung (z.B. für Fußwege, Nebenflächen) erfolgt, kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die neu versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Von der Planung ist keine landwirtschaftliche Ertragsfläche betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt sehr gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt und die Flächen zu großen Teilen bereits versiegelt sind. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist daher nicht erheblich.

6.3.2 Wasser

Durch die mit der Bebauung verbundene Neuversiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der bestehenden Versiegelung in Verbindung mit der Festsetzung zur Versickerung nicht zu erwarten. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll - soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt - unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt.

6.3.3 Klima/Luft

Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und wegen der bereits vorhandenen Versiegelung sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die benachbarten sowie die in dem anzulegenden Garten zu pflanzenden Gehölze können weiterhin zur lokalen Frischluftproduktion beitragen.

6.3.4 Arten, Biotope und Biodiversität

Bei Umsetzung der Planung wird im Änderungsbereich ein neues Wohngebäude mit Nebenanlagen errichtet; im südöstlichen Bereich entstehen zwei Stellplätze. Insbesondere im westlichen Bereich ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölze gerodet und intensiver gepflegte Gartenflächen (z.B. Rasen) angelegt werden. Durch die zusätzliche Versiegelung sowie durch die Umnutzung geht der Lebensraum der im Bereich der Sukzessionsflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Mit der Zerschneidung von Lebensräumen ist aufgrund der Lage inmitten bestehender Bebauung bzw. am Ortsrand nicht zu rechnen. Um zu vermeiden, dass durch die Rodung der Gehölze Tiere zu Schaden kommen, dürfen Rodung und Baufeldfreimachung nur im Winterhalbjahr erfolgen.

Damit die westlich bestehenden Gehölze dauerhaft erhalten bleiben können und keine Beeinträchtigung durch unmittelbar angrenzende bauliche Anlagen erfahren, ist im westlichen Änderungsbereich (unmittelbar an den Gehölzrand anschließend) ein mind. 3 m breiter Streifen dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zudem ist auf dem Baugrundstück mind. ein neuer Baum zu pflanzen. Ausgehend von der Gestaltung der umliegenden Gärten ist auch davon auszugehen, dass zusätzlich hierzu auch Strauchpflanzungen erfolgen. Hierfür sind überwiegend heimische Arten zu verwenden, um eine möglichst gute Nahrungsbasis für wild lebende Tiere zu schaffen bzw. zu erhalten.

Da die Fläche aufgrund der bestehenden Versiegelung bereits jetzt insgesamt wenig hochwertig und gewissen Störeinflüssen durch die benachbarten Nutzungen ausgesetzt ist, kann bei ordnungsgemäßer Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von einem geringen Eingriff in das Schutzgut ausgegangen werden. Durch Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

Für Details zur artenschutzrechtlichen Einschätzung wird auf die Artenschutzprüfung vom 04.11.2022 und das Artenschutzrechtliche Gutachten (Amphibien) vom 02.08.2023 verwiesen.

6.3.5 Landschaft

Die geplante Errichtung eines Wohnhauses wirkt sich aufgrund der innerörtlichen Lage voraussichtlich nicht auf die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes aus. Die Bebauung findet in einem schlecht einsehbaren Bereich statt, der zwischen bestehender Bebauung und einem Gehölzbestand liegt. An den bestehenden Ortsrand-Grenzen ändert sich nichts. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des ländlichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick). Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten jedoch, dass die Freiflächen des geplanten Wohngrundstücks naturnah und offen gestaltet werden.

6.3.6 Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung

Durch die Planung entfällt eine kleine für das Kinderspiel geeignete Fläche in einem Wohngebiet, dafür wird neuer Wohnraum geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Die nächstgelegenen Rad- und Wanderwege werden von der Planung nicht beeinflusst.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet (privates Grundstück)

Das auf den befestigten Flächen des geplanten Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern, um es unmittelbar vor Ort wieder dem lokalen Wasserkreislauf zuzuführen und die Grundwasserspeisung aufrecht zu erhalten. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen,

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil"
sowie zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

nur zugelassen, wenn sie mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Diese Regelung dient dem Schutz von Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Maßnahmen zum Amphibienschutz

Zum Schutz von Amphibien wird festgesetzt, dass Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mindestens 0,15 m haben müssen. Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken, mit einem umlaufenden Sockel von mindestens 0,20 m Höhe zu umgeben oder mit einer Ausstiegshilfe zu versehen. Durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Schutzzaun, Absammeln von Amphibien etc.) und ggf. CEF-Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge

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.

Schutzgüter Boden und Wasser

Pflanzungen auf dem privaten Baugrundstück

Durch die Festsetzung, dass pro 400m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Grundstückes gewährleistet.

Durch die Festsetzung von Pflanzlisten wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.

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.

Schutzgüter Arten, Biotope und Biodiversität; Klima/Luft; Landschaftsbild

7. Planung

7.1 Städtebau

Geplant ist ein Wohngebäude in Form eines Einzelhauses mit zwei Vollgeschossen und Satteldach in offener Bauweise. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit begrüntem Flachdach vorgesehen. Im vorgesehenen Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig. Um auch zukünftig Stellplätze im Gebiet zu erhalten, werden im südöstlichen Bereich unmittelbar an der bestehenden Straße insgesamt zwei öffentliche Stellplätze festgesetzt.

7.2 Erschließung

7.2.1 Straßen und Wege

Das zu überplanende Grundstück ist durch seine Lage unmittelbar angrenzend an den "Hugofelsweg" bereits verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsfläche ist durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne bereits ausreichend gesichert und muss daher nicht in den vorliegenden Änderungsbereich aufgenommen werden.

7.2.2 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das auf den befestigten Flächen des geplanten Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst in den Untergrund zu versickern. Eine Ableitung in den öffentlichen Kanal ist nicht möglich. Im Bereich der öffentlichen Stellplätze kann das Niederschlagswasser durch den vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Bodenbelag versickern (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine).

7.2.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird an die im "Hugofelsweg" bestehenden Leitungen und Kanäle angeschlossen, so dass die Versorgung mit Strom, Telekommunikation und Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers sichergestellt ist.

7.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Da die Darstellung der Umweltbelange Bestandteil der Begründung ist, befindet sich darin auch die Begründung zu den umweltbezogenen Festsetzungen (siehe Kapitel 6.4).

7.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohngebietes und dessen harmonische Anbindung an die angrenzende Bebauung. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß §4

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil"
sowie zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit nach § 4 Abs. 3 BauNVO dient dazu, mit diesen Nutzungen häufig verbundenen Nutzungskonflikten entgegenzuwirken und den Charakter des angrenzenden Wohngebiets aufzunehmen. Aus diesem Grund werden Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung und die ebene Topografie des Gebietes.

Die Höhenlage der Gebäude wurde an die vorhandene Topografie angepasst.

Bauweise

Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert. Sie ist so dimensioniert, dass den Bauherren möglich viel gestalterischer Raum bleibt, zugleich wurde die umgebende Bebauung berücksichtigt. Innerhalb der Baugrenze kann der Gebäudestandort unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung von den Bauherren frei gewählt werden.

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Anzahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist gern. zeichnerischem Teil festgesetzt. Als Reaktion auf die vom Gesetzgeber geforderte Bruttowohndichte und die optimale Ausnutzung der Flächen bei Neuüberplanung eines Gebiets, wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf die Zahl 2 fixiert, da eine weitere Anhebung der die

Parkierungssituation vor unlösbare Probleme stellen würde, wenn diese Maximalzahl weiter angehoben und dann ausgenutzt würde. Damit fügt sich das Gebiet an die bereits bestehende Bebauung an und führt gleichzeitig nicht zu einer Belastung hinsichtlich Parkierung und Fahrverkehr.

Von einer Bebauung freizuhalten Flächen

Zum Schutz der naturschutzfachlich hochwertigen Gehölze auf dem westlich angrenzenden Grundstück ist hierzu mit baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten. Der Abstandsstreifen kann für die Anlage von Gartenflächen (z.B. Rasen, Baum- und Strauchpflanzungen, Blühflächen) genutzt werden.

Verkehrsflächen als Begleitflächen

Der im zeichnerischen Teil als Begleitfläche festgesetzte Bereich dient als öffentlicher Stellplatzraum sowie der Schneeablagerung).

Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Diese ist ausreichend dimensioniert. Das auf den Dach- und Hofflächen des privaten Baugrundstückes anfallende Niederschlagswasser wird direkt auf dem Grundstück versickert. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

7.3.2 Örtliche Bauvorschriften

Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation zu vermeiden.

Dachgestaltung

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. 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. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft weit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (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 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

Die Regelung über Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamtgebäudehöhe ausreichend.

Außengestaltung

Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

7.4 Flächenbilanz

Teilflächen	Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	417	62,1
Verkehrsfläche (Bestandsstraße)	169	25,2
Verkehrsfläche als Begleitfläche (öffentliche Stellplätze)	36	5,4
Öffentliche Grünfläche	49	7,3
Gesamt	671	100

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil"
sowie zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

Immenstadt im Allgäu, den



Nico Sentner, 1. Bürgermeister