

Gemeinde Rieden am Forgensee
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
"Hotel Schwarzenbach – Dietringen"

Entwurf
Fassung 13.10.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	6
4	Satzung	7
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	9
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	16
7	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	22
8	Begründung – Sonstiges	23
9	Verfahrensvermerke	24

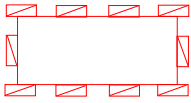
1

Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

- 2.1** a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs.4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.2** **Balkone/Nebenanlagen** Neben den bisherigen Regelungen zu Nebenanlagen sind Balkone und bauliche Anlagen für den Wellnessbereich (bspw. Pool, Liegewiese, Wege) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.3** **Dachüberstand** Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches) darf die festgesetzte Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) überschreiten.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 2.4** **Installation von Photovoltaikanlagen** Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.5**  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" der Gemeinde Rieden am Foggensee

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 3.1 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.2 Farben für die Dachdeckung** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Fassadengestaltung** Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und in Teilbereichen holzverschaltete Flächen, sowie Steinverblender in Natursteinoptik zulässig.
Auffallende und unruhige Putzstrukturen und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Klinker und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), hat der Gemeinderat der Gemeinde Rieden am Forggensee die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach - Dietringen" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 13.10.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" besteht aus dem Lageplan und dem textlichen Teil vom 13.10.2025 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 22.08.2011, rechtsverbindlich seit 04.11.2011). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

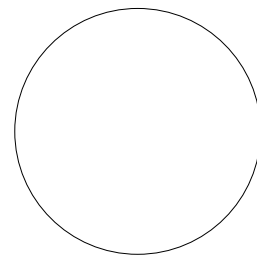
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" der Gemeinde Rieden am Foggensee tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rieden am Foggensee, den

.....
(Andreas Haug, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben**5.1.1 Zusammenfassung**

- 5.1.1.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" soll eine Erweiterung des bestehenden "Landhotels Schwarzenbach" ermöglicht werden.
- 5.1.1.2 Im Änderungsbereich besteht derzeit das "Landhotel Schwarzenbach" mit zwei Hauptgebäuden, Zufahrt, Stellplätzen, Garage, Pool und Gartenanlagen.
- 5.1.1.3 Die Erweiterung des "Landhotels Schwarzenbach" ist erforderlich, um eine zukunftsfähige und wirtschaftliche touristische Nutzung des Beherbergungsbetriebes zu ermöglichen.
- 5.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" 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). Da jedoch die planinterne Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes verlegt werden soll, erfolgt diese Abarbeitung unter 6.3 2 "Abarbeitung der Eingriffsregelung"

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet, westlich des Ortsteiles Dietringen, nördlich der Bundesstraße B 16. Er umfasst die Gebäude und Anlagen des bestehenden "Landhotels Schwarzenbach".
- 5.1.2.2 Der Änderungsgeltungsbereich grenzt im Süden unmittelbar an die Bundesstraße B 16. Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich das "Landhaus Schwarzenbach" mit Außenanlagen. Im Übrigen ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben (Intensivgrünland).
- 5.1.2.3 Für den Änderungsgeltungsbereich gelten bislang die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" (Fassung vom 22.08.2011, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 04.11.2011). Betroffen von den Änderungen ist jedoch nur ein Teil dieser Festsetzungen: Im betroffenen Bereich ist ein Sondergebiet "Hotel, Tourismus/Fremdenverkehrseinrichtungen/Wellness Teilgebiet 2" (SO Hotel 2) in

Verbindung mit einer engen Baugrenze festgesetzt. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Grundfläche, zur Anzahl der Vollgeschoße, zur Wandhöhe sowie zur Hauptfirstrichtung getroffen. Nördlich der Baugrenze ist eine "private Verkehrsfläche, Wege, Platzfläche Kies, wassergebunden" festgesetzt, westlich und östlich der Baugrenze eine private Verkehrsfläche mit Stellplätzen. Südlich der Baugrenze sowie westlich der westlich gelegenen Stellplatzfläche schließt sich die Festsetzung einer "Intensivwiese, -weide, Rasen" an. Die planinterne Ausgleichsfläche wird innerhalb des Plangebietes auf das Flurstück Nr. 430 (Gemarkung Rieden am Forggensee) gleichwertig verlegt.

- 5.1.2.4 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 429, 430, 431, 431/1, 432 und 1671 (Teilfläche) der Gemarkung Rieden am Forggensee.

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft der Lech-Vorberge bestimmt.
- 5.2.1.2 Der von den Änderungen betroffene Bereich beinhaltet das westliche der beiden Hauptgebäude des "Landhotels Schwarzenbach", welches der Unterbringung der Gäste dient sowie einen SPA-Bereich mit Außenpool aufweist. Nördlich des Gebäudes verläuft die Zufahrt zum Landhotel. Östlich und westlich des Gebäudes befinden sich asphaltierte Flächen, die als Parkplatz genutzt werden. Südlich des Gebäudes besteht eine große Terrasse mit Pool und Sonnendeck, die in eine Gartenanlage mit Rasenflächen und Pflanzungen übergeht.
- 5.2.1.3 Die Topografie innerhalb des von den Änderungen betroffenen Bereiches ist überwiegend eben (Gebäude, asphaltierte Flächen, Terrasse), weist jedoch Richtung Südwesten eine markante Böschung auf. Diese ist teilweise bepflanzt.

5.2.2 Erfordernis der Planung

- 5.2.2.1 Das bestehende westliche Hauptgebäude des Beherbergungsbetriebes "Landhotel Schwarzenbach" soll erweitert werden, um eine zukunftsfähige und wirtschaftliche touristische Nutzung zu ermöglichen. Geplant sind eine Erweiterung des Wellness-Bereiches um einen Anbau im Südosten des bestehenden Gebäudes sowie die Vergrößerung des Bestandsgebäudes Richtung Westen mit zwölf neuen Gästezimmern. Hinzu kommt die Schaffung der zusätzlich erforderlichen Parkplätze.
- 5.2.2.2 Die Gemeinde Rieden am Forggensee unterstützt das Vorhaben, da der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftszweig der Region darstellt, dessen Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung ein wesentliches Ziel nicht nur der Gemeinde, sondern auch der übergeordneten Raumplanung ist. Auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel

Schwarzenbach – Dietringen" wären die geplanten Erweiterungen nicht zulässig. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

5.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Rieden am Forggensee als allgemeiner ländlicher Raum.
- 5.1 Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

5.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



5.2.3.3 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 I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
 - 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, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- 5.2.3.4 Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Allgäu im Landschaftsschutzgebiet "Forggensee und benachbarte Seen". Dieses erstreckt sich u.a. über das gesamte Gebiet des "Forggensees" und spart lediglich größere Kernsiedlungen aus (z.B. den Hauptort Rieden am Forggensee sowie den zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles Dietringen). Kleinere Siedlungsbereiche, Hofstellen etc., wie auch der vorliegende Änderungsbereich, sind als Bestandteile der zu erhaltenden bäuerlichen Kulturlandschaft in der Darstellung des Landschaftsschutzgebietes im Regionalplan mit enthalten. Im Änderungsbereich bestehen bereits Gebäude des "Landhotels Schwarzenbach", welche durch die vorliegende Planung erweitert werden sollen. Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 10 der Verordnung des Landkreises Ostallgäu über das Landschaftsschutzgebiet "Forggensee und benachbarte Seen" vom 02.03.1990 bedarf diese Erweiterung einer Erlaubnis des Landratsamtes Ostallgäu.
- 5.2.3.5 Die Planung steht darüber hinaus in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 5.2.3.6 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 "Moore der Lechvorberge" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft nördlich des Änderungsbereiche.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftsschutzgebiet (IIII)



- 5.2.3.7 Die Verwaltungsgemeinschaft Roßhaupten mit Rieden am Forggensee verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Sonderbaufläche dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" konkretisiert diese Vorgaben im betroffenen Bereich durch Festsetzung eines Sondergebietes "Hotel, Tourismus/Fremdenverkehrseinrichtungen/Wellness Teilgebiet 2" (SO Hotel 2). Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Da die weiterhin geltenden Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 5.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 5.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 5.2.4.1 Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Rieden am Forggensee geprüft.
- 5.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine bauliche Erweiterung des bestehenden Hotelgebäudes um einen SPA-Anbau sowie einen Anbau mit weiteren Fremdenzimmern zu ermöglichen.
- 5.2.4.3 Für die geplante Erweiterung soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen baulichen Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der

Flächen, die Voraussetzung für einen modernen und zukunftsfähigen Beherbergungsbetrieb zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

- 5.2.4.4 Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 5.2.4.5 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" 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 zusätzliche zulässige Grundfläche liegt 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.
- 5.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 5.2.4.7 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

5.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

5.3.1 Stand vor der Änderung

- 5.3.1.1 Im Änderungsgeltungsbereich ist im betroffenen Bereich bisher ein Sondergebiet "Hotel, Tourismus/Fremdenverkehrseinrichtungen/Wellness Teilgebiet 2" (SO Hotel 2) in Verbindung mit einer engen Baugrenze und offener Bauweise festgesetzt.
- 5.3.1.2 Die festgesetzte maximale Grundfläche beträgt 390 m², die Anzahl der Vollgeschoße im westlichen und südlichen Teil der Baugrenze maximal 1, im übrigen Bereich der Baugrenze maximal 3 Vollgeschoße.
- 5.3.1.3 Die maximal zulässige Wandhöhe von WH 9,20 m bezieht sich auf eine Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) von 817,25 m ü.NN. Die Hauptfirstrichtung ist von West nach Ost festgesetzt.
- 5.3.1.4 Nördlich der Baugrenze ist eine "private Verkehrsfläche, Wege, Platzfläche Kies, wassergebunden" festgesetzt, westlich und östlich der Baugrenze eine private Verkehrsfläche mit Stellplätzen.

- 5.3.1.5 Südlich der Baugrenze sowie westlich der Stellplatzfläche schließt sich die Festsetzung einer "Intensivwiese, -weide, Rasen" mit zwei festgesetzten "zu pflanzenden, hochstämmigen Laubbäumen" an. Die planinterne Ausgleichsfläche wird innerhalb des Plangebietes auf das Flurstück Nr. 430 (Gemarkung Rieden am Forggensee) gleichwertig verlegt.

5.3.2 Inhalt der Änderung

- 5.3.2.1 Die Festsetzung als Sondergebiet "Hotel, Tourismus/Fremdenverkehrseinrichtungen/Wellness Teilgebiet 2" (SO Hotel 2) im betroffenen Bereich bleibt bestehen. Die Baugrenze wird gemäß der geplanten Gebäudeerweiterung vergrößert, wird jedoch nach wie vor eng an den geplanten Gebäudeausmaßen geführt. Der Abstand von ca. 1 m zwischen Baugrenze und geplantem Gebäude ist der erforderlichen Flexibilität hinsichtlich etwaiger Anpassungen im Rahmen der detaillierten Objektplanung geschuldet.
- 5.3.2.2 Statt einer offenen Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die erforderliche Länge des zu erweiternden Gebäudes zu ermöglichen.
- 5.3.2.3 Zusätzlich zu den bisherigen Regelungen zu Nebenanlagen sind Balkone und bauliche Anlagen für den Wellnessbereich (bspw. Pool, Liegewiese, Wege) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerdem darf der ortsbildtypische Dachüberstand die festgesetzte Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) überschreiten.
- 5.3.2.4 Die maximale Grundfläche wird auf 1.100 m² erhöht, die Anzahl der Vollgeschoße für die gesamte Baugrenze auf maximal 3 Vollgeschoße.
- 5.3.2.5 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe von WH 9,20 m in Bezug auf die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) von 817,25 m ü.NN sowie die Hauptfirstrichtung bleiben unverändert bestehen.
- 5.3.2.6 Die private Verkehrsfläche, Wege, Platzfläche Kies, wassergebunden" nördlich der Baugrenze wird um etwa 1 m nach Norden verschoben. Die durch die Gebäudeerweiterung entfallenden festgesetzten Stellplätze werden teils weiter nach Westen in den Bereich nördlich und südlich der Zufahrt verschoben, teils werden neue Stellplätze im östlichen Änderungsbereich, östlich des zweiten Hauptgebäudes geschaffen.
- 5.3.2.7 Der Standort der beiden festgesetzten "zu pflanzenden, hochstämmigen Laubbäumen" wird nach Westen verschoben.

6

Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB

6.1.1 Umweltprüfung

6.1.1.1 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 Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" 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.

Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes jedoch die festgesetzte Ausgleichsfläche verlegt werden soll, erfolgt die Abarbeitung unter

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

6.2.1 Bestandsaufnahme

6.2.1.1 Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Rieden am Forggensee westlich des Ortsteils Dietringen und nordwestlich der Bundesstraße 16. Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes beinhaltet das Gelände des Landhotels Schwarzenbach mit zwei Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen. Umgeben ist das Gebiet überwiegend von Grünland. Nordwestlich angrenzend befinden sich Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie ein weiterer Fremdenverkehrsbetrieb.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen zwei Anbauten ermöglicht werden, wodurch einige Stellplätze neu angeordnet werden müssen. Davon ist dennoch nur ein Teilbereich betroffen, welcher direkt an das Hauptgebäude angrenzt. Im Folgenden wird deshalb nur auf die betroffenen Teilbereiche eingegangen.

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

Bei der von der Änderung betroffenen Fläche handelt es sich derzeit überwiegend um bereits bestehende Stellplätze sowie Zufahrten bzw. Hoffläche und

kleinere Bereiche, die als Grünfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt sind. Hochwertige Grünflächen sind von der Erweiterung nicht betroffen. Die wenigen betroffenen Grünflächen sind intensiv als Freiflächen um das bestehende Hotel gepflegt.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im September 2025 durch eine Biologin begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 17.09.2025). Bei der Begehung wurden lediglich ein Mäusebussard und ein Haussperling festgestellt, wobei trotz potenziell geeigneter Habitate keine Nester gefunden wurden. Der geplante Anbau könnte Brutstätten des Haussperlings beeinträchtigen. Der einzige Obstbaum auf der betroffenen Fläche bietet kein Quartier für Fledermäuse. Der Wiesenhang im Norden des Plangebiets bietet zwar grundsätzlich Potenzial für Zauneidechsen, wird jedoch aufgrund fehlender geeigneter Strukturen nicht von ihnen genutzt.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Forggensee und benachbarte Seen" (LSG-00446.01). Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches (jedoch außerhalb der überplanten Teilbereiche) liegt das kartierte Biotop "Jüngere Straßenhecken südwestlich und nordöstlich bei Dietringen" (Nr. 8330-0235-001). Südlich der B 16 findet sich außerdem das kartierte Biotop "Magerrasensäume an Weg und Straße südöstlich Dietringen" (Nr. 8330-0234-008). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Im Plangebiet sind laut der Geologischen Karte (1:25.000) zwei geologische Einheiten anzutreffen: Der nordöstliche Teilbereich ist durch sandiges bis schluffiges, toniges bis sandiges oder kiesiges bis blockiges Gestein aus würmzeitlichen Moränen geprägt, im südwestlichen Bereich steht kiesiges, wechselnd sandiges, steiniges, z. T. schwach schluffiges Gestein der spätwürmzeitlich Schmelzwasserschotter an. Laut der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) ist der vorherrschende Bodentyp im nordwestlichen Teilbereich Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Im südwestlichen Bereich ist im Untergrund fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter) zu erwarten.

Die Böden sind im von der Änderung betroffenen Bereich überwiegend voll- bis teilversiegelt und damit deutlich anthropogen überprägt. Der kleine Anteil an Grünflächen wird intensiv genutzt, hier können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe dennoch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor. Zu erwähnen ist jedoch, dass die noch unversiegelten Flächen teilweise durch Geländemodellierungen (z.B. zum begradigender bestehenden Parkplatzflächen) als Böschung ausgeprägt sind

und somit ggf. das ursprüngliches Bodengefüge in diesen Bereichen beeinträchtigt ist.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Der Forggensee ist ca. 130 m entfernt.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen der bestehenden Bebauung ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Da sich das Gebiet in Hanglage befindet (Anstieg des Geländes nach nord-nordost), kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen.

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich überwiegend um bereits versiegelte Fläche, wodurch die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt werden. Auf der umgebenden Grünfläche kann sich hingegen kleinflächig und somit in geringem Umfang Kaltluft bilden. Die vorkommenden Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftproduktion bei. Da umliegend weitläufige Grünflächen vorherrschen, kommt der Fläche insgesamt keine besondere kleinklimatische Bedeutung mit Siedlungsbezug zu. Die Luftqualität im Plangebiet wird von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Westen sowie der Bundesstraße im Süden beeinträchtigt.

6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Region ist durch ihre gletschergeprägte Kulisse mit Drumlins gezeichnet, die der Landschaft einen besonderen Charakter verleihen. Das Landschaftsbild um das Plangebiet wird bestimmt von der Allgäuer Hügellandschaft sowie dem nahegelegenen Forggensee. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinen Weiler der sich aus Hotels mit Gastronomie sowie einer Hofstelle zusammensetzt.

Das Plangebiet befindet sich an einer Hanglage (abfallend in Richtung Forggensee) und ist demnach aus südlicher Richtung einsehbar. Eine Einbindung besteht bereits durch eine Baum- und Strauchhecke in Richtung eines öffentlichen Parkplatzes, welcher von der B16 aus angefahren werden kann. Vom Hotelgelände aus ergibt sich ein Ausblick über den Forggensee in Richtung Ammergebirge, bei guter Sicht sogar bis zum Schloss Neuschwanstein.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Erweiterung der bestehenden Baukörper und der damit einhergehenden Verschiebung der Stellplätze und Verkehrsflächen werden in geringem Umfang Grün- bzw. Freiflächen versiegelt. Diese gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind nur in geringem Umfang betroffen (ein Obstbaum, wenige Sträucher). Da sich die hinzutretende Bebauung zum größten Teil auf bereits versiegelte Flächen (bestehende Parkplätze) beschränkt, werden jedoch keine hochwertigen Lebensräume zerstört oder zerschnitten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Einhaltung Vogelschutzzeiten, Aufhängen Sperlingsnisthilfe, Vermeidung von Vogelschlag, Insektenfreundliche Beleuchtung) gem. artenschutzrechtlichem Kurzbericht (Fassung vom 17.09.2025, Sieber Consult GmbH) nicht zu erwarten.

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

Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes "Forggensee und benachbarte Seen" ist auf Grund des baulichen Zusammenhangs mit dem bestehenden Hotel nicht zu erwarten. Die abschließende Beurteilung obliegt dem Landratsamtes Ostallgäu.

Die o.g. Biotope werden durch die Planung nicht berührt.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Erweiterung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Da sich die Erweiterung des Baukörpers auf bereits versiegelte Flächen (Parkplätze/Hoffläche) konzentriert, ist die hinzutretende Neuversiegelung nur sehr kleinflächig. Diese entsteht insb. durch die neu anzuordnenden Parkplätze und die geringfügige Anpassung der Straßenführung im Norden. In diesen Bereichen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten bzw. zu Geländemodellierungen in den bestehenden Böschungsbereichen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für die Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich neu versiegelten Flächen ist insgesamt sehr gering. Durch die bestehende Vorbelastung in den überplanten Bereichen ist nicht mit einer maßgeblichen Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

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

Durch die mit der Bebauung verbundene geringfügige Neuversiegelung 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 sehr geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

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

Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der Neuversiegelung von bislang unversiegelten Flächen sowie durch den Verlust von wenigen Gehölzen (ein Obstbaum, wenige Sträucher) sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Bebauung findet in einem teils gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung bzw. erweitert die bestehenden Bauwerke. Sichtachsen werden dadurch nicht beeinträchtigt, eine Verschiebung des Ortsrandes findet ebenfalls nicht statt. Durch die Lage der Erweiterungsbauten innerhalb des bestehenden Hotel-Ensembles wirkt sich die geplante Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild aus. Die bestehende Eingrünung Richtung B16 bzw. Richtung Forggensee ist nicht von der Erweiterung betroffen.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 6.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach-Dietringen" in seinen Grundzügen nicht verändert. Die Grünflächen werden durch die Erweiterungsbauten sowie durch die neu angeordneten Parkplätze geringfügig verkleinert. Zwei zu pflanzende Bäume werden geringfügig in ihrer Position verschoben. Ein zu pflanzender Baum (nördliche Ecke) sowie ein Strauch entfallen.

6.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.3.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

- 6.3.1.1 Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hotel Schwarzenbach - Dietringen" 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 wäre somit nicht erforderlich. Jedoch soll die planinterne Ausgleichsfläche verlegt werden. Daher ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.
- 6.3.1.2 Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Streuobstwiese mit 985 m². Da die Umsetzung an der Stelle nicht realisierbar ist, soll diese verlegt werden. Die Streuobstwiese soll nun auf dem Flurstück Nr. 430 (Gemarkung Rieden am Forggensee) realisiert werden. Unter Berücksichtigung der 20m Anbauverbotszone von der B16 stehen auf dem Flurstück 1010 m² zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche kann somit innerhalb des Planes Flächengleich ausgeglichen werden. Es sind insg. 10 Bäume zu pflanzen (vgl. Planzeichnung). Das Grünland ist extensiv bei zweimaliger Mahd ohne Düngung zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig, wobei auf Grund der geringen Flächengröße maximal 2x pro Jahr bestoßen

werden darf. Eine Einsaat mit geeignetem, gebietseigenem Saatgut wird empfohlen. Die Bäume sind unter Anwendung entsprechender Schutzmaßnahmen (insb. bei Beweidung!) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für die Pflanzungen sind Bäume mit der Pflanzqualität "Hochstamm mindestens U 10-12, 2-3xv H200-250, AstH160" zu verwenden. Abgehende Bäume sind innerhalb angemessener Frist zu ersetzen. Eine dauerhafte, fachgerechte Pflege der Streuobstbäume durch regelmäßigen Schnitt ist obligatorisch.

7.1 Örtliche Bauvorschriften**7.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

7.1.1.1 Die Regelung zum Dachüberstand sieht vor, dass Dachüberstände die festgesetzte Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) überschreiten dürfen. Dies ist erforderlich, da sich die festgesetzte Baugrenze bewusst eng an der geplanten Gebäudeerweiterung orientiert, um keinen überdimensionierten Baukörper entstehen zu lassen. Zwar wurde ein Puffer von 1 m zwischen Baugrenze und geplanter Gebäudeerweiterung in die Planung eingearbeitet, jedoch ist dieser vorgesehen, um auf mögliche kleinere Änderungen im Rahmen der Detailplanung flexibel reagieren zu können. Sollte dieser Puffer für eine Änderung genutzt werden müssen, wäre die Größe der Baugrenze unter Umständen zu gering, um eine Ausformung des Gebäudes mit landschaftstypischem, großen Dachüberstand zu ermöglichen, weshalb dieser die festgesetzte Baugrenze überragen darf.

Weiterhin wurden die Materialien und Farben der Dachdeckung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan dahingehend ergänzt, dass künftig auch Dachbegrünungen zulässig sind. Dies erfolgt im Sinne einer zeitgemäßen, nachhaltigen Bauweise und dient insbesondere der Anpassung an den Klimawandel. Dachbegrünungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Hitzeinseln sowie zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung wurden gegenüber der bisherigen Fassung dahingehend angepasst, dass Steinverblender in Natursteinoptik in Teilbereichen zulässig sind. Zudem wurde die Verwendung von Holzverschalungen dahingehend konkretisiert, dass diese ebenfalls auf Teilbereiche der Fassaden beschränkt werden. Ziel der Anpassung ist es, insbesondere für das geplante Hotelgebäude eine gestalterische Qualität zu ermöglichen, die einem modernen Landhausstil entspricht und den funktionalen sowie gestalterischen Anforderungen eines Beherbergungsbetriebs gerecht wird. Durch die Zulässigkeit von Steinverblendern in Teilbereichen kann eine hochwertige und ortsbildverträgliche Fassadengestaltung erreicht werden, die sich harmonisch in das touristisch geprägte Umfeld einfügt. Gleichzeitig bleibt durch die Beschränkung auf Teilflächen der Fassaden ein ausgewogenes und ruhiges Erscheinungsbild gewährleistet.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

8.1.2.2 Das touristische Angebot in der Gemeinde Rieden am Forggensee wird durch die Erweiterung des Hotels aufgewertet.

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 1,83 ha

8.2.2 Öffentliche Erschließung

8.2.2.7 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

9.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Rieden am Forggensee, den

(Andreas Haug, 1. Bürgermeister)

9.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grundlage und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rieden am Forggensee, den
.....

(Andreas Haug, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel Schwarzenbach – Dietringen" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rieden am Forggensee, den
.....

(Andreas Haug, 1. Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 13.10.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung

Natalie Begic (M. Eng. Stadtplanung) und
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eppinger

Landschaftsplanung

B.Eng. Melanie Tiefenthaler

Verfasser*in:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten/Ulm

(i.A. N. Begic und A. Eppinger)

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