

Markt Scheidegg
"Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Hotel Bergers Alpenblick"

Fassung vom 18.11.2014

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	12
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung	16
6	Satzung	22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	33
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	59
10	Begründung – Sonstiges	60
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	63
12	Begründung – Bilddokumentation	64
13	Verfahrensvermerke	66

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)

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

- 2.1  "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung eines Hotelbetriebes.
- Zulässig sind:
- Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) mit Frühstücksraum
 - Tagungs- und Seminarräume
 - Sonstige, der Nutzung "Hotel" dienende Nutzungen mit entsprechenden Räumen und Nebenanlagen (z.B. Service, Verwaltung, Wellnessbereich einschließlich medical Wellness und Sauna, Zufahrten und Stellplätze, Tiefgarage)
 - Insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem zulässigen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 2.2 GR m² **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
- Stellplätze,
 - Zufahrten und
 - Feuerwehrumfahrung

höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

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

2.4 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 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**

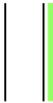
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Zufahrten und Feuerwehrumfahrungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Stellplätze zulässig. Für

folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt: Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen: zulässig, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.

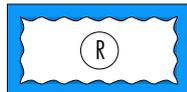
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

- | | | |
|------|---|---|
| 2.9 |  | Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung) |
| 2.10 |  | Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung) |
| 2.11 |  | Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Feldweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung) |
| 2.12 |  | Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung) |
| 2.13 | Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen | Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) |
| 2.14 | Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen | Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. |

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)

2.15



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Private Grünfläche als Bach begleitende Zone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

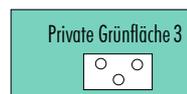
2.17



Private Grünfläche als Retentionsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Private Grünfläche als Pufferzone ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 Bestimmungen zur Ausführung der Tiefgarage und deren Zufahrt

– Das Tiefgaragentor/-schanke ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik, z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentorantriebsaggregaten auszustatten.

- Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores/-schanke sind so anzuordnen, dass sie ohne Verlassen des Autos zu bedienen sind. Nach Ausfahrt des Kraftfahrzeuges ist das Garagentor automatisch (z.B. durch Lichtschanke) zu verschließen.
- Die in die Tiefgaragenrampe integrierten Entwässerungsrinnen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten."

2.21 Bestimmung zur Ausführung der Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (inkl. Zufahrt zur Tiefgarage, Zufahrt zum Wendehammer und Zufahrt sowie Fahrwege des Parkplatzes nördlich des Hotels) sind mit Fahrbahnbelägen mit ebener Oberfläche (z.B. Gussasphalt, Asphaltbeton) auszuführen.

2.22 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 25 standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Pflanzenlisten:

Gehölze für Außenanlagen und die Private Grünfläche 3

Bäume 1. Wuchsklasse (in Arten und Sorten)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse (in Arten und Sorten)

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

Sträucher (in Arten und Sorten)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europæus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Gehölze für feuchte Standorte

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula

Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Lavendel-Weide	Salix eleagnos
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung eines linear den "Scheibenbach" begleitenden Ufer-Gehölzstreifens aus heimischen und standortgerechten Gehölzen außerhalb der zu errichtenden Böschungsbereiche. In den gewässerabgewandten Randbereichen ist ein feuchter bis frischer Krautsaum zu entwickeln. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Gehölze für feuchte Standorte" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung eines Feucht-Gebüsches aus heimischen und standortgerechten Gehölzen. In den Randbereichen ist ein feuchter bis frischer Krautsaum zu entwickeln. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Gehölze für feuchte Standorte" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" des Marktes Scheidegg, sowie Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Fassung vom 19.08.2014).

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

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 396/1 und 397 (jew. Teilflächen) der Gemarkung Scheidegg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Lage der externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Flachmoorkomplex und Feldgehölz im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Maßnahmen:

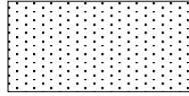
- ① Pflanzung und dauerhafte Pflege eines Streuobst-Bestandes aus nicht feuerbrandgefährdeten Obstbaum-Hochstämmen; extensive Nutzung der Grünlandflächen bei zweimaliger Mahd frühestens ab Mitte Juni
- ② Pflanzung einer Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern
- ③ Extensivierung der Nutzung zur Entwicklung eines Streuwiesen ähnlichen Biotoptypes (nach Aushagerungsphase einmalige Mahd pro Jahr ab Oktober mit Abtransport des Mähguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel)

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gilt die Satzung zur Bemessung der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) des Marktes Scheidegg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
(Art. 6 Abs. 7 BayBO)
- 4.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer sind andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 **WD** Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig);
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 4.4 **DN -°** **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 **Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nicht zulässig.
Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

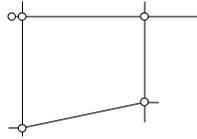
- 4.6 Verkleidungen unterhalb von Balkonen**
- Bei im Erdgeschoß angebrachten Balkonen ist der Bereich zwischen der Unterseite der auskragenden Bodenplatte des Balkons und der Geländeoberfläche von flächigen Verkleidungen freizuhalten. Zulässig sind ausschließlich bautechnisch erforderliche Stützen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.7 Materialien**
- Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden
 - Garagen sowie
 - sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt
- sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.8 Farben**
- Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

397

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.5



Bestehende Wasseroberfläche (wird innerhalb des Geltungsbereiches verlegt)

5.6

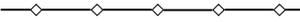
Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen,

Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.7 **Empfehlenswerte
Obstbaum-Sorten**

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.8 
20-kV-Erdkabel der
Vorarlberger Kraftwerke
(wird bei Bedarf verlegt)

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, 20-kV-Erdkabel der Vorarlberger Kraftwerke AG, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)

5.9 **Grundwasserdichte Un-
tergeschoße**

Auf Grund des zu erwartenden Schichtenwassers sowie der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Erforderlichkeit grundwasserdichter Untergeschoße sollte deswegen vom Bauherr geprüft werden.

5.10 **Versickerungsanlagen
für Niederschlagswasser
und Bodenschutz**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

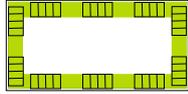
Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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

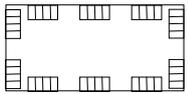
und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**, nicht amtlich kartiert; hier Flachmoor im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts** gem. amtlicher Biotopkartierung; hier Flachmoorkomplex und Feldgehölz im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.13

Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung des Marktes Scheidegg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.14

Luft verunreinigende Immissionen

Das zu errichtende Gebäude befindet sich in topografisch bewegtem Gelände. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 Mal pro Monat erfolgt.

5.15 Brandschutz

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

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

Die Löschwassermenge muss mind. $96\text{m}^3/\text{h}$ über 2 h betragen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 80-100 m nicht überschreiten. Sollte die Löschwassermenge von mind. $96\text{m}^3/\text{h}$ über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen.

5.16 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.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das

zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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

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

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5.17 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), 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 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.11.2014.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 396/1 und 397 (jew. Teilflächen) der Gemarkung Scheidegg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.11.2014 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.11.2014. Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 05.11.2014 (bestehend aus: 1 Lageplan, 1 Freiflächengestaltungsplan, 1 Plan mit Schnitten des Parkplatzes, 1 Plan mit Schnitten des geplanten Gebäudes, 2 Pläne mit Ansichten und Grundrissen des Architekten, hier: Fsg. vom 19.08.2014). Bestandteil der Satzung, welche die Grundzüge, das heißt die Umrisse als auch die Gebäudehöhen des Vorhabens abbilden. Inhalte, welche Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, sowie die exakte Gestaltung der Außenanlagen werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 18.11.2014 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

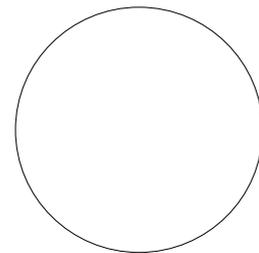
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" des Marktes Scheidegg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Scheidegg, den

.....
(Bürgermeister Pfanner)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt nordwestlich neben dem Kurhaus Scheidegg, welches sich am südlichen Ortsrand von Scheidegg an der Staats-Straße 2386/"Prinzregent-Luitpold-Straße" Richtung Österreich/Weiler-Simmerberg befindet.
- 7.1.2.2 Die Flächen werden größtenteils als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Minigolf-Anlage.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 299 (Teilfläche), 335/1 (Teilfläche), 397 (Teilfläche), 397/1 (Teilfläche) und 398/9 (Teilfläche).

7.1.3 Erfordernis der Planung

- 7.1.3.1 Auf der Grundlage einer konkreten Anfrage plant der Markt Scheidegg gemeinsam mit dem privaten Investor Hrn. Berger ein Businesshotel mit ca. 100 Zimmern (ca. 160 Betten) als Ergänzung zum vorhandenen Kurhaus in Scheidegg. Bisher verfügt der Markt Scheidegg nicht über ein vergleichbares Hotel (Businesshotel ab 100 Zimmern, geeignet zur Unterbringung größerer Gruppen). Es besteht jedoch eine starke Nachfrage nach einem derartigen Beherbergungsbetrieb sowohl seitens der Reiseveranstalter, als auch seitens der örtlichen Wirtschaft zur Unterbringung von Geschäftsreisenden. Der Markt Scheidegg ist schon seit längerem bemüht, einen Investor für ein Businesshotel zu finden. Das Hotel soll die Infrastruktur des Kurhauses (Gastronomie, Tagungsräume, Stellplätze) teilweise mit nutzen. Die bestehende Infrastruktur kann somit optimal genutzt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht ist keine Vorhabenzulässigkeit nach den §§ 34 bzw. 35 BauGB gegeben, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 7.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und An-Festlegung des Marktes Scheidegg als allgemeiner ländlicher Raum.
hang 2 "Strukturkarte"
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

7.1.4.2 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 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.

- A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes Scheidegg als Kleinzentrum.
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- B IV 1.1 Der flächendeckende öffentliche Personennahverkehr soll in allen Nahverkehrsräumen insbesondere im Hinblick auf Taktverkehre und abgestimmte Anschlüsse ausgebaut werden. [...]
- 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 Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

7.1.4.3 Nach dem Regionalplan der Region Allgäu liegt das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zu einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und Rückhalt (H 55, "Scheibenbach"). Das hierin liegende Hochwasserrückhaltebecken ist von der Planung nicht betroffen. In der Karte "Natur und

Landschaft" ist südlich des Plangebietes das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 " Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu, Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen" dargestellt. Dieses ist von der Planung nicht betroffen.

7.1.4.4 Zu Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung des LEP ("Anbindegebot"):

Bei der mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Fläche für ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Hotel" zur Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes ist die unmittelbare Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete nur sehr eingeschränkt in Hinblick auf das Kurhaus gegeben, was den Zielen des LEP zur Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ("Anbindegebot") entgegen steht. Gemäß dem Ziel 3.3 des LEP sind jedoch u.a. Ausnahmen zulässig, wenn "(...) in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann". Der Markt Scheidegg sieht diesen Ausnahmetatbestand aus den nachfolgend aufgeführten Gründen als erfüllt an. Die Marktgemeinde hat eine langjährige Tradition im Bereich Tourismus und Kurwesen. Scheidegg verfügt über 3.843 Gästebetten (Stand: 2013) bei einer Einwohnerzahl von ca. 4.070 Einwohnern. Es werden sowohl Fremdenverkehrsbeiträge wie auch Kurbeiträge (gem. Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes Bayern) erhoben. Somit handelt es sich eindeutig um eine Fremdenverkehrsgemeinde im Sinne des LEP. Der Standort ist geprägt durch die ihn umgebenden touristischen Nutzungen. Unmittelbar an den Änderungsbereich grenzt das bestehende Kurhaus des Marktes Scheidegg an. Das Kurhaus stellt Veranstaltungsräume (Tagungs- und Seminarräume) sowie eine Bewirtung für die andernorts untergebrachten Beherbergungsgäste zur Verfügung. Nebenan befinden sich Wohnmobil-Stellplätze und eine Minigolf-Anlage. Der Betrieb des Kurhauses als touristische Einrichtung ist essenziell von den Beherbergungsbetrieben im Marktgemeindegebiet abhängig und ohne diese nicht denkbar. Das Kurhaus steht daher in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum geplanten Hotel. Weiterhin befinden sich als Beherbergungsnutzungen in direkter Nähe zum geplanten Standort das Postferiendorf (ca. 280 m östlich) und das Landhaus Wiese (ca. 140 m nördlich). Auch das Sanatorium Dr. Kazidroga (ca. 125 m nordwestlich) dient dem Beherbergungszweck. Nördlich in Richtung Ortszentrum befinden sich zahlreiche weitere Beherbergungsbetriebe (darunter 256 Betten in Gästehäusern und Pensionen, 240 Betten in Hotels und 88 Betten in Gasthöfen sowie eine große Anzahl von Betten in Ferienwohnungen und Feriendörfern). Bei dem geplanten Hotelneubau, der auch aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich wird, handelt es sich eindeutig um einen Beherbergungsbetrieb in Sinne der BauNVO. Das geplante Hotel mit ca. 100 Zimmern (ca. 160 Betten) ergänzt das touristische Angebot Scheideggs als Fremdenverkehrsgemeinde um eine Hotelkategorie (Businesshotel ab 100 Zimmern), die bisher nicht angeboten werden konnte, für die aber auf Grund der starken Nachfrage (Reisegruppen, Seminare und Veranstaltungen mit Übernachtung) bereits seit Jahren ein geeigneter Investor gesucht wird. Allein durch die Firma Liebherr (Lindenberg) entsteht an Spitzentagen ein Bedarf von bis zu 100 Übernachtungen, zu dessen Deckung die Gäste derzeit im Großraum bis Lindau in Einzelunterkünften untergebracht werden müssen, was u.a. auch zu einer erheblichen Verkehrsbelastung für die Region führt. Wei-

terhin stellt das geplante Hotel eine funktionale Ergänzung des südöstlich anschließenden Kurhauses dar, dessen vollständige Auslastung durch den Neubau erst realisiert werden kann. So wird neben den Veranstaltungsräumen auch die Gastronomie des Kurhauses genutzt. Der Neubau soll in Hanglage nordwestlich hinter dem Kurhaus errichtet werden. Der geplante Baukörper passt sich an die natürliche Topografie in dem Bereich an und fügt sich in seiner Maßstäblichkeit in das Orts- und Landschaftsbild ein. Da auf Grund der Hanglage hinter dem Gebäude des bestehenden Kurhauses auch keine Exponiertheit gegeben ist, erscheint der Standort für ein Hotel geeignet. Blickachsen und Sichtbeziehungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zusammenfassend erfüllt die Planung den Ausnahmetatbestand "Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort in einer Fremdenverkehrsgemeinde" vollumfänglich.

- 7.1.4.5 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da für den überplanten Bereich bisher "Fläche für die Landwirtschaft" und in geringem Umfang "Grünflächen als Parkanlage", sowie "Talräume und Bachläufe mit besonderer ökologischer Aufgabe, von Bebauung und standortfremder Aufforstung freihalten" dargestellt waren.

7.1.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.1.6 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Hotels unter Beachtung aller fachlichen Vorgaben zu ermöglichen. Durch die Planung wird die Verbesserung des touristischen Angebotes insbesondere im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten im Markt Scheidegg angestrebt. Wie bereits ausgeführt, besteht insbesondere ein Bedarf an Hotels mit einer größeren Zimmeranzahl zur Unterbringung von Reisegruppen. Da es sich hier um ein noch unbesetztes Marktsegment in Scheidegg handelt, ist nicht mit einer erheblichen Konkurrenz für die bestehenden Betriebe zu rechnen. Die Gesamtzahl des Übernachtungsangebotes ist von 1994 (4.070 Betten) bis 2013 auf 3.843 Betten gesunken. Von der Gesamtzahl befinden lediglich 88 Betten in Gasthöfen und 240 Betten in Hotels. Darüber hinaus werden stehen 83 Betten von Privatvermietern und 256 Betten in Gästehäuser und Pensionen zur Verfügung. Der überwiegende Teil liegt mit 1.545 Betten in den Kliniken und 1.052 Betten in Ferienwohnungen. In Feriendörfern sind 579 Betten vorhanden.
- 7.1.6.1 Auf Grund der beabsichtigten Wechselwirkungen und möglichen Synergien mit dem Kurhaus Scheidegg ist der Standort im Bereich des Kurhauses vorgegeben. Am Standort selbst wurden verschiedene Alternativen geprüft, wobei die verträglichste Alternative gewählt wurde, bei der insbesondere keine Beeinflussung des angrenzenden Flachmoorkomplexes und der unterirdischen Wasserströme zu erwarten sind.
- 7.1.6.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das Anbindegebot gem. LEP 3.3 Abs. 2 (Z) bzw. RP 16 B V 1.3 Abs. 4 (Z) hingewiesen und eine Auseinandersetzung mit den Ausnahmetatbeständen in der Begründung gefordert. Weiterhin

wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde die Nähe zum südlich des Plangebietes gelegenen Biotop thematisiert und ein entsprechender Abstand zu den Biotopflächen definiert, der einzuhalten ist. Weiterhin wurde gefordert, aus Gründen des Biotopschutzes den südlichen, dem Biotop am nächsten gelegenen, Gebäudeflügel nicht zu unterkellern.

- 7.1.6.3 Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, 21.08.2014, ergänzende Stellungnahme vom 17.10.2014) wurden sowohl die Geräusch-Immissionen des geplanten Vorhabens auf die nächstgelegene Umgebungsbebauung als auch die Geräusch-Immissionen des angrenzenden Kurhauses auf das geplante Vorhaben untersucht. Die Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des geplanten Vorhabens zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung tagsüber und nachts eingehalten werden. Zur Gewährleistung der Einhaltung ist die lärmindernde Ausführung der Tiefgaragenrampe als immissionsschutztechnische Bestimmungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Da während der Nachtzeit der Fahrverkehr der Hotelgäste und Mitarbeiter die Hauptlärmquelle darstellt, wird die in der Prognose getroffene Annahme, dass die Fahrwege zu und auf den Parkplätzen sowie die Tiefgarageneinfahrt asphaltiert ausgeführt werden, als Festsetzung/Bestimmung in den Bebauungsplan übernommen. Eine andere Ausführung der Oberflächen (z.B. Pflaster) könnte zu einer Überschreitung des Nachtimmissionsrichtwertes am Immissionsort "Kurhaus" führen. Auf Grund der o.g. Bestimmungen im Bebauungsplan sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die Untersuchungen der gewerblichen und Freizeitnutzung des Kurhauses zeigen, dass bei derzeitigem Betrieb (Betriebszeit nur tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr)) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am geplanten Vorhaben eingehalten werden. Da die baurechtliche Genehmigung des Kurhauses keine Einschränkung des Nachtbetriebes und keine Auflage zum Schließen der Fenster nach 22:00 Uhr enthält, wurde eine ergänzende Stellungnahme (17.10.2014) zu den Geräuscheinwirkungen des Kurhauses während der Nachtzeit durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte am geplanten Vorhaben während der Nachtzeit nur dann eingehalten werden, wenn die Fenster des Kurhauses während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) geschlossen gehalten werden und die Nutzung der Außenbewirtschaftungsfläche des Kurhausrestaurants auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt wird (siehe auch Stellungnahme des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz vom 23.10.2014). Diese beiden Einschränkungen während der Nachtzeit werden durch eine rechtlich verbindliche Vereinbarung (z.B. städtebaulicher Vertrag) zwischen Marktgemeinde und Kurhaus geregelt. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

- 7.1.6.4 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Da das geplante Hotel als Beherbergungsbetrieb mit mehr als 12 Betten zu den Sonderbauten gem. Art 2 Abs. 4 BayBO zu zählen ist, wird nach jetzigem Rechtsstand eine reguläre Baugenehmigung erforderlich sein.

- 7.1.6.5 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. Eine Umnutzung der Gebäude und ist damit ausgeschlossen. 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.
- 7.1.6.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.1.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.1.7.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Unterbringung eines Hotelbetriebes" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste, welche aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt wurde, definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden.
- 7.1.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Der Wert der zulässigen Grundfläche orientiert sich an den Ausmaßen des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraumes für geringfügige Änderungen bei der Realisierung des Vorhabens. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Bauvorhaben der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze und Zufahrten ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
 - Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte des Gebäudes werden damit auf ein am Vorhaben- und Erschließungsplan orientiertes, sowie städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Als Festsetzungs-Alternative zu First- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich, dieses wäre aber im vorliegenden Fall auf Grund der Lage des Plangebietes in topographisch bewegtem Gelände wenig aussagekräftig.
- 7.1.7.3 Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, da das Vorhaben durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend konkret dargestellt ist.
- 7.1.7.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen, im vorliegenden Fall durch Baugrenzen bestimmt, sind so festgesetzt, dass sie sich am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren und das dort abgebildete Gebäude exakt umfassen. Eine darüber hinaus gehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.1.7.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.1.7.6 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung des Gebäudes im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz

verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.1.8 Infrastruktur

7.1.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eventuell eine Trafostation zu errichten sein. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.1.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.1.9.1 Das Plangebiet ist über die Einmündung in die Straße "Am Hammerweiher" und von dort über die "Prinzregent-Luitpold-Straße" (St 2386) hervorragend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

7.1.9.2 Im unmittelbaren südlichen Anschluss besteht eine Haltestelle der Regionalbuslinie 16. Aktuell wird die Haltestelle im Rufbus-System bedient. Das Hotel erhält eine Anbindung an den ÖPNV im Halbstundentakt. Dies ist bereits vom Markt Scheidegg mit der Regionalbus Augsburg GmbH und dem Landratsamt Lindau (B) abgestimmt. Die Umstellung erfolgt mit der neuen Verkehrsplanung ab 2016.

7.1.9.3 Fußwege sind in Richtung Norden (Ortslage), sowie in Richtung Westen und Süden vorhanden. Bestehende Wege werden mit in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingebunden.

7.1.9.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.1.9.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

8.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " Sondergebiet Hotel Bergers Alpenblick" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet zur Errichtung eines Business-Hotels südlich des Hauptortes Scheidegg ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kurhaus an einem Osthang auf der dem Kurhaus gegenüberliegenden Seite des "Scheibenbaches".
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt Teile des überplanten Bereiches als Talraum und Bachlauf mit besonderer ökologischer Aufgabe und von Bebauung und Aufforstung freizuhalten dar. Der gewählte Standort ist auf Grund des angrenzenden Kurhauses, der guten Verkehrsanbindung und der ruhigen Lage am Ortsrand für ein Sondergebiet für die Hotel-Nutzung in hinreichendem Maß geeignet.
- 8.1.1.4 Für den Bebauungsplan " Sondergebiet Hotel Bergers Alpenblick" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.5 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 5.788 m² erfolgt auf externen, südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen der Gemarkung Scheidegg (Fl.-Nrn. 396/1 und 397, jew. Teilflächen).
- 8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,04 ha, davon sind 0,71 ha "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (Hotel), 0,12 ha Verkehrsflächen und 0,21 ha private Grünflächen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu liegt das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zu einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und Rückhalt (H 55, "Scheibenbach"). Das hierin liegende Hochwasserrückhaltebecken ist von der Planung nicht betroffen. In der Karte "Natur und Landschaft" ist südlich des Plangebietes das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 "Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu, Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen" dargestellt. Dieses ist von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 17.09.2003):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt Teile des überplanten Bereiches als Talraum und Bachlauf mit besonderer ökologischer Aufgabe und von Bebauung und Aufforstung freizuhalten dar. Angrenzend findet sich eine Grünfläche als Parkanlage bzw. ein Sportplatz/ Bolzplatz sowie die Darstellung mehrerer Einzelgehölze. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche ist als von Bebauung und Aufforstung freizuhaltender Hang dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Rund 1,3 km nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt das FFH-Gebiet Nr. 8424-302 "Naturschutzgebiet Rohrachschlucht". Nächst gelegenes Natura 2000-Gebiet in Österreich ist (neben österreichischen Anteilen am FFH-Gebiet "Rohrachschlucht") das FFH-Gebiet Nr. (AT)-3406-000 "Witmoos" in rund 8 km Entfernung. Diese Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld der Planung. Südlich grenzt das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" (A 8425-0030) mit mehreren Teilflächen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die Flächen südlich des bestehenden Kneipp-Beckens innerhalb des Geltungsbereiches unterliegen ebenfalls dem Biotopschutz, sind jedoch nicht in der amtlichen Kartierung als Biotopflächen erfasst.
- Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich rund 300 m nördlich des Geltungsbereiches. Weite Teile der bebauten Fläche des Kernortes liegen innerhalb der Zone III B dieses Wasserschutzgebietes. Dieses ist von der Planung nicht betroffen.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen als Weide bzw. Mähwiese intensiv genutzten, steilen Osthang. Am Hangfuß verlaufen ein Schotterweg sowie der "Scheibenbach" in nördliche Richtung. Zwischen Weg und Bach befindet sich ein Minigolfplatz; des Weiteren finden sich weitere Erholungs-Infrastrukturelemente, wie ein Kneipp-Becken. Die Grünlandfläche wird intensiv genutzt und ist vergleichsweise artenarm (typische Arten der Fettwiesen/-weiden wie u. a. Spitzblättriger Wegerich, Scharfer Hahnenfuß, Löwenzahn und Weiß-Klee). Innerhalb des Minigolfplatzes wachsen mehrere, zumeist einzeln stehende und z.T. nicht gebietsheimische Bäume und Sträucher, die in gewissem Umfang Lebensraumpotenzial für ubiquitäre Vogelarten bieten. Westlich schließen sich an das Plangebiet weitere beweidete Hangflächen an, in denen vereinzelte, größere Gehölze (v. a. Fichten) zu finden sind.
- Südöstlich des Plangebietes befinden sich gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen ("Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg"; Nr. A 8425-0030). Hierbei handelt es sich gem. Biotopbeschreibung um einen ausgedehnten, struktur- und artenreichen, stark landschaftsprägenden Flachmoorkomplex mit einer Vielzahl seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (u. a. Sumpfgrashüpfer und Sumpfschrecke, Warzenbeißer, Breitblättriges Wollgras, Fieberklee, Schwalbenwurz-Enzian, Sumpf-Herzblatt, Trollblume und verschiedene Orchideenarten; Angaben gem. amtlicher Biotopkartierung). Innerhalb der Biotopfläche finden sich verschiedene Vegetationsgesellschaften von Flachmooren und Kleinseggenrieden, über Nasswiesen und Hochstaudenfluren bis hin zu Feuchtgebüsch.
- Nordöstlich des Plangebietes liegt der "Hammerweiher", eine kleine, durch Aufstau des "Scheibenbaches" entstandene Teichkette mit einer naturnahen Ufervegetation aus Röhricht-Beständen und Feuchtgebüsch. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm liegen aus dem "Hammerweiher" neben Angaben zu Vorkommen verschiedener Libellenarten auch Angaben zu Amphibienvorkommen (Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch) vor.
- Die Grünlandflächen und der Minigolfplatz sowie der Schotterweg bieten nur geringes Lebensraumpotenzial für zumeist weit verbreitete Arten. Somit ist das Plangebiet an sich von geringer

Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Demgegenüber sind der im Süden angrenzende Flachmoorkomplex sowie der "Hammerweiher" Lebensräume von besonderer Bedeutung für das Schutzgut. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die im "Hammerweiher" laichenden Amphibienarten, insbesondere Erdkröte und Grasfrosch, während ihrer Wanderungen zwischen Sommerlebensraum, Winterquartier und Laichgewässer, das Plangebiet queren. Insbesondere die im Süden und Westen gelegenen Wald- und Gehölzbestände eignen sich als Sommer- und Winterlebensräume, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass ein Großteil der Amphibienwanderungen durch das zwischen "Hammerweiher" und Wald gelegen Plangebiet verläuft. Dem Plangebiet kommt somit eine Bedeutung für den Biotopverbund zu. Im Frühjahr 2015 wird das Büro Sieber eine Erfassung der Wanderbewegungen von Amphibien durchführen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht befindet sich das Plangebiet in der weitläufigen Moränenlandschaft des Alpenvorlandes, die während der Würmeiszeit durch den Rheinland-Vorgletscher geformt wurde. Bei den Moränensedimenten handelt es sich vor allem um Grundmoränen-Ablagerungen sowie um Moränenkiese- und Moränensande, die unregelmäßig verteilt in den Grundmoränen zwischengeschaltet sind. Diese Moränenböden sind teilweise zuoberst aufgeweicht bzw. lokal mit sandig-kiesigen Linsen verzahnt. Über diesen Abfolgen folgen bindige Lehmböden (Decklehme). Eine natürliche Mutterbodenaufgabe überdeckt den gesamten Erschließungsbereich (Auszug aus dem geologischen Gutachten des Büros Lindinger GmbH & Co. KG in der Fsg. vom 02.07.2014). Die Wiese innerhalb des Geltungsbereiches weist einen ca. 0,30-0,40 m starken Humusboden (Mutterboden) auf. Dieser besteht aus einem schwach feinsandigen, schwach tonigen, humosen Schluff. Im Hangbereich folgen unter der Mutterbodendecke schluff-tonige Decklehme (ca. 0,40-0,70 m mächtig), die von einem tiefgründig bis in Tiefen von 5,70-6,60 m u GOK aufgeweichten Grundmoränenverband unterlagert werden. Im Bereich des Biotopes (außerhalb des Geltungsbereiches) stehen zuoberst im Profil torfige Böden an, unter welchen Moränenkiese (ggf. Bachkiese) folgen. In weiterer Tiefe folgt die glazial vorkonsolidierte, nicht aufgeweichte Grundmoräne. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Gem. ergänzender geotechnischer Untersuchung (Büro Lindinger GmbH & Co. KG in der Fsg. vom 30.10.2014) weisen die Böden innerhalb des Erschließungsbereiches mäßige-schlechte Tragfähigkeiten auf. Zudem sind die Böden forstempfindlich und mäßig-schlecht verdichtbar. Mit Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss somit gerechnet werden.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Östlich des Geltungsbereiches fließt der "Scheibenbach" in Richtung Norden dem Ortszentrum von Scheidegg zu. Auf einer Länge von ca. 30 m befindet sich der Gewässerlauf innerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des südöstlich des Plangebietes gelegenen Feuchtbiotopkomplexes verläuft der Bach zunächst offen und naturnah, westlich des Kurhauses in einem gefassten Bachbett.
- Im Rahmen der durchgeführten Bohrarbeiten der geotechnischen Untersuchung wurden im Hangbereich Grundwasserstände (nach Bohrende) von 3,70-4,60 m u GOK, im Bereich des Hangfußes und des Biotopes von 0,30-0,48 m u GOK festgestellt. Gem. geotechnischer Untersuchung befinden sich westlich des Plangebietes (hangaufwärts) zwei zur Viehtränke gefasste Quellaustritte (842,16 m ü. NN und 839,26 m ü. NN). Diese führen nach Auskunft des im geologischen Gutachten zitierten Landwirtes, der die umliegenden Flächen mäht, ganzjährig Wasser. Ein von Schicht- und Grundwasser aufgeweichter Bereich schließt hangabwärts (östlich) an die Quellaustritte an.
- Nach erhöhten Niederschlagsperioden muss davon ausgegangen werden, dass sich über die durchlässigen kiesigen und sandigen Lagen innerhalb der Grundmoränenmatrix Schichtwasser sowie Hangzugwasser – mit zeitlicher Verzögerung – ansammeln kann.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das innerhalb des Geltungsbereiches am Hangfuß gelegene Kneipp-Becken wird durch das vorliegende Schichtwasser gespeist, aus dem Becken abfließendes Wasser dem Scheibenbach zugeführt. Die Gemeinde verfügt über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist bei Starkregenereignissen im westlichen Plangebiet mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.
- Südlich des Plangebietes, rund 200 m oberhalb des Kurhauses befindet sich ein Hochwasserrückhaltebecken. Dieses besteht aus einem quer zum "Scheibenbach" verlaufenden, ca. 5 m

hohen und rund 150 m langen überströmbaren Dammbauwerk, welches Hochwasser zurückhalten soll. Das Rückhaltevolumen bei einem "Jahrhunderthochwasser" HQ_{100} liegt bei 36.500 m^3 , die Einstaufläche bei 19.200 m^2 . Hintergrund der vom Freistaat Bayern in den Jahren 2007-2009 durchgeführten Maßnahme war, dass die zu kleine Verrohrung innerhalb des Ortes Hochwasser nicht schadlos abführen kann und ein Ausbau zur Steigerung der Abflussleistung innerorts auf Grund von Überbauung und beengter Verhältnisse wirtschaftlich und technisch sehr aufwendig und daher nicht durchführbar war.

- Das Bauvorhaben liegt außerhalb der im Gemeindegebiet Scheidegg festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Klima von Scheidegg wird durch die Alpenrandlage bestimmt. Die Stauwirkung am Alpenrand verursacht Niederschläge von bis zu 2.000 mm. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 823 m NN und 834 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C . Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die rund 100 m westlich und südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Waldflächen Frischluft produzieren. Der Talbereich fungiert somit als klimatisch wirksame Luftaustausch-Bahn. Das o.g. genannte, ca. 5 m hohe Dammbauwerk, schränkt die vorliegenden Luftströme in Richtung Hauptort oberhalb des Plangebietes aktuell bereits ein. Es ist davon auszugehen, dass es oberhalb des Dammbauwerkes bereits zu einem Kaltluft-Rückstau kommt.
- Durch die kleinflächige Versiegelung im Bereich des Minigolfplatzes wird die Wärmeabstrahlung geringfügig begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung in diesem Bereich hat jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch den Kfz-Verkehr der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Staats-Straße 2386 ist die Luftqualität geringfügig vorbelastet. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung eines Großteiles des Plangebietes kann es im nahe des Geltungsbereiches gelegenen Kurhaus zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Nutzungskonflikte liegen aktuell jedoch nicht vor.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

Das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches bzw. dessen Umfeld ist zum einen durch die ostexponierten Hangflächen, zum anderen durch das in unmittelbarer Nähe gelegene Kurhaus geprägt. Die beweideten Hangflächen sind Teil der für die Marktgemeinde Scheidegg typischen (Erholungs-)Landschaft. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind vom Kurhaus und dessen Umfeld und aus dem südlich angrenzenden Tal des "Scheibenbaches" gut einsehbar. Der Blick von der am Fuße des Gegenhangs verlaufenden "Prinzregent-Luitpold-Straße" (St 2386) ist dagegen durch das bestehende Kurhaus weitgehend verstellt. Des Weiteren bestehen sehr kleinräumige Sichtbeziehungen vom an das Plangebiet angrenzenden "Hammerweiher", der Teil einer öffentlichen Parkanlage ist, sowie vom südöstlich gelegenen Wohnmobilpark. Letztere sind aktuell durch die im Bereich des Minigolfplatzes vorhandenen Gehölze eingeschränkt.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

Der Markt Scheidegg ist staatlich anerkannter Kneippkurort und heilklimatischer Kurort. Die Erholungseignung des Umfeldes des Hauptortes ist hoch. Das Landschaftsbild und der Blick in Richtung Alpen sind von besonderer Bedeutung für die Erholungseignung. Es besteht eine gut ausgebaute Tourismus- und Erholungs-Infrastruktur. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Weiden, Mähwiesen). Ein kleiner Teil im Umfeld des Kurhauses dient aktuell der Freizeitnutzung. Auf das Plangebiet wirken somit die Geräusch-Immissionen des östlich gelegenen Kurhauses ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor. Als Freizeit- bzw. Erholungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches dienen ein Minigolfplatz und ein Kneipp-Bekken. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich eine Parkanlage mit dem "Hammerweiher", ein Kinder-Spielplatz in der Nähe des Kurhauses und ein Wohnmobil-Stellplatz. Entlang der östlich des Plangebietes verlaufenden "Prinzregent-Luitpold-Straße" verläuft sowohl ein ausgewiesener Radweg, als auch ein ausgewiesener Wanderweg. Auch entlang der oberhalb des Wiesenhanges gelegenen "Bergstraße" führt ein ausgewiesener Wanderweg. Wenige Hundert Meter östlich des Plangebietes liegt eine Ferienanlage des Erholungswerkes.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Auf dem Dach des an den Geltungsbereich angrenzenden Kurhauses befindet sich eine Dachflächen-Photovoltaik-Anlage mit Ausrichtung in Richtung Südosten und einer Stromproduktion von 34.780 kWh im Jahr 2012.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1195-1224 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Südosten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Gehölze im Bereich der Minigolfanlage können nicht erhalten werden und entfallen als Lebensraum v.a. für die hier vorkommenden, ubiquitären Vogelarten, aber auch für verschiedene Insekten. In Folge der heranrückenden Bebauung kann das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt werden. Die dort lebenden Tiere können bspw. durch vom Hotel ausgehende Lärm- und/ oder Lichtemissionen gestört werden, ggf. wird die Vegetation durch Betreten beeinträchtigt.
- Trotz des o.g. Lebensraumverlustes kann das Gebiet in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Außenanlagen, Retentionsteiche, teilversiegelte Flächen usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle

- Arten bieten die neuen Lebensräume (außerhalb der als Ausgleichsflächen festgesetzten privaten Grünflächen, s.u.) keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Lage des Gebäudes/Baufenslers außerhalb der das Biotop speisenden Schichtwasser-Ströme, Verzicht auf Unterkellerung im südlichen Gebäudeflügel, naturnahe Gestaltung der Außenanlagen) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und das Biotop geschützt werden. Zur Aufrechterhaltung der bestehenden Funktionszusammenhänge zwischen dem "Hammerweiher" und der umliegenden freien Landschaft wird zudem ein Gewässerrandstreifen ohne bauliche Anlagen beibehalten. Dieser dient insbesondere dazu, die Wanderungen von im "Hammerweiher" laichenden Amphibien zwischen dem Weiher und ihren (potenziellen) Land- und Winterlebensräumen im Süden und Westen des Geltungsbereiches aufrechtzuerhalten. Innerhalb der Hotelanlage ist die Pflanzung von mind. 25 Bäumen vorgesehen. Hierfür sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen um die Isolation von Lebensräumen oder einzelnen Populationen zu vermeiden.
 - Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt reduziert werden. Dennoch kommt es für das Schutzgut zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Grünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung/ Isolation von Biotopen, Verlust von Gehölzen	– –
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Gästeverkehr, Nutzung der Außenanlagen	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GR von 2.000 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 können bis zu etwa 0,43 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Auf Grund der in der ergänzenden geotechnischen Untersuchung (Büro Lindinger GmbH & Co. KG in der Fsg. vom 30.10.2014) gewonnenen Erkenntnisse, empfiehlt der Verfasser des geotechnischen Gutachtens im Rahmen der Erschließung Maßnahmen zur Bodenverbesserung (Einbau eines Bodenersatzkörpers, Kalkung), konstruktive Böschungssicherungen, den Einbau von Drainsystemen im Hangbereich und den Schutz der Böschungen durch Folien oder Planen. Zudem empfiehlt der Verfasser der geotechnischen Untersuchung vor Bauausführung bzw. baubegleitend weitere bodenmechanische Untersuchungen durchzuführen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Durch entsprechende Festsetzungen (Lage und Ausrichtung des Baufensters im Gelände) wird gesichert, dass das Hotelgebäude an den Geländeverlauf angepasst wird und somit Erdmassenbewegungen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Zudem werden zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitest gehende Verwertung anzustreben.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der Geländesituation und der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–

Bodenabbau, -aufschüttungen und Boden-transport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
---	---	----

anlagenbedingt

Errichtung des Gebäudes, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	--
---	---	----

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
------------------------------	---------------------------------	----

betriebsbedingt

Gästeverkehr, gärtnerische Pflege der Außenanlagen	Eintrag von Schadstoffen, Pflanzenschutz- und Düngemitteln	--
--	--	----

8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen in Teilbereichen ab, da Flächen versiegelt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, dass bestehende Schichtwasserströme unterbrochen werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. Im Bereich ausgeprägter Schichtwasserströme ist zudem eine Unterkellerung nicht vorgesehen, wodurch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Im nördlichen Teil des Baufensters/geplanten Gebäudes befand sich der Grundwasserspiegel während der geotechnischen Untersuchung 3,70 m u.GOK bei 822,14 m ü. NN. Die Rohfußbodenhöhe der 0,30 m starken Bodenplatte liegt in diesem Bereich bei 826,30 m ü. NN. Somit ist das Freilegen des Grundwassers in diesem Bereich nicht zu erwarten. Auch im südlichen Bereich des Baufensters/geplanten Gebäudes liegt der Grundwasserstand gem. geotechnischer Untersuchung bei 3,70 m u. GOK. Da in diesem Bereich keine Unterkellerung geplant ist, ist das Freilegen des Grundwassers auch hier nicht zu erwarten. Im Rahmen der Errichtung der (Punkt-)Fundamente kann es zu kleinflächigen Eingriffen in das Schichtwasser kommen. Durch einen möglichen Eingriff in das Schichtwasser während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen, dies ist im Regelfall jedoch nicht zu erwarten. Auf Grund der in der ergänzenden geotechnischen Untersuchung (Büro Lindinger GmbH & Co. KG in der Fsg. vom 30.10.2014) gewonnenen Erkenntnisse, empfiehlt der Verfasser des geotechnischen Gutachtens im Rahmen der Erschließung und Bauphase den Einbau von Drainsystemen im Hangbereich. Des Weiteren wird im Gutachten empfohlen, Schichtwasseraustritte in temporären, wie auch in dauerhaft angelegten Böschungen mittels Stützscheiben zu fassen und abzuleiten. Um das Grund- und Schichtwasser während der Betriebsphase vor Verunreinigungen zu schützen,

werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Aus statischen Gründen ist für den Neubau der Brücke über den "Scheibenbach" südlich des Kurhauses die Verlegung des Bachverlaufs erforderlich. Ein ca. 25 m langer Gewässerabschnitt soll hierfür wenige Meter in westliche Richtung verlegt werden. Ober- und unterhalb der Brücke ("Verkehrsfläche") verläuft der Bach durch eine private Grünfläche und soll mit naturnahen Böschungswinkeln und einer naturnahen Sohle angelegt werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Gästeverkehr, Pflege der Außenanlagen	Schadstoff- und Düngemittelinträge	–

8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Wasserversorgung des Vorhabens ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die Abwasseranlage Rothach mit Kläranlage in Weiler-Bremenried entsprechend dem Stand der Technik gesichert. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Unbelastetes Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen anfällt, wird in eigens hierfür zu erstellenden Retentionsmulden zurückgehalten, teilweise dort versickert und verzögert in den Vorfluter (Scheibenbach) eingeleitet.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Der bestehende Luftaustausch zwischen den talaufwärts gelegenen Wald- und

Grünlandflächen kann durch die Beibehaltung einer Freifläche im Bereich des "Talgrundes" (private Grünfläche) weitestgehend aufrechterhalten werden. Zudem gewährleistet die Tal parallele Gebäudestellung/Lage des Baufensters das Abfließen von Kalt- bzw. Frischluft Tal abwärts in Richtung Ortszentrum.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau einer modernen Heizanlage sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Gäste-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist. Des Weiteren tragen die zu pflanzenden Gehölze zur Luftfilterung bei. Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Geruchs- und/oder Lärm-Belastungen (z.B. Kuhglocken) führen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Grünlandflächen und einiger Gehölze	weniger Kaltluft-Produktion (Grünland); weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Gästeverkehr	Verkehrslärm und -abgase	–

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

- Durch die Errichtung des neuen Baukörpers erfährt das Landschaftsbild, wie bei jeder Baumaßnahme, eine generelle Beeinträchtigung. Auf Grund der Bebauung geht eine aus der näheren Umgebung einsehbare, das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche verloren. Durch das vorgelagerte Kurhaus und die bestehenden Gehölze in dessen Umfeld, ist die Einsehbarkeit der Fläche aus Richtung Osten jedoch eingeschränkt. Zudem wird das Gebäude künftig mit dem bestehenden Kurhaus als "Ensemble" wahrgenommen werden und liegt somit nicht separat und exponiert in der freien Landschaft, wodurch der Eingriff gemildert wird. Die Pflanzung von mind. 25 Laubbäumen (Hochstämme) in Verbindung mit der festgesetzten Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Einbindung des Hotels in die Landschaft zu erreichen.

- Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist auf Grund der (durch die Topographie bedingten) exponierten Lage an einem Hang im Ortsrandbereich als stark zu bewerten. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut können diese deutlich reduziert, verbleibende Auswirkungen ortsnahe ausgeglichen werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen	Überprägung eines exponierten Hangbereiches in Ortsrandlage	– –
Durchgrünung des Außenanlagen	Einbindung des Gebäudes in die ortstypische Landschaft	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die Planung wird die Verbesserung des touristischen Angebotes insbesondere im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten im Markt Scheidegg angestrebt. Das Grünland innerhalb des Geltungsbereiches geht als landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Die Wegebeziehungen für die Erholungs-Nutzung durch die Öffentlichkeit bleiben zwar erhalten, der bisherige Charakter und die Erlebbarkeit der "Erholungslandschaft" (bäuerliche Kulturlandschaft) an dieser Stelle werden jedoch beeinträchtigt. Im Zuge der Ansiedlung des Hotels erfährt der Bereich im Umfeld des Kurhauses eine im Vergleich zur bestehenden Situation verbesserte Anbindung an den ÖPNV (ganztägiger Halbstundentakt).
- Durch das geplante Vorhaben ist mit Geräusch-Immissionen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden unter anderem die Geräusch-Immissionen des geplanten Vorhabens auf die maßgeblichen Einwirkorte gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Dabei zeigte sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Immissionschutzkonflikte sind nicht zu erwarten. Des Weiteren wurden die Geräusch-Einwirkungen des östlich gelegenen Kurhauses auf das geplante Vorhaben prognostiziert und bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte dann eingehalten werden, wenn während der Nachtzeit die Fenster des Kurhauses geschlossen gehalten werden

und die Außenbewirtschaftsfläche des Kurhausrestaurants ausschließlich tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) genutzt wird. Diese beiden Einschränkungen werden durch eine verbindliche Vereinbarung zwischen Marktgemeinde und Kurhaus geregelt. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten (s. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel Bergers Alpenblick" des Büro Sieber in der Fsg. vom 21.08.2014, ergänzende Stellungnahme des Büro Sieber vom 17.10.2014 sowie Stellungnahme des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz vom 23.10.2014). Auf Grund der Bestimmungen sind lärmbedingte Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

- Die Planung hat geringfügige Auswirkungen auf die Erholungsnutzung im überplanten Bereich, denen deutliche Verbesserungen hinsichtlich des touristischen Angebotes gegenüberstehen. Der Eingriff in das Schutzgut ist somit gering-neutral.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen	Einschränkung der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes/Verbesserung des touristischen Angebotes	0
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer, attraktiver Blickbezüge	+
betriebsbedingt		
Gästeverkehr, Lärm durch Nutzung der Außenanlagen	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Energie über Photovoltaik-Anlagen ist zulässig. Auf Grund der Topografie ist jedoch eine Ausrichtung des Baukörpers zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung nicht möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Eine Veränderung des Boden-Wasserhaushaltes im Hangbereich, insbesondere eine Veränderung der Schichtwasser-Ströme, zieht Veränderungen der hydrogeologischen Verhältnisse am Hangfuß nach sich. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die dort vorliegenden Standorteigenschaften und somit den Wuchsort von Pflanzen und die Lebensräume von Tieren. Um die geschützten Nieder- und Flachmoorflächen am Hangfuß, für welche die genannten Wechselwirkungen von elementarer Bedeutung sind, beizubehalten, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt (s.u.). Somit sind keine Beeinträchtigungen der genannten Wechselwirkungen und somit der geschützten Biotopflächen inkl. des Arteninventars zu erwarten.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt, aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind

aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume: Im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Hangbereich) handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Hieraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Für die sonstigen voll- und teilversiegelten Flächen, das Straßenbegleitgrün und die Minigolfanlage ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen	Eingriff erheblich
Überbauung von Straßenbegleitgrün und der Minigolfanlage	Die Lebensräume innerhalb der Minigolfanlage und des Straßenbegleitgrüns gehen verloren.	Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen	Eingriff erheblich; die Auswirkungen auf das Schutzgut sind in diesem Bereich jedoch gering, da es sich um den Verlust von für Arten und Lebensgemeinschaften geringwertige Flächen handelt.

8.2.4.3 Schutzgut Boden: Im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Hangbereich) handelt es sich um Böden, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Hieraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Für die sonstigen voll- und teilversiegelten Flächen, das Straßenbegleitgrün und die Minigolfanlage ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich des Gebäudes und der Außenanlagen findet	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

ein Oberboden- und Humus-
Abtrag sowie ein Bodenauf-
trag statt. Die Bodenfunktio-
nen gehen verloren.

- 8.2.4.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung und (mittlerer) Bedeutung für das Schutzgut auf Grund der vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung, Reinigung und gedrosselte Ableitung bzw. ggf. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers; Verwendung sickerfähiger Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser wird vollständig unschädlich versickert.
Bau von Fundamenten und Unterkellerung von Teilen des Gebäudes	Unterbrechung bzw. Beeinträchtigung der Schichtwasser-Ströme	Situierung des Gebäudes außerhalb der Bereiche in denen Schichtwasser verläuft, Verzicht auf Unterkellerung in diesen Bereichen; Verwendung von Pfahl-Gründungen	Eingriff unerheblich: Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen der Schichtwasserströme zu erwarten.

- 8.2.4.5 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um gut durchlüftete Flächen im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	-	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden.
Errichtung eines Gebäudes innerhalb einer Luftaustauschbahn	Beeinträchtigung des Luftaustausches	Hang parallele Situierung des Gebäudes oberhalb des	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der

Talgrundes; Beibehaltung einer ausreichend dimensionierten Grünfläche
 Eingriff als unerheblich eingestuft, da der Luftaustausch weiterhin über die geplanten Grünflächen erfolgen kann.

8.2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild: Bei den Grünlandflächen handelt es sich um einen Teil einer bäuerlichen Kulturlandschaft der im Zusammenhang mit dem Kurhaus und der daran angegliederten Minigolfanlage steht. Es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Hieraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1c.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau eines Hotels in gut einsehbarer Hanglage	der Baukörper wirkt störend im Hangbereich	Eingrünung der Bebauung mit standortgerechten Gehölzen	Eingriff unerheblich: der neue Baukörper bildet zusammen mit dem bestehenden Kurhaus eine "Ensemble"

8.2.4.7 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamt-Zuordnung vornehmen. Für den Talgrund (Minigolfanlage, Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün) erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches, die am Hang gelegenen Grünlandflächen, erfolgt insgesamt eine Zuordnung zur Liste 1b (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie II).

8.2.4.8 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte Grundfläche inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze und Zufahrten ergeben eine größere GRZ als 0,35 (im Durchschnitt).

8.2.4.9 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Hotels durch mehrere Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Situierung des Gebäudes außerhalb der Bereiche in denen Schichtwasser verläuft, Verzicht auf Unterkellerung in diesen Bereichen; Verwendung von Pfahl-Gründungen (Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)
- Hang parallele Situierung des Gebäudes oberhalb des Talgrundes; Beibehaltung einer ausreichend dimensionierten Grünfläche (Schutzgut Klima)
- Durchlässigkeit des Hotelgeländes zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.4.10 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fällt durch den Eingriff im Bereich der voll- und teilversiegelten Flächen, des Straßenbegleitgrüns und der Minigolfanlage kein Kompensationsbedarf an. Für die Hangbereiche wird dagegen ein Kompensationsfaktor von 0,8 angesetzt. Bei einer Eingriffsfläche von 7.235 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 5.788 m².

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/SO "Hotel"	1 b	0,8	7.088	5.670
Grünland/Verkehrsfläche (privat)	1 b	0,8	147	118
voll- und teilversiegelte Flächen, Straßenbegleitgrün, Minigolfanlage/Verkehrsfläche (öffentlich)	AI (unterer Wert)	-	908	-
voll- und teilversiegelte Flächen, Straßenbegleitgrün, Minigolfanlage/private Grünfläche	AI (unterer Wert)	-	1.653	-
Feldweg (teilversiegelt)/Feldweg (teilversiegelt)	AI (unterer Wert)	-	148	-
Grünland/private Grünfläche	AI (oberer Wert)	-	432	-
Summe			10.376	5.788

- 8.2.4.11 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 396/1 und 397 (jew. Teilflächen) der Gemarkung Scheidegg.
- 8.2.4.12 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um südwestlich des Geltungsbereiches gelegene Wiesenflächen in Hanglage, die aktuell intensiv genutzt werden. Im Südosten grenzen die Flächen an den biotopgeschützten "Flachmoor-Komplex" an, die Fl.-Nr. 396/1 liegt darüberhinaus in direkter Nachbarschaft zu einem Waldbestand (vorwiegend Fichte). Auf Grund der intensiven Nutzung sind die Wiesenflächen aktuell vergleichsweise artenarm.
- 8.2.4.13 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
- Auf den Grünlandflächen der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche) soll durch Nutzungsextensivierung ein Biototyp entwickelt werden, der strukturell einer Streuwiese entspricht. Zur Ausmagerung sind die Flächen über einen Zeitraum von 3 Jahren mit einem dritten Schnitt ab Oktober zu mähen. Im Anschluss erfolgt eine extensive Nutzung mit ausschließlich 1-maliger Mahd ab Oktober bei Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Das Mähgut soll abgeräumt werden, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag. Für den Fall, dass Indisches Springkraut, Schilf, Reitgras, Goldrute oder Adlerfarn Dominanzbestände ausbilden, ist mit einer 2-maligen Mahd oder einem früheren Mahdzeitpunkt entgegenzusteuern. Ziel der Maßnahmen ist es, Arten der angrenzenden Biotopflächen (insbesondere Insektenarten) strukturell ähnliche Lebensräume zur Verfügung zu stellen, aber auch Vögeln Brutmöglichkeiten und Nahrungsflächen zu bieten. Hang aufwärts erfolgt zur Abgrenzung der Ausgleichsflächen gegenüber des weiterhin intensiv genutzten Grünlandes die Pflanzung einer Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern.
 - Durch die Extensivierung der Grünlandnutzung auf Fl.-Nr. 397 sollen blütenreiche Mähwiesen entwickelt werden. Hierzu ist die Fläche bei max. zweimaliger Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts und Verzicht auf Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln extensiv zu bewirtschaften. Frühester Mahdzeitpunkt ist Mitte Juni. Weiterhin erfolgt die Pflanzung regionaltypischer, nicht feuerbrandgefährdeter Obstbaum-Hochstämme. Ziel der Maßnahmen ist es, Arten der angrenzenden Biotopflächen (insbesondere Insektenarten) strukturell ähnliche Lebensräume zur Verfügung zu stellen, aber auch Vögeln Brutmöglichkeiten und Nahrungsflächen zu bieten.

8.2.4.14 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche)	extern	intensiv genutztes Grünland (Mähwiese)	Anlage einer Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern; Extensivierung der Grünlandnutzung zur Entwicklung eines Streuwiesen ähnlichen Biotoptyps;	3.277
Fl.-Nr. 397 (Teilfläche)	extern	intensiv genutztes Grünland (Weide)	Pflanzung von mind. 10 Obstbaum-Hochstämmen nicht Feuerbrand gefährdeter Arten; extensive Nutzung des Grünlandes bei zweimaliger Mahd/Jahr und Verzicht auf mineralische Düngung; Anlage einer Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern	2.524
Summe				5.801

8.2.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 396/1 und 397 (jew. Teilflächen) der Gemarkung Scheidegg ausgeglichen. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Standortalternativen: Auf Grund der beabsichtigten Wechselwirkungen und möglichen Synergien mit dem Kurhaus Scheidegg ist der Standort im Bereich des Kurhauses vorgegeben.

8.2.5.2 Planungsalternativen: Ein erster Vorentwurf zum Neubau des Hotels sah dieses ca. 20 m weiter südlich des jetzt geplanten Standortes vor. In diesem Fall wären Beeinträchtigungen der südlich des jetzigen Geltungsbereiches gelegenen biotopkartierten Flächen zu befürchten gewesen. Die Dimensionierung und insbesondere die Lage des Baukörpers wurde im Planungsprozess dahingehend geändert, dass Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes weder in Bezug auf die Speisung durch Schichtwasser, noch durch sonstige von der geplanten Nutzung ausgehenden Wirkfaktoren zu erwarten sind. Aus diesem Grund wurden die Zufahrt zum Hotelgebäude sowie die Parkplätze ebenfalls im Norden des Hotels situiert. Der erste Planentwurf sah vor, einen Großteil des durch die Planung entstehenden Ausgleichsbedarfes durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Auf Grund möglicher Beeinträchtigungen dieser Flächen durch Randeffekte wird diese Vorgehensweise nicht weiterverfolgt und der Ausgleich vollständig auf externen Flächen erbracht.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen und die Abarbeitung der Eingriffsregelung war "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.3 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 03.07.2014 im Landratsamt Lindau (ergänzter Vermerk vom 22.07.2014) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (Themengebiete Raumordnung und Landesplanung), des Landratsamtes Lindau (Sachbereiche Immissionsschutz, Landwirtschaft, Naturschutz; Themengebiete Emissionen und Immissionen bzgl. des Kurhauses und angrenzender Wohnbebauung, Orientierungswerte, Lärmschutz-Maßnahmen; Zufahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen, Belästigungen durch landwirtschaftliche Nutzung; Biotopschutz, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Kompensationsfaktor), des Bayerischen Bauernverbandes Kempten (Themengebiete Nutzbarkeit angrenzender Flächen, landwirtschaftliche Immissionen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Themengebiete Altlasten und Bodenschutz, Grundwasserschutz/Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel Bergers Alpenblick" des Büros Sieber in der Fassung vom 21.08.2014 und ergänzende Stellungnahme vom 17.10.2014 sowie Immissionsschutztechnische des Landratsamtes Lindau vom 23.10.2014 (zu den Geräusch-Immissionen des geplanten Vorhabens; zu immissionsschutztechnischen Bestimmungen; zu den Geräusch-Immissionen des Kurhauses Scheidegg, im Fall "Gewerbliche Nutzung des Kurhauses" bewertet nach der TA Lärm, im Fall "Freizeit-Nutzung des Kurhauses" bewertet nach der Freizeitlärm-Richtlinie)
- Ergänzende Stellungnahme des Büro Sieber zur schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel Bergers Alpenblick" der Marktgemeinde Scheidegg vom 21.08.2014 (Berechnung und Bewertung der Geräusch-Immissionen gemäß TA Lärm für einen Betrieb des Kurhauses bis in die Nachtzeit; Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte bei teilweise geöffneten Fensterflächen des Kurhauses)
- Geotechnische Untersuchung "Geplantes Bettenhaus nahe dem bestehenden Kurhotel in Scheidegg" - Ergebnisse einer Grundlagenuntersuchung des Sachverständigenbüros für Angewandte Geologie & Umwelt GmbH & Co. KG, Dr. Matthias Lindinger, Weingarten, in der Fassung vom

02.07.2014 (insb. Themengebiete: Geomorphologische Situation, Baugrundsichtung, Geotechnische Beurteilung, Hydrogeologische Beurteilung, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, Hydrogeologische Grundforderungen im Baufalle, Gründung und baubegleitende Maßnahmen, Biotopschutz)

- Ergänzende Untersuchungen Erschließungsbereich zur Geotechnischen Untersuchung des Büros Dr. M. Lindinger GmbH & Co. KG, Weingarten vom 30.10.2014 (insb. Themengebiete: Ergänzende Aussagen zur Untersgrundsituation in den Freiflächen, Bewertung der geotechnischen und hydrogeologischen Rahmendaten des Untergrundes, Maßnahmen zur Bodenverbesserung, Frostempfindlichkeit des Untergrundes, (Straßen-)Entwässerung, Sicherung der Geländeböschungen)

8.3.1.4 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der bei Umsetzung der Bebauung anfallende Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

8.3.2 **Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.3 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird vom Markt Scheidegg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. nach Anlage Erschließung durch Ortsbesichtigung geprüft.

8.3.4 **Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

8.3.4.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" wird ein Sondergebiet zur Errichtung eines Business-Hotels am südlichen Ortsrand von Scheidegg ausgewiesen. Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kurhaus an einem Osthang auf der dem Kurhaus gegenüberliegenden Seite des "Scheibenbaches".

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,04 ha.

- 8.3.4.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt Teile des überplanten Bereiches als Talraum und Bachlauf mit besonderer ökologischer Aufgabe und von Bebauung und Aufforstung freizuhalten dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 8.3.4.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld der Planung. Gleiches gilt für Natura 2000-Gebiete. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Südlich grenzt das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" mit mehreren Teilflächen an den Geltungsbereich an.
- 8.3.4.5 Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen landwirtschaftlich als Weide bzw. Mähwiese genutzten, steilen Osthang. Die Grünlandfläche wird intensiv genutzt und ist vergleichsweise artenarm. Am Hangfuß verlaufen ein Schotterweg sowie der "Scheibenbach" in nördliche Richtung. Zwischen Weg und Bach befindet sich ein Minigolfplatz. Den geologischen Untergrund bilden Moränenböden die von bindigen Lehm Böden und einer natürlichen Mutterbodenauflage überdeckt werden. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Im Rahmen der durchgeführten Bohrarbeiten der geotechnischen Untersuchung wurden im Hangbereich Grundwasserstände von 3,70-4,60 m u GOK, im Bereich des Hangfußes und des Biotopes von 0,30-0,48 m u GOK festgestellt. Nach erhöhten Niederschlagsperioden muss davon ausgegangen werden, dass sich über die durchlässigen kiesigen und sandigen Lagen innerhalb der Grundmoränenmatrix Schichtwasser sowie Hangzugwasser ansammeln kann. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und der unverbaute Talbereich fungiert als klimatisch wirksame Luftaustausch-Bahn. Der westexponierte Hang ist aus der näheren Umgebung gut einsehbar. Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen des östlich gelegenen Kurhauses ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- 8.3.4.6 Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gehen durch die Bebauung als landwirtschaftliche Produktionsflächen und Lebensraum der dort vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Zudem nehmen die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate in Teilbereichen ab, da Flächen versiegelt werden. Im Rahmen der Errichtung der (Punkt-)Fundamente kann es zu kleinflächigen Eingriffen in das Schichtwasser kommen. Aus statischen Gründen ist für den Neubau der Brücke über den "Scheibenbach" südlich des Kurhauses die Verlegung des Bachverlaufs erforderlich. Die Wasserversorgung des Vorhabens sowie die Entsorgung des Abwassers sind gesichert. Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, der bestehende Luftaustausch kann durch die Beibehaltung einer Freifläche im Bereich des "Talgrundes" (private Grünfläche) weitestgehend aufrechterhalten werden. Durch die Errichtung des neuen Baukörpers erfährt das Landschaftsbild, wie bei jeder Baumaßnahme, eine Beeinträchtigung. Allerdings wird das Gebäude künftig mit dem bestehenden Kurhaus als "Ensemble" wahrgenommen werden und liegt nicht exponiert in der freien Landschaft, wodurch der Eingriff

deutlich gemildert wird. Durch die Planung wird die Verbesserung des touristischen Angebotes insbesondere im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten im Markt Scheidegg angestrebt. Die Wegebeziehungen für die Erholungs-Nutzung durch die Öffentlichkeit bleiben erhalten. Die durchgeführten Berechnungen bzgl. der zu erwartenden Emissionen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

8.3.4.7 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen und Funktionsbeziehungen vorerst erhalten.

8.3.4.8 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Situierung des Gebäudes außerhalb der Bereiche in denen Schichtwasser verläuft, Verzicht auf Unterkellerung in diesen Bereichen; Verwendung von Pfahl-Gründungen; Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Hang parallele Situierung des Gebäudes oberhalb des Talgrundes; Beibehaltung einer ausreichend dimensionierten Grünfläche; naturnahe Durchgrünung des Hotelumfeldes (Außenanlagen) durch die Festsetzung zur Pflanzung von mind. 25 standortgerechten, heimischen Laubbäumen.

8.3.4.9 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf den Fl.-Nrn. 396/1 und 397 der Gemarkung Scheidegg. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant: Extensivierung der Wiesennutzung, Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen und Anlage einer Feldhecke.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 5.788 m² kann damit vollständig abgedeckt werden.

8.3.4.10 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Der Umfang der Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften beschränkt sich auf eine Vorschrift zu Abstandsflächen, auf die Dachform, die Dachneigung, sowie Dachaufbauten und zu verwendende Materialien sowie Farben.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf das Walmdach.

9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan, lässt jedoch dem Vorhabenträger einen gewissen Spielraum für die Ausführung im Detail.

9.1.2.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig, da sich diese städtebaulich nicht in das bestehenden Ortsbild und die örtlichen Bauformen einfügen.

9.1.2.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Gleichzeitig ist aber ein homogenes und ruhiges Gesamtbild des Ortes sichergestellt. Die zulässigen Farben bzw. Materialien fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Satzung zur Bemessung der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) des Marktes Scheidegg nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation zu vermeiden. Auf Grund der räumlichen Lage des Plangebietes sind abweichende Regelungen auch nicht erforderlich.

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 (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Der Vorhabenträger ist im Besitz der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke und kann dieses somit durchführen.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Fläche und der Tatsache, dass der geplante Baukörper sich an die natürliche Topografie in dem Bereich anpasst und in seiner Maßstäblichkeit in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, nicht erkennbar. Für das Beherbergungsangebot im Markt Scheidegg bedeutet die Maßnahme eine starke Aufwertung.

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: 1,04 ha

- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung: Unterbringung eines Hotelbetriebes	0,71	68%
Verkehrsflächen	0,12	12%
Private Grünflächen	0,21	20%

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation des Abwasserverbandes Rothach
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgungsanlage
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird nach aktuellem Stand durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Vorarlberger Kraftwerke
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten
- 10.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" sind voraussichtlich keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

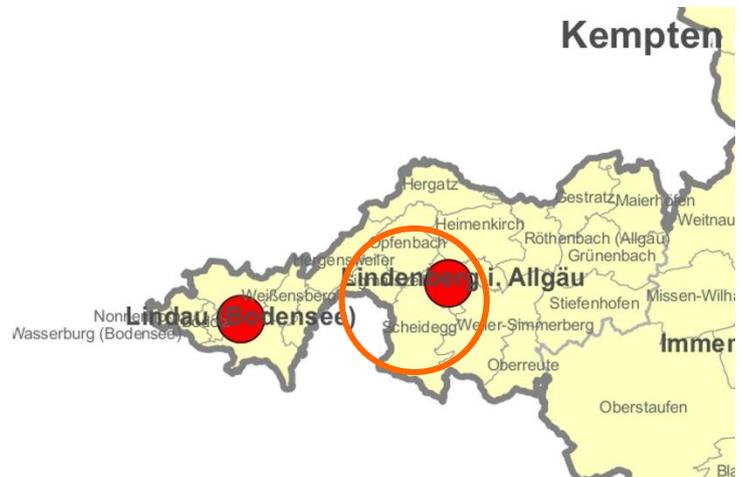
10.3.1 Planänderungen

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 21.08.2014 fanden die Beschlüsse aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 21.08.2014 wie folgt Berücksichtigung (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.08.2014 enthalten):
 - Änderung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als "private Verkehrsfläche" in eine öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 397/1
 - Keine Inkraftsetzung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hinsichtlich der Abstandsflächen, es gilt die kommunale Satzung (Abstandsflächensatzung)
 - Erweiterung des Dachfarbenspektrums um betongraue bis anthrazitgraue Farbtöne in der Bauvorschrift zu den Dachfarben
- 10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 18.11.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 19.11.2014 sowie die Vorschläge der Verwaltung wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.11.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den

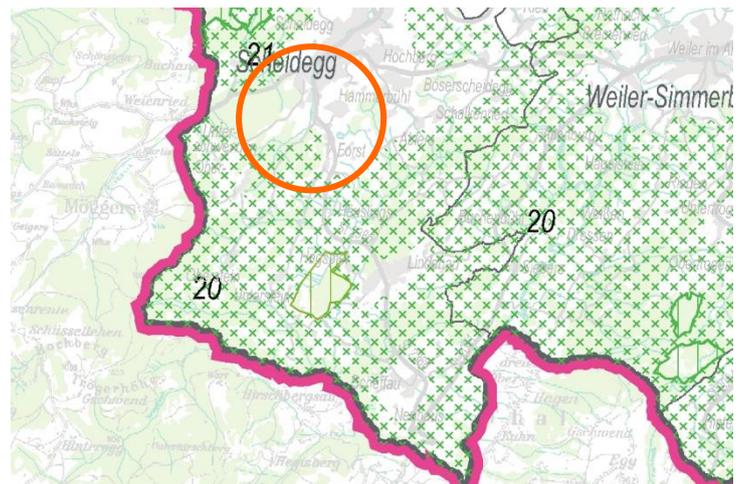
Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 19.11.2014 enthalten):

- Ergänzung von Saunen und Zufahrten bei der Festsetzung zu den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Ergänzung und Erweiterung der Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche
- Änderung und Ergänzung der Festsetzung zu Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen
- Aufnahme einer Umgrenzung für Stellplätze in Text und Planzeichnung mit Festsetzung
- Verkleinerung der Baugrenzen in der Planzeichnung
- Verringerung der Wand- und Firshöhen in der Planzeichnung
- redaktionelle Überarbeitung der Bauvorschrift zu den Dachformen
- Aufnahme einer Bauvorschrift zu Verkleidungen unterhalb von Balkonen
- Herausnahme der Ausgleichsflächen 1-3 aus dem Geltungsbereich; vollständige Erbringung des Ausgleichs auf externen Ausgleichsflächen
- Änderung des anzusetzenden Kompensationsfaktors
- Änderung der Retentionsflächen auf Grundlage der aktualisierten Berechnungen der Erschließungsplanung
- Änderung und Ergänzung der Privaten Grünflächen
- Ergänzung der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung für das Schutzgut Mensch auf Grundlage der ergänzenden Stellungnahme des Büro Sieber zur schalltechnischen Untersuchung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darst. als "Flächen für die Landwirtschaft" und in geringem Umfang "Grünflächen als Parkanlage", sowie "Talräume und Bachläufe mit besonderer ökologischer Aufgabe, von Bebauung und standortfremder Aufforstung freihalten"



Blick von Süden auf die zu bebauende Hangfläche; links im Vordergrund das Biotop "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg"; rechts das Kurhaus



Nördlicher Bereich des Plangebiets; im Hintergrund das Kurhaus



Blick von Westen auf das Kurhaus und den bestehenden Spielplatz (rechts im Hintergrund)



Bestehender Parkplatz
und Kurhaus, gesehen
von Süden



Bestehender Fußweg und
Minigolfanlage nordwest-
lich des Kurhauses und
des "Scheibenbaches"
zwischen Kurhaus (rechts)
und geplanter Baufläche
(links)



Blick von Süden vom be-
stehenden Betonsteg
nahe Spielplatz auf den
"Scheibenbach"



13.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den

 (Bürgermeister Pfanner)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Scheidegg, den

 (Bürgermeister Pfanner)

13.3 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).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 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.

Scheidegg, den

 (Bürgermeister Pfanner)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Scheidegg, den
(Bürgermeister Pfanner)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Scheidegg, den
(Bürgermeister Pfanner)

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

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

Scheidegg, den
(Bürgermeister Pfanner)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Scheidegg, den
(Bürgermeister Pfanner)

Plan aufgestellt am: 08.08.2014
Plan geändert am: 21.08.2014
Plan geändert am: 18.11.2014

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.