

Markt Scheidegg

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick"



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)	9
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
5	Hinweise und Zeichenerklärung	13
6	Satzung	19
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	21
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	30
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	52
10	Begründung – Sonstiges	53
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	56
12	Begründung – Bilddokumentation	57
13	Verfahrensvermerke	58

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

- 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 Personalwohnhauses, welches einem Hotelbetrieb zugehörig ist.
- Zulässig sind:
- ein Personalwohnhaus
 - sonstige, dem Personalwohnhaus dienende Anlagen wie Zufahrten, Wege, Freiflächen (z.B. Spielplatz, Gartenanlagen etc.) und Stellplätze
- 2.2 GR 300 m² **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche
- (§ 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 sowie
 - Wege und Zufahrten
- um weitere 650 m² 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.

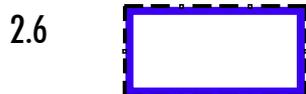
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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)



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)



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

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



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als privater Fußweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.12 **Retention/Beseitigung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal dem südwestlich gelegenen Retentionsbereich zuzuführen.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.13  Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen; ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen und Stützkonstruktionen sowie die Querung eines nicht vollflächig versiegelten Fußweges
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Pflanzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** Pflanzungen:
 - Im Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind außerhalb der u.g. Pflanzung mind. 8 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 (Feuer-

brandverordnung 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.

Pflanzlisten:

Bäume 1. Wuchsklasse (in Arten und Sorten)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Trauben -Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse (in Arten und Sorten)

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

Sträucher (in Arten und Sorten)

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bepflanzung der Abböschung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen. Es sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Pflanzung kann zur Querung durch einen nicht vollflächig versiegelten Fußweg unterbrochen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.16

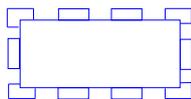


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" des Marktes Scheidegg.

Die Inhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" (Fassung vom 08.09.2015, Satzungsbeschluss vom 09.09.2015) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

2.17



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

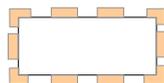
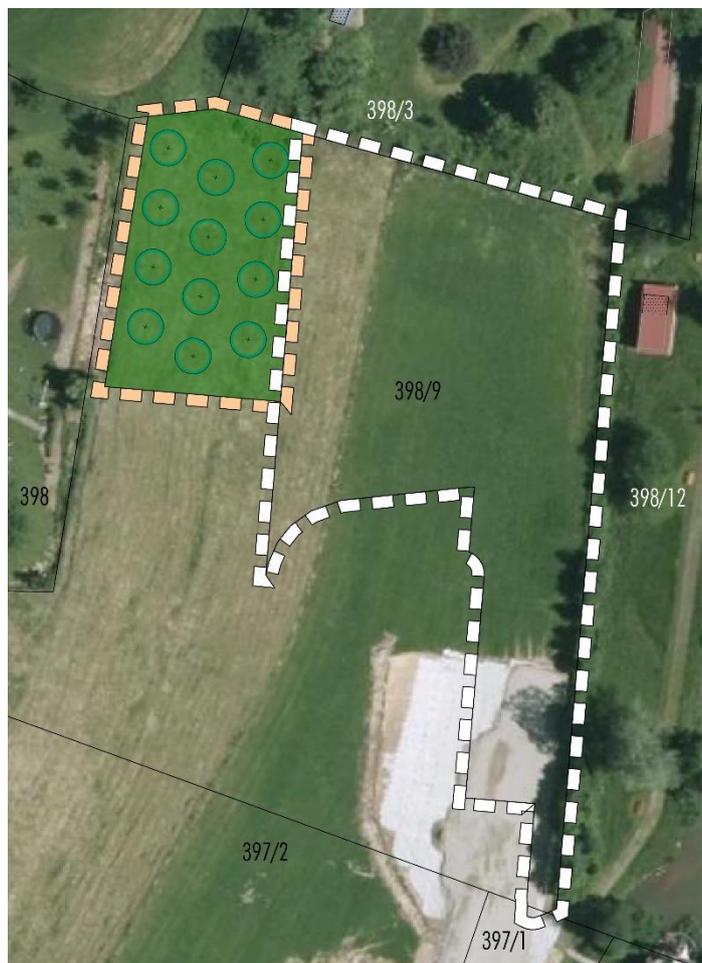
3

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)

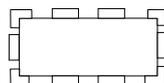
3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 398/9 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick"

Maßnahmen:

- Pflanzung und dauerhafte Pflege eines Streuobst-Bestandes aus nicht feuerbrandgefährdeten Obstbaum-Hochstämmen
- extensive Nutzung der Grünlandflächen bei zweimaliger Mahd frühestens ab Mitte Juni

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 DN 16-25°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für die geneigten Dächer des Hauptgebäudes.
Für untergeordnete geneigte Dächer (Balkon-Überdachungen, Eingangsüberdachungen etc.) sind darüber hinaus andere Dachneigungen zulässig.
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
— Hauptgebäuden
— 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)

4.4 Farben

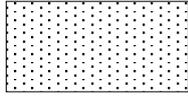
Als Farbe für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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.

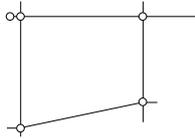
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

3 9 8 / 9

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



Gewässer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



Externe **Ausgleichsfläche** gemäß Kapitel 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" (siehe Planzeichnung)

5.6



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

5.7

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.

**5.8 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 Welschiner (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.

**5.9 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 Bodenschutz**
- Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).
- Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.
- 5.12 Arten- und Biotopschutz**
- Kellerschächte sollten entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen bedeckt (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) versehen werden.
- 5.13 Gemeindliche Stellplatz-Satzung**
- Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung des Marktes Scheidegg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- Entsprechend § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung sind Stellplätze für mehr als 10 Pkws durch Sträucher bzw. Bäume zu gliedern.
- Behindertengerechte Besucherstellplätze sind bei der Planung zu beachten.
- 5.14 Brandschutz**
- Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

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

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.

5.15 Ergänzende Hinweise

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 Ge-

ruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, 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.

5.16 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 § 6 Abs. 5 § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 22.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), 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 die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" in öffentlicher Sitzung am 08.06.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.05.2017.

Die Inhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" (Fassung vom 08.09.2015, Satzungsbeschluss vom 09.09.2015) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

§ 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 wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 398/9 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.05.2017 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.03.2017 und vom 30.05.2017.

Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (bestehend aus 2 Plänen, "Lageplan" vom 30.05.2017 und "Grundrisse KG, EG, OG und DG, Schnitt A-A, Nordseite, Ostseite, Südseite, Westseite, Übersichtsplan" vom 14.03.2017) Bestandteil der Satzung, welche die Grundzüge äußeren Erscheinungsbildes,

das heißt die Umriss, die Gebäudehöhen und die Dachformen (einschließlich Dachaufbauten, Widerkehren und Zwerchgiebeln) 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.

Der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Begründung vom 30.05.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte der 2. Änderung gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der Änderung gemäß Planzeichnung. Die außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Inhalte der 1. Änderung bleiben hiervon unberührt.

§4 Ordnungswidrigkeiten

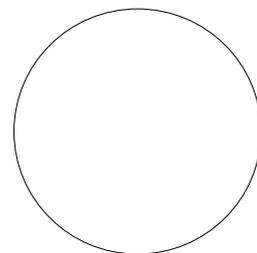
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" des Marktes Scheidegg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)



(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 nördlich des Kurhauses, welches sich am südlichen Ortsrand von Scheidegg an der Staats-Straße 2386/"Prinzregent-Luitpold-Straße" in Richtung Scheffau bzw. Staatsgrenze zu Österreich befindet.
- 7.1.2.2 Die Flächen werden derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Westlich befindet sich die Baustellen des Hotels "Edita" (vormals Hotel "Bergers Alpenblick").
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 397/1 (Teilfläche) und 398/9 (Teilfläche).
- 7.1.2.4 Der Umgriff der 2. Änderung weicht vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" in Teilbereichen ab:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan um Flächen nordwestlich des "Hammerweihers" erweitert. Diese Erweiterung um ca. 2.900 m² in Richtung Norden ist erforderlich, um die planungsrechtliche Voraussetzungen für ein dem Hotel zugehöriges Personalwohnhaus sowie für ausreichend Stellplätze zu schaffen.

7.1.3 Erfordernis der Planung

- 7.1.3.1 Die Planung steht im funktionellen und zeitlichen Zusammenhang mit dem im Bau befindlichen Hotel "Edita", welches sich südwestlich anschließt. Das Personalwohnhaus ist für die Unterbringung des Personals erforderlich. Für die betrieblichen Abläufe ist es wichtig, dass die Mitarbeiter möglichst in der Nähe eine Unterkunft finden. Derzeit ist der Wohnungsmarkt angespannt, so dass das Angebot in der Umgebung nicht ausreicht. Städtebaulich ist die Unterbringung auf der baulich bereits vorgeprägten und voll erschlossenen Fläche sinnvoll und vertretbar. 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 entgegengewirkt werden. Neubaufächen 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"):

Für den rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" wurde der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren geändert und hier eine Fläche für ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Hotel" dargestellt. In diesem Zuge wurde das landesplanerische Ziel der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ("Anbindegebot") geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass die Planung den Ausnahmetatbestand des LEP "Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort in einer Fremdenverkehrsgemeinde" vollumfänglich erfüllt.

Die Marktgemeinde Scheidegg 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 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. Weiterhin 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.

- 7.1.4.5 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Für den Änderungsbereich sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" und in geringem Umfang "Talräume und Bachläufe mit besonderer ökologischer Aufgabe, von Bebauung und standortfremder Aufforstung freihalten" dargestellt. Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" kann somit nicht aus den rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Hotel 2" dargestellt.
- 7.1.4.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.1.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.1.6 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Vorhaben eines Personalwohnhauses für das im Bau befindliche Hotel "Edita" unter Beachtung aller fachlichen Vorgaben zu ermöglichen.
- 7.1.6.1 Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" und der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wurden verschiedene Alternativen am Standort "Kurhaus" geprüft, wobei die verträglichste Alternative gewählt wurde, bei der insbesondere keine Beeinflussung des angrenzenden Flachmoorkomplexes und der unterirdischen Wasserströme zu erwarten sind. Da die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich der Optimierung und Ergänzung der vorhandenen Planung dient, und im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem im Bau befindlichen Hotel steht, wurden nunmehr keine Standortalternativen geprüft.
- 7.1.6.2 Durch die vorliegende 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" wird ein zusätzliches Baufenster für ein Personalwohnhaus festgesetzt, sowie kleinere Änderungen (Grünflächen, Verkehrsflächen) am ursprünglichen Plan ermöglicht. Das ursprüngliche Festsetzungskonzept wird so weit wie möglich beibehalten.

- 7.1.6.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Artenschutzes und den zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft hingewiesen. Bezüglich des Immissionsschutzes wurde festgestellt, dass zwischen dem im Bau befindlichen Hotel und dem Personalhaus eine Eigentümeridentität vorliegt. Eine schalltechnische Untersuchung ist daher nicht erforderlich.
- 7.1.6.4 Die Systematik der 2. Änderung 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.
- 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.
- 7.1.6.7 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.1.7 Stand vor der Änderung

- 7.1.7.1 Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" beinhaltet die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Unterbringung eines Hotelbetriebes". Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch eine maximal zulässige Grundfläche von 2.200 m² festgesetzt. Die Lage des Hotelgebäudes ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die sich exakt an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Umrissen orientiert, geregelt. Für die Tiefgarage, die großteils unterhalb des Hotelgebäudes geplant ist, ist keine gesonderte Fläche festgesetzt.

7.1.8 Planungsrechtliche Vorschriften (Stand nach der Änderung)

- 7.1.8.1 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 Personalwohnhauses, welches einem Hotelbetrieb zugehörig ist" 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.

7.1.8.2 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 von 300 m² 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 Zufahrten, Feuerwehrumfahrungen und nicht vollflächig versiegelte Stellplätze um bis zu 650 m² 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 für das Personalwohnhaus ist das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. 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.
- 7.1.8.3 Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, da das Vorhaben durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ausreichend konkret dargestellt ist.
- 7.1.8.4 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 (inkl. untergeordneter Bauteile wie Balkone) 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.
- 7.1.8.5 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.
- 7.1.8.6 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.
- 7.1.9 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. Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. U.a. werden bestehende Feldwege berücksichtigt.
- 7.1.9.4 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Zufahrtsstraße wird als private Verkehrsfläche zur Darlegung einer grundsätzlich vorhandenen Erschließung festgesetzt. Sie schließt sich an die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzte Verkehrsfläche an. Die untere Hälfte der Erschließungsstraße ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits gebaut. Für das Personalwohnaus wurden bereits die üblichen Hausanschlüsse vorgesehen.
- 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.

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

- 7.2 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.2.1.1 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet Hotel 2 zur Errichtung eines Personalwohnhauses südlich des Hauptortes Scheidegg ausgewiesen.
- 7.2.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich in ostexponierter Hanglage. Im Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen, nördlich an eine Grünfläche mit Wohnbebauung. Im Süden befindet sich ein im Bau befindlicher Hotelkomplex und im Osten Grünflächen der Kurparkanlage mit Teichanlagen.
- 7.2.1.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird der Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Landschaftsplan stellt Teile des überplanten Bereiches als Talraum und Bachlauf mit besonderer ökologischer Aufgabe und von Bebauung und Aufforstung freizuhalten dar. Der Regionalplan trifft in den Karten "Siedlung und Versorgung" und "Natur und Landschaft" keine Aussagen für das Plangebiet. Der gewählte Standort ist auf Grund der direkten Nähe zum Hotelkomplex und der guten Verkehrsanbindung für ein Sondergebiet für den Bau eines Personalwohnhauses in hinreichendem Maß geeignet.
- 7.2.1.4 Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Personalwohnhauses zur Deckung des Wohnraumbedarfs für das angrenzende Business-Hotel "Bergers Alpenblick".
- 7.2.1.5 Für den 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "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.
- 7.2.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.248 m² erfolgt vollständig auf einer externen, aber unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche der Gemarkung Scheidegg (Teil der Fl.-Nr. 398/9).
- 7.2.1.7 Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 0,38 ha. Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Erweiterung, in dem bisher unbebaute Flächen versiegelt werden) beträgt 0,29 ha.

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

7.2.2.1 Regionalplan:

Es sind keine Belange des Regionalplanes Allgäu hinsichtlich Natur und Landschaft betroffen.

7.2.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 13.01.2010):

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Scheidegg als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die im Osten angrenzende Fläche wird wie auch der Randbereich des Plangebietes als "Talräume und Bachläufe mit besonderer ökologischer Aufgabe von Bebauung und standortfremder Aufforstung freihalten" dargestellt. Angrenzend im Norden und im Westen sind Flächen für die Landwirtschaft mit Einzelgehölzen, Gehölzgruppen, Hecken und Feldgehölzen 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).

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

Nordwestlich des Plangebietes, mit einem Abstand von etwa 1,3 km befindet sich das FFH-Gebiet "Rohrachschlucht" (Nr. 8424-302). 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. Beide Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.2.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld der Planung. Etwa 200 m südwestlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Flachmoor-komplex am Scheibenbach südlich Scheidegg"(Nr. A8425-0030-002) und ein weiteres Biotop ca. 80 m östlich "Straßenhecke und Feldgehölze am südlichen Ortsrand von Scheidegg"(Nr. A8425-0032-001). Das nächste Naturschutzgebiet "Rohrachschlucht" liegt in einer Entfernung von etwa 1,2 km nordwestlich und das nächste Wasserschutzgebiet "Markt Scheidegg" ca. 300 m nördlich des Plangebietes.
- Die o. g. Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

7.3 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)

7.3.1 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)

7.3.1.1 Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" überlagert einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick." In diesem Bereich sind ein Sondergebiet Hotel 2 zur Errichtung eines Personalwohnhauses und Flächen für Stellplätze festgesetzt.

7.3.1.2 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 um ein intensiv genutztes Grünland an einem steilen Osthang (Weide und Mähwiese) mit geringer Artenvielfalt (typische Arten der Fettwiesen / -weiden wie u. a. Spitzblättriger Wegerich, Scharfer Hahnenfuß, Löwenzahn und Weiß-Klee). Der Vegetationsbestand der Wiese ist kurz geschnitten und überwiegend durch Futtergräser dominiert. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze, zwischen dem Grünland und dem angrenzenden Kurpark, befindet sich eine Einzäunung, die fast vollständig von Sträuchern und einzelnen jungen standortgerechten Gehölzen überwachsen ist.
- Im Süden grenzt das im Bau befindliche Hotel "Bergers Alpenblick" und im Norden das Landhaus Hammerweiher mit seiner Grünfläche an das Plangebiet. Westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche (Mähweide) und im Osten die Grünflächen des Kurparks mit dem Scheibenbach und eine durch Aufstau entstandene Teichkette ("Hammerweiher").
- Die Abgrenzung (östlich) durch Sträucher und junge heimische Gehölze bietet (störungstoleranten) Kleinlebewesen (Kleinsäuger) und ubiquitären Vogelarten einen potenziellen Lebensraum. Die Wiese im Plangebiet hat ein geringes Lebensraumpotenzial, dient jedoch als potenzielle Nahrungsfläche z.B. für Greifvögel.
- Die durch Aufstauung des "Scheibenbachs" entstandene Teichkette mit naturnaher Ufervegetation ist im Bereich des "Hammerweihers" durch ein artenschutzrechtliches Fachgutachten hinsichtlich des Hotelbaus "Bergers Alpenblick" als Laichgewässer von Amphibien (Grasfrosch) nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet kann als potenzieller Wanderkorridor von Amphibien zwischen den Laichgewässern ("Hammerweiher") im Osten und den Sommer- und Winterlebensräumen (Waldbereiche) im Westen und Südwesten nicht ausgeschlossen werden. Durch erneute Begehungen (März/April 2017) soll das Vorkommen von Amphibien weiter untersucht

werden. Auf der Fläche selbst konnten bei den ersten Begehungen keine Nachweise von wandernden Amphibien erbracht werden.

- Im Rahmen des Hotelbaus wird ein Ersatzhabitat (geeignetes Laichgewässer) südwestlich des Plangebiets angelegt. Die Schaffung dieses neuen Lebensraumes kann die Bedeutung potenzieller Wanderkorridore zwischen dem Talraum mit besonderer ökologischer Bedeutung und den Waldgebieten deutlich abschwächen und somit deren Verlust durch Überbauung ausgleichen.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der geringen floristischen Artenvielfalt und der potenziellen Bedeutung als Verbundachse zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.3.1.3 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). Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 vorherrschend Braunerde, ger. verbreitet Parabraunerde vorhanden. Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.
- Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist unversiegelt und weitestgehend funktionsfähig in Bezug auf die Bodenertrags-, Filter- und Puffer- sowie Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf. Die Fläche hat als landwirtschaftlicher Ertragsstandort eine mittlere Bedeutung.
- Für die angrenzende Baufläche des Hotelkomplexes "Bergers Alpenblick" liegt ein geologisches Gutachten vor (Büro Lindinger GmbH & Co. KG in der Fsg. vom 30.10.2014). Gemäß dieser Untersuchung weisen die Böden innerhalb des Erschließungsbereiches mäßige-schlechte Tragfähigkeiten auf. Zudem sind die Böden frostempfindlich und mäßig-schlecht verdichtbar. Mit Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss somit gerechnet werden. Auf Grund der räumlichen Nähe und der ähnlichen Strukturen der beiden Flächen wurden allgemeine Informationen für das Plangebiet herangezogen. Durch den im Bau befindlichen Hotelkomplex auf der angrenzenden Fläche ist mit Veränderungen der aufgezählten geologischen Eigenschaften des Plangebietes zu rechnen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.3.1.4 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.

- Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Änderungsbereiches, im Kurpark gelegen, befindet sich die durch den Aufstau des "Scheibenbach" entstandene Teichkette ("Hammerweiher"). Der "Scheibenbach" verläuft südlich des Gebietes zunächst offen und naturnah durch den Feuchtbiotopkomplex, danach westlich des Kurhauses in einem gefassten Bachbett und wird im Kurpark aufgestaut.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keinen genauen Informationen vor. Für den südlich angrenzenden Bereich des im Bau befindlichen Hotels liegt ein Baugrundgutachten vor (Büro Lindinger GmbH & Co. KG in der Fsg. vom 30.10.2014), durch die Ergebnisse der durchgeführten Bohrarbeiten können allgemeine Rückschlüsse für das Plangebiet gezogen werden. So ist in der Hanglage mit höheren Grundwasserflurabständen-Abständen und Richtung der Teichketten innerhalb der Talsenke mit geringeren Grundwasserflurabständen-Abständen zu rechnen. Zudem muss nach erhöhten Niederschlagsperioden davon ausgegangen werden, dass sich über die durchlässigen kiesigen und sandigen Lagen innerhalb der Grundmoränenmatrix Schichtwasser sowie Hangzugwasser – mit zeitlicher Verzögerung – ansammeln kann. Auf Grund der Bauarbeiten für das Hotel "Bergers Alpenblick" sind Veränderungen der zuvor genannten Schichtwasser und Hangzugwasser-Verhältnisse zu erwarten.
- Dem Plangebiet kommt für das Schutzgut eine geringe Bedeutung zu.

7.3.1.5 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. 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 250 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" HQ₁₀₀ liegt bei

36.500 m³, die Einstauffläche bei 19.200 m². 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 Baugebiet liegt außerhalb der im Gemeindegebiet Scheidegg festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete, diese sind in einer Entfernung von 350 m nördlich und 800 m südwestlich.

7.3.1.6 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.
- Der kleinflächige Bereich dient auf der offenen Wiesenfläche nur in geringem Umfang der Kaltluftproduktion. Auf der Fläche selbst sind keine Gehölze vorhanden, im Randbereich (östlich) befinden sich kleine Strauchhecken mit jungen Gehölzen. In einer Entfernung von 170 m westlich des Plangebiets ist ein Waldgebiet als Frischluftentstehungsgebiet vorhanden. Auf Grund der südlich direkt angrenzenden Bebauung (Hotel und Dammbauwerk) und der Bebauung im weiteren Umfeld (westlich und nördlich) sind bereits einzelne Barrieren für den Luftaustausch gegeben.
- Konkrete Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes kann es zeitweise zu Staub- und Geruchsemissionen im nahegelegenen Kurhaus und der Parkanlage kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Nutzungskonflikte liegen aktuell jedoch nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.3.1.7 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.

- Der Markt Scheidegg liegt im Naturraum Vorderer Bregenzer Wald und ist Teil der Schwäbisch-Oberbayerischen-Voralpen. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Scheidegg

auf einer ostexponierten Hangfläche. Südlich angrenzend befindet sich das im Bau befindliche Hotel "Bergers Alpenblick", westlich Weide und Mähwiese. Nördlich wird das Plangebiet durch die Grünfläche des Landhauses "Hammerweiher" und östlich durch die Parkanlage des Kurhauses begrenzt. Die beweideten Hangflächen sind Teil der für die Marktgemeinde Scheidegg typischen (Erholungs-)Landschaft.

- Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind von der Kurparkanlage gut einsehbar und dienen als ortstypische Erholungslandschaft. Das Plangebiet ist durch Zäune mit Hecken und Gehölzen von den nördlich (Landhaus) und den östlich (Kurpark) gelegenen Flächen getrennt. Durch die angrenzende Bebauung und die Gehölze und Sträucher der angrenzenden Grünflächen sind Blickbeziehungen aus einer größeren Entfernung (Kurhaus, "Prinzregent-Luitpold-Straße") begrenzt. Eine freie Sichtachse ergibt sich von der Kuppe (westlich) oberhalb des Hanges.
- Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Landschaftsbild ist zusammenfassend mittel.

7.3.1.8 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. Innerhalb des Ortes besteht eine gut ausgebaute Tourismus- und Erholungs-Infrastruktur. Das Plangebiet liegt in der unmittelbaren Nähe zu einem Kurhaus und einer im Bau befindlichen Hotelanlage. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt (Weide und Mähwiese) und bietet somit keine unmittelbare Erholungseignung, da sie durch eine Einzäunung und Hecken abgegrenzt ist. Auf das Plangebiet wirken zeitweise Lärm- und Geruchsimmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und in geringem Umfang die Lärmwirkung der Staatsstraße 2386 ein. Auf Grund der geringen Verkehrszahlen (DTV: 2.767 Kfz/24h) und des Abstandes der Teilbereiche des Plangebietes zur Straße ist jedoch nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu rechnen.
- Für Erholungssuchende des Kurparks und der Rad- und Wanderwege (entlang der "Prinzregent-Luitpold-Straße") dient das Plangebiet als kleinräumige erlebbare Landschaftskulisse (beweidete Hangflächen).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.3.1.9 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.

7.3.1.10 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 Kurhauses (südlich des Geltungsbereichs) sind bereits Dachflächen-Photovoltaik-Anlagen mit einer Stromproduktion von 34.780 kWh im Jahr 2012 installiert.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m², bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr. Der Bereich ist auf Grund der leichten Hanglage in östliche Richtung und fehlender Verschattung für die Nutzung von Sonnenenergie gut geeignet.
- Der Bau von Erdwärmesonden bedarf im Plangebiet laut Energieatlas Bayern einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

7.3.1.11 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.

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

7.3.2.1 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich ausschließlich Veränderungen in dem unbebauten Erweiterungsbereich. In dem Bereich der Überlagerung ergibt sich keine Veränderung aus naturschutzfachlicher Sicht, da sich die Sondergebietsfläche teilweise in eine private Verkehrsfläche verändert. Im Bereich der bereits vorhandenen Abböschung wird anstatt der Sondergebietsfläche eine private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine naturschutzfachliche Verbesserung.

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

- Das im Plangebiet vorhandene Grünland geht als Lebensraum für die dort vorkommenden Pflanzen und Tiere auf Grund der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung verloren. Bei der Fläche handelt es sich um eine strukturarme Mähweide mit einer geringen Artenvielfalt hinsichtlich Flora und Fauna. Die Hecken und Gehölzstrukturen entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden möglicherweise entfernt.
- Trotz des o.g. Lebensraumverlustes kann das Gebiet in Zukunft eine gewisse 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 neu entstehenden Lebensräume werden überwiegen anthropogen beeinflusst (Grünflächen, Pflanzung von Einzelbäume, Abböschung) und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Die potenzielle Funktion des Plangebietes als Wanderkorridor für Amphibien wird durch eine Bebauung weiter geschwächt. Auf Grund des im Bau befindlichen Hotels wurde eine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme in Form eines Ersatzhabitats als neues Laichgewässer für die Amphibienfauna ("Hammerweiher") südwestlich des Hotelkomplexes geplant. Nach Umsetzung der Maßnahme mit Übertragung von Laich aus dem Hammerweiher in den Ersatztümpel zur Schaffung einer neuen Laichtradition ist ein Monitoring vorgesehen. Durch dieses Habitat ist die Realisierung einer weiteren Maßnahme im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan im Bereich des Personalwohnhauses abgegolten. Durch das Ersatzhabitat kann eine neue Verbundachse mit dem westlichen Waldgebiet entstehen. Trotz der Neuanlage eines Laichgewässers wird durch weitere Maßnahmen der Geltungsbereich durchlässig für Amphibien gestaltet. Hierzu zählt die Anlage einer privaten Grünfläche als breiter Streifen im nördlichen Bereich des Plangebietes.
 - Durch den Bau der Stellflächen südöstlich des Personalwohnhauses muss das Hanggelände in Richtung der Parkanlage abgeböscht werden. Gegebenenfalls werden hierfür die entlang der östlichen Flächengrenze wachsenden Hecken- und Gehölzstrukturen entfernt werden und entfallen als Lebensraum v.a. für ubiquitäre Vogelarten, aber auch für verschiedene Insektenarten. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wird eine landschaftstypische Begrünung der erforderlichen Aufschüttung festgesetzt. In Richtung Westen soll das geplante Gebäude durch die direkt angrenzende externe Ausgleichsfläche mit Streuobstbäumen in die offene Wiesenfläche eingebunden werden. Für die Pflanzung sind einheimische und standortgerechte 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.
 - Durch weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Das Einwandern von Amphibien in die Baugrube durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern. Um Fallenwirkungen durch Kellerschächte zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass diese entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen bedeckt (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) versehen werden sollten.
 - Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt reduziert werden. Es verbleibt somit ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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 Weiden und Mähwiesen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung/Isolation von Biotopen	– –
betriebsbedingt		
Hotelnutzung bzw. Mitarbeiterverkehr (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	–

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

- Die Mähweide als landwirtschaftliche Ertragsfläche geht 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 Hanglage 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.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich lediglich um ein Personalwohnhaus handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden 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.

- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der Geländesituation (stark abfallendes Gelände) und der geringen Flächengröße als mittel 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 Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Nutzung des Personalwohnhauses	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die geplante Bebauung hat eine geringfügige Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Durch die Versiegelung der Fläche nimmt die Versickerungsleistung und damit die Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereichen ab. Zudem besteht die Möglichkeit, dass durch die Bebauung bestehende Schichtwasserabflüsse unterbrochen bzw. verändert werden. Auf Grund der kleinflächigen Bebauung ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des lokalen Wasserhaushaltes zu rechnen.
- Auf Grund der bereits angefangenen Bauarbeiten auf dem benachbarten Grundstück kann es durch mögliche Eingriffe zu Veränderungen des Schichtwassers gekommen sein. Die Informationen des geotechnischen Baugutachtens für das Hotel "Bergers Alpenblick" sind daher nur unter Vorbehalt heranzuziehen.
- Für Stellplätze sind teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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 der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr und Nutzung des Personalhauses	Schadstoffeinträge	–

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

- Die Wasserversorgung des Vorhabens ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungs-Anlage gesichert. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge nur geringfügig.
- Unbelastetes Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen anfällt, wird im Regenwasserkanal in das südöstlich des Hotels gelegene Retentionsbecken abgeleitet.

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

- Durch die Bebauung der Wiese wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Offenflächen beschränkt. Das geplante Personalwohnhaus wird sich in einer Achse verlaufend an das Hotelgebäude anschließen. Durch die parallele Gebäudestellung ist das Abfließen von Kalt- bzw. Frischluft Tal abwärts in Richtung Ortszentrum weiterhin gewährleistet.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau einer modernen Heizanlage sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Im Plangebiet kann es zu einer geringfügigen Zunahme von Schadstoffen durch den zukünftigen Gästeverkehr des Hotels und des Personalwohnhauses kommen. Generell können Gehölzpflanzungen

zur Luftfilterung beitragen. Die angrenzenden Grünflächen (Mähweide) werden von landwirtschaftlichen Betrieben vermutlich weiterhin als Mähweide genutzt und können die geplante Bebauung zeitweise durch Geruchs- und Staub-Immissionen (z.B. Düngung mit Gülle) geringfügig beeinträchtigen.

- Die Maßnahmen zur Durchgrünung (Einzelbaumpflanzungen) tragen dazu bei die Eingriffsschwere des Schutzgutes Klima/Luft gering zu halten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Grünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Pflanzung von Gehölzen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

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

- Durch die Errichtung des geplanten Personalgebäudes mit zugehörigen Stellplätzen in Hanglage erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Das Plangebiet ist durch seine ostexponierte Lage von Seiten der Parkanlage gut einsehbar. Durch die Bebauung der südlichen Fläche mit dem Hotelkomplex "Bergers Alpenblick" ist die Sichtachse zwischen Kurhaus und Plangebiet bereits eingeschränkt. Das geplante Personalwohnhaus liegt aber nicht separat in der Landschaft, sondern wird in Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden wahrgenommen (Kurhaus, Hotel). Die Pflanzung von Streuobstbäumen entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll die geplante Bebauung in die Umgebung einbinden. In Richtung der Parkanlage ist eine Abböschung auf Grund der geplanten Stellflächen vorgesehen. Diese soll zur schnellen Eingrünung und Abmilderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit einheimischen und landschaftstypischen Gehölzarten bepflanzt werden. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.

- Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut können diese deutlich reduziert werden. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist auf Grund der exponierten Hanglage in Verbindung mit der geringen Flächengröße und den Eingrünungsmaßnahmen als mittel zu bewerten.

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

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

- Durch die Planung soll den Angestellten des im Bau befindlichen Hotels "Bergers Alpenblick" ein Wohnhaus in direkter Nähe zu ihrer Arbeitsstelle ermöglicht werden. Das landwirtschaftlich genutzte Grünland geht in diesem Bereich als Mähweide verloren.
- Das Plangebiet geht Erholungssuchenden, insbesondere des angrenzenden Kurparks, als erlebbare Landschaftskulisse (bäuerliche Kulturlandschaft) verloren bzw. erfährt eine Veränderung durch die eingegrünte Bebauung. Für Touristen entlang der Rad- und Wanderwege sind die Auswirkungen marginal, da das Plangebiet von Seiten der Prinzregent-Luitpold-Straße auf Grund der Gehölzstrukturen schlecht einsehbar ist.
- Auf das geplante Bauvorhaben wirken die Geräuschmissionen der Staats-Straße St 2386 ein. Der Fachbereich Lärmschutz des Büro Sieber stellt hierzu fest: Auf Grund der geringen Verkehrszahlen (DTV: 2.767 Kfz/24h) und des Abstandes des Plangebietes zur Straße ist nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu rechnen. Hinsichtlich Lärmmissionen durch das Hotel "Bergers Alpenblick" sind auf Grund der vorliegenden Eigentümeridentität keine Konflikte zu erwarten.
- Durch Maßnahmen wie die zeitnahe Bepflanzung der Abböschung und die Eingrünung des Baukörpers durch landschaftstypische Gehölze werden die Auswirkungen so reduziert, dass der Eingriff in das Schutzgut unerheblich ist.

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 der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Personal des angrenzenden Hotels	+ +
Eingrünung des Baukörpers	Pflanzung einzelner Gehölze	+
betriebsbedingt		
Verkehr und Wohnnutzung Personalhaus (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

7.3.2.9 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.

7.3.2.10 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.
- In Scheidegg sind bereits Erdwärmesonden vorhanden, für das Plangebiet muss eine alternative Nutzung von Erdwärme bei Bedarf gesondert geprüft werden

7.3.2.11 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):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

7.3.3.1 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 auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. 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. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

7.3.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), 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.

7.3.4 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):

7.3.4.1 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:

7.3.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um ein intensiv genutztes Grünland (Mähweide) mit jungen Gehölzen und Hecken im Randbereich. Es ergibt sich hieraus eine Teil Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

7.3.4.3 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

7.3.4.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit einer gewissen Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

- 7.3.4.5 Schutzgut Luft/Klima: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 7.3.4.6 Schutzgut Landschaftsbild: Bisheriger Ortsrandbereich als strukturarme landwirtschaftliche Fläche in Hanglage. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 7.3.4.7 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 7.3.4.8 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 B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig einzustufen ist.
- 7.3.4.9 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch Gehölz-Pflanzungen innerhalb der Abböschung und der restlichen Fläche des Geltungsbereiches (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei den Stellflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- 7.3.4.10 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 ergibt sich für den Erweiterungsbereich ein Kompensationsfaktor von 0,6 (Feld B II, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche (für die Bebauung vorgesehene Fläche) von 2.499 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.248 m². Im Rahmen der vorliegenden Planung wird das in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" festgesetzte Sondergebiet "Hotel 2" zum Teil als private Grünfläche festgesetzt, d.h. es wird bestehendes Baurecht zurückgenommen. Bei der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wurde für das festgesetzte Sondergebiet ein Kompensationsfaktor von 0,8 angesetzt. Die nun

als Grünfläche festgesetzte Teilfläche von 315 m² kann somit in Höhe von 252 m² auf die vorliegend zu erbringende Ausgleichsfläche angerechnet werden. Es verbleibt ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.248 m².

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/SO Hotel 2	B II (unterer Wert)	0,6	2.161	-1.297
Grünland/Verkehrsflächen (geplant)	B II (unterer Wert)	0,6	338	-203
Grünland/Grünfläche (geplant)	B II (unterer Wert)	0	402	0
SO Hotel/SO Hotel 2		0	275	0
SO Hotel/Verkehrsflächen		0	327	0
SO Hotel/Grünfläche		0,8	315	+252
Summe			3.818	1.248

- 7.3.4.11 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befindet sich auf der Fl.-Nr. 398/9 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg.
- 7.3.4.12 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um westlich des Geltungsbereiches gelegene Wiesenflächen in Hanglage, die aktuell intensiv genutzt werden. Im Norden grenzt die Fläche an weitere Grünflächen mit Gehölzpflanzungen. Südlich der Fl.-Nr. 398/9 befindet sich Wiesenfläche in Hanglage. Auf Grund der intensiven Nutzung sind die Wiesenflächen aktuell vergleichsweise artenarm.
- 7.3.4.13 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen 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)"):
 - Durch die Extensivierung der Grünlandnutzung auf Fl.-Nr. 398/9 soll eine blütenreiche Mähwiese 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.

- Für das in Zusammenhang stehende Hotel "Bergers Alpenblick" wurde bereits eine Ausgleichsmaßnahme als Ersatzhabitat (Laichgewässer) angelegt. Hinsichtlich des Ausgleichs für potenziell betroffene Amphibienarten (Grasfrosch) ist damit auch die Baumaßnahme Teilbereich 1 "Personalwohnhaus" abgegolten.

7.3.4.14 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Fl.-Nr. 398/9 (Teilfläche)	extern	intensiv genutztes Grünland (Mähwiese)	Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen nicht Feuerbrand gefährdeter Arten; extensive Nutzung des Grünlandes bei zweimaliger Mahd/Jahr und Verzicht auf mineralische Düngung;	1.248
Summe				1.248

7.3.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 398/9 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg ausgeglichen. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

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

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

7.4.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003)

7.4.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 01.12.2016 im Landratsamt Lindau mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, insbesondere zu den Themengebieten Innenentwicklung, Flächenverbrauch, Wohnbauflächenpotenziale; Regionaler Planungsverband Allgäu, insbesondere zu den Themengebieten Innenentwicklung, Flächenverbrauch, Wohnbauflächenpotenziale; Landratsamt

Lindau (Bauleitplanung, techn. Umweltschutz, Kreisbauamt, Untere Naturschutzbehörde), insbesondere zu den Themengebieten Begrünung, Kompensationsfaktor, Landschaftsbild, Ausweisung von Grünflächen, Untersuchungen und Maßnahmen zum Artenschutz, Immissionsschutz; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), zu dem Themengebiet Landwirtschaft

- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hotel "Bergers Alpenblick" des Büro Sieber vom 16.12.2014
- Umweltbericht zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hotel "Bergers Alpenblick" des Büro Sieber vom 08.09.2015
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bergers Alpenblick" des Büro Sieber vom 06.11.2015 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Geotechnische Untersuchung des Büros Dr. M. Lindinger GmbH & Co. KG, Weingarten, vom 02.07.2014 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" (insb. Themengebiete: geotechnische Beurteilung, hydrogeologische Beurteilung, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, hydrogeologische Grundforderungen im Baufalle, Gründung, Gebäudeschutz, Entwässerung, Erdarbeiten, Biotopschutz)
- Ergänzende Untersuchungen Erschließungsbereich zur Geotechnischen Untersuchung des Büros Dr. M. Lindinger GmbH & Co. KG, Weingarten vom 30.10.2014 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" (insb. Themengebiete: Ergänzende Aussagen zur Untergrundsituation in den Freiflächen, Bewertung der geotechnischen und hydrogeologischen Rahmendaten des Untergrundes, Maßnahmen zur Bodenverbesserung, Frostempfindlichkeit des Untergrundes, (Straßen-)Entwässerung, Sicherung der Geländeböschungen)

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

7.4.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

7.4.3 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):

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

7.4.3.2 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.

7.4.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

7.4.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

7.4.5.1 Durch die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Personalwohnhaus mit Stellflächen am südwestlichen Ortsrand von Scheidegg ermöglicht. Der überplante Bereich umfasst 0,38 ha, davon entfallen 0,29 ha auf den Erweiterungsbereich.

7.4.5.2 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Scheidegg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan bezeichnet den betroffenen Bereich im Randbereich als Übergang zur Nachbarfläche auch noch als "Talräume und Bachläufe mit besonderer ökologischer Aufgabe von Bebauung und standortfremder Aufforstung freihalten". Südlich angrenzend befindet sich ein Sondergebiet Hotel, westlich und nördlich weitere Flächen für die Landwirtschaft mit Einzelgehölzen, Gehölzgruppen, Hecken. Östlich liegt eine Parkanlage mit Bach und Stillgewässern. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfolgt im Parallelverfahren.

7.4.5.3 Das Plangebiet wird westlich von einer Mähwiese und östlich durch die Parkanlage des Kurhauses begrenzt. Nördlich liegt die Grünfläche des Landhauses "Hammerweiher" und südlich ist das im Bau befindliche Gebäude des Hotels "Bergers Alpenblick". Weiter südlich der Parkanlage befindet sich das Kurhaus und ein Feuchtbiotopkomplex. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Mähweide). Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Hangfläche als intensiv genutztes Grünland, gehölzfrei, geringwertiger Lebensraum)

7.4.5.4 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

7.4.5.5 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Bebauung der stark abfallenden Hangfläche mit Abgrabungen und Aufschüttungen. Für das Plangebiet sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen: Eingrünung des Baukörpers und der Abböschung in dem Gebiet und somit des neuen Ortsrandes durch Gehölz-Pflanzungen (Pflanzgebote), Verwendung standortgerechter und einheimischer Gehölze, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer

oder Blei und Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

- 7.4.5.6 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. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.248 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 398/9 der Gemarkung Scheidegg kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahme ist auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt durch Extensivierung der vorhandenen Wiesennutzung und Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen.
- 7.4.5.7 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 7.4.5.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Regelungen zu Dachformen und Dachaufbauten. Daher beschränken sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf Ergänzungen zur Dach- und Fassadengestaltung und Regelungen zu den Abstandsflächen.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

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

8.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Vorhabenträger 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.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 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 Belüftungs-Situation zu vermeiden. Auf Grund der räumlichen Lage des Plangebietes sind abweichende Regelungen auch nicht erforderlich.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 9.1.1.3 Der Vorhabenträger ist im Besitz der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke und kann dieses somit durchführen.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 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.

9.1.3 Durchführungsvertrag

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,38 ha

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 30.05.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.06.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.05.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses 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 Bau- und Umweltausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.06.2017 enthalten):

- redaktionelle Ergänzungen der Hinweise
- redaktionelle Ergänzungen der Festsetzungen zu Grünflächen und zu Pflanzungen
- redaktionelle Änderungen am Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan) und an der Bebauungsplan-Zeichnung
- sonstige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 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	0,24	68%
Verkehrsflächen	0,07	12%
Private Grünflächen	0,07	17%

9.3.2 Erschließung

9.3.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation des Abwasserverbandes Rothach

9.3.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgungsanlage

9.3.2.3 Die Löschwasserversorgung wird nach aktuellem Stand durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.3.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu

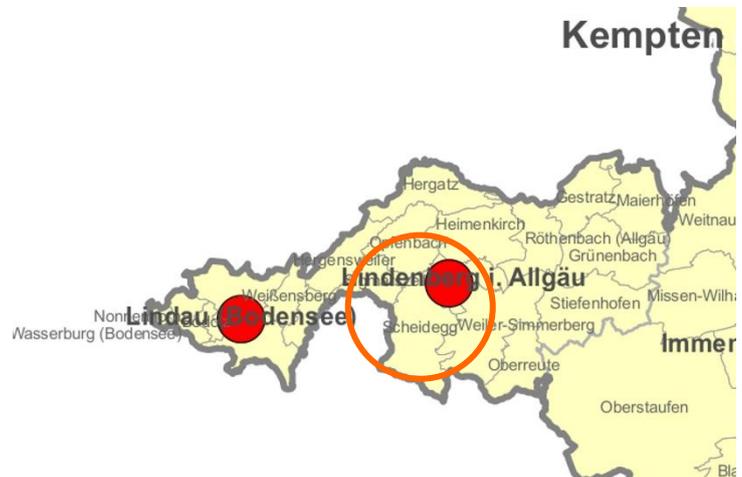
9.3.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu

9.3.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

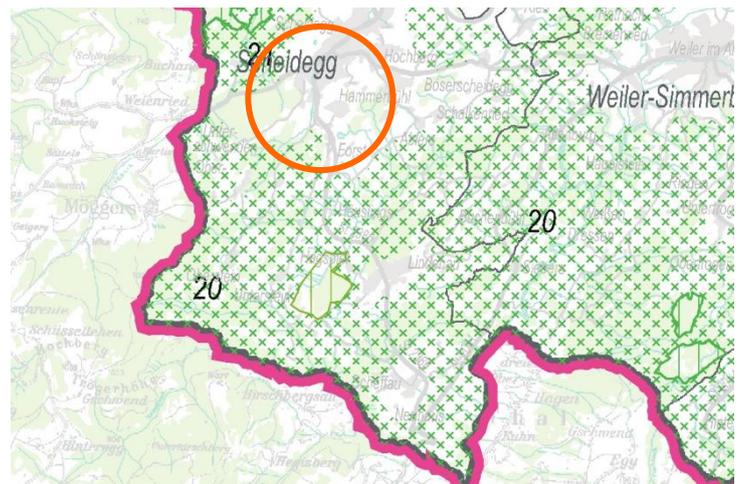
9.3.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	30.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	135.000,-
Private Grünfläche (intern)/ausschließlich Gehölzpflanzungen	€	4.000,-
Anlage einer Streuobstwiese (Externe Ausgleichs-Maßnahmen)		4.200,-
Gesamt	€	173.200,-

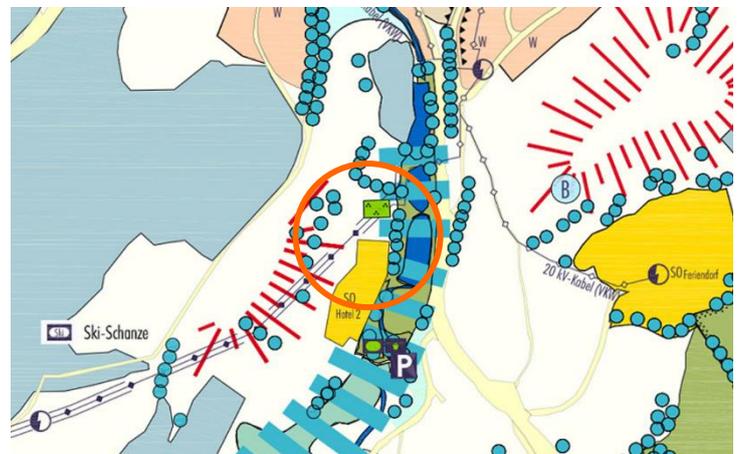
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; überwiegende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, Talräume und Bachläufe mit besonderer ökologischer Aufgabe von Bebauung und standortfremder Aufzucht freizuhalten



Blick von Nordwesten auf
das Plangebiet und die
Baustelle des Hotels



Das Plangebiet von Osten;
im Vordergrund der
"Hammerweiher"



Blick von Süden auf das
Plangebiet mit zukünftiger
Erschließung am linken
Bildrand



12.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 21.12.2016. Der Beschluss wurde am 22.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 21.12.2016 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.04.2017 bis 19.05.2017 (Billigungsbeschluss vom 05.04.2017; Entwurfsfassung vom 27.03.2017; Bekanntmachung am 06.04.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 01.12.2016 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 07.04.2017 (Entwurfsfassung vom 27.03.2017; Billigungsbeschluss vom 05.04.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 08.06.2017 über die Entwurfsfassung vom 30.05.2017.

Scheidegg, den

.....

(U. Pfanner, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" in der Fassung vom 30.05.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.06.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

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

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

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

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

Der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "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

.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 27.03.2017

Plan geändert am: 30.05.2017

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

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

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.