

Fassung vom 01.02.2024

Markt Scheidegg

3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
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)
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung
4	Hinweise und Zeichenerklärung
5	Satzung
6	Begründung — Städtebaulicher Teil
7	Begründung — Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
8	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
9	Begründung — Sonstiges
10	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
11	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) |

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)



"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung eines Personalwohnhauses, welches dem ansässigen Hotelbetrieb zugehörig ist.

Zulässig sind:

- ein Personalwohnhaus
- sonstige, dem Personalwohnhaus dienende Anlagen wie Zufahrten, Wege, Freiflächen (z.B. Spielplatz, Gartenanlagen etc.) und Stellplätze

GR 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)

Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze sowie
- nicht vollflächig versiegelte Wege und Zufahrten

um weitere 50% überschritten werden.

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

WH m ü. NHN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NHN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NHN 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. NHN

Maximale Firsthöhe über NHN

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

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

2.6



Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude), bei der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" werden die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unverändert in Kraft gesetzt, unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

Die Überschreitung durch Dachübersände ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7



Baugrenze mit geringerer Abstandsfläche; bei der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" werden die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit einer Tiefe von 0,25H in Kraft gesetzt, unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

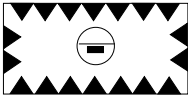
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 7 BayBO; siehe Planzeichnung)

2.8



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

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

- 2.9 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**
- Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.10 **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)
- 2.11 
- Flächen für Abgrabungen;** In dem gekennzeichneten Bereich ist ein Abfanggraben für Oberflächenwasser auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17; Nr. 11.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 
- Private **Grünfläche als Abfanggraben für Oberflächenwasser** ohne bauliche Anlagen; ausgenommen hiervon sind Abgrabungen und Stützkonstruktionen sowie die Querung eines nicht vollflächig versiegelten Fußweges
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**
- Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamen, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
 - regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16 Pflanzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Im Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstam) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm sowie 2 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Pflanzlisten:

Bäume 1. Wuchsklasse (in Arten und Sorten)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben -Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</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>

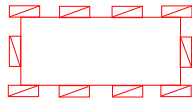
Sträucher (in Arten und Sorten)

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 Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>

Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" des Marktes Scheidegg

Die Inhalte der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" (Fassung vom 30.05.2017, Satzungsbeschluss vom 08.06.2017) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden wie folgt in Kraft gesetzt:

Im Bereich der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" sowie innerhalb des Bauraumes gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung Art. 6 unverändert.

Im Bereich der "Baugrenze mit geringerer Abstandsfläche " ist jedoch nur eine Abstandsfläche von 0,25H, mindestens 3 m nachzuweisen. (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

(Art. 6 Abs. 7 BayBO)

3.2 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)

3.3 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)

3.4 Farben

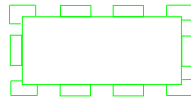
Als Farbe für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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.

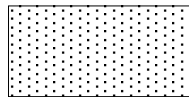
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1



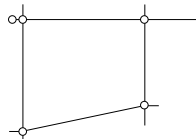
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" des Marktes Scheidegg

4.2



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4

3 9 8 / 9

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5



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

4.6

Pflanzung von Gehölzen

Bei Pflanzungen von Gehölzen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen. Anpflanzungen sollten bei Bedarf durch regelmäßige Rückschnitte gepflegt werden.

4.7

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 Baumchutzmaßnahmen 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.

4.8 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, Renana und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.9 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.10 Grundwasserdichte Unter- geschoße

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.

4.11 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.

4.12 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von

mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.13 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbe-

sondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken — Dachrinnen können überlaufen.

4.14 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.

4.15 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich der 3. 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.

4.16 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. 96m³/h über 2 h betragen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 80-100 m nicht überschreiten. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m³/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.

4.17 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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

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

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.18 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" in öffentlicher Sitzung am 29.02.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 01.02.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.02.2024, dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 02.11.2023 sowie dem Konzeptionsplan in der Fassung vom 15.02.2024.

Die bisherigen Inhalte der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" (Fassung vom 30.05.2017, Satzungsbeschluss vom 08.06.2017) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes vollständig ersetzt.

Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (bestehend aus einem Lageplan mit Abstandsflächen, einem Grundrissplan und einem Plan mit Gebäudeschnitten) Bestandteil der Satzung, welche die Grundzüge äußeren Erscheinungsbildes, das heißt die Umrisse, 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.

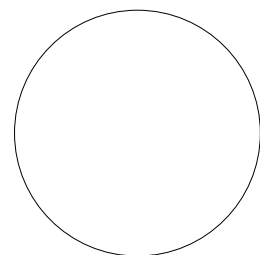
Der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Begründung vom 01.02.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 In-Kraft-Treten

Die 3. 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)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" soll zwischen dem bestehenden Hotel "Edita" (vormals Hotel "Bergers Alpenblick") und dem nördlich davon bestehenden Personalwohnhaus ein weiteres Personalwohnhaus ermöglicht werden.

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt am südlichen Ortsrand von Scheidegg, westlich des "Hammerweiher" zwischen dem bestehenden Hotel "Edita" (vormals Hotel "Bergers Alpenblick") im Süden und dem zugehörigen Personalwohnhaus im Norden. Östlich des "Hammerweiher" verläuft die Staats-Straße 2386 ("Prinzregent-Luitpold-Straße") in Richtung Scheffau bzw. Staatsgrenze zu Österreich.
- 6.1.2.2 Die Fläche wird derzeit teilweise als Grünland (Mähweide) genutzt. Im östlichen Bereich bestehen entlang der Erschließungsstraße mehrere Stellplätze. Im Übergang zwischen Grünland und Stellplätzen sind einige Sträucher vorhanden.
- 6.1.2.3 Das Gelände fällt stark von Westen nach Osten hin ab. Die Geländeneigung bewegt sich hierbei um 30%.
- 6.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgendes Grundstück: Fl.-Nr. 398/9 (Teilfläche).

6.1.3 Erfordernis der Planung

- 6.1.3.1 Für die betrieblichen Abläufe des bestehenden Hotels "Edita" ist es wichtig, dass die Mitarbeiter möglichst nah eine Unterkunft finden. Bereits 2017 wurde deshalb in unmittelbarer Nähe des Hotels ein Personalwohnhaus geplant und errichtet. Die Kapazitäten dieses Wohnhauses sind inzwischen erschöpft, ein weiterer Bedarf an Wohnraum für das Personal im näheren Umkreis ist jedoch vorhanden. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes reicht das Angebot in der Umgebung nicht aus, um diesen Bedarf zu decken. Die noch unbebaute Fläche zwischen dem Hotel und dem bestehenden Personalwohnhaus bietet sich aufgrund der baulichen Vorprägung und der bestehenden Erschließung für die Errichtung eines weiteren Personalwohnhauses an. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

6.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 2.2.1 und An-Festlegung des Marktes Scheidegg als allgemeiner ländlicher Raum.
hang 2 "Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

6.1.4.2 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 III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes Scheidegg als Kleinzentrum.
A III 3
- 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 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. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 6.1.4.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.1.4.4 Nach dem Regionalplan der Region Allgäu liegt der Änderungsbereich ca. 150 m nördlich des Vorranggebietes 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.
- 6.1.4.5 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Für den Änderungsbereich ist hierin ein "Sondergebiet Hotel 2" dargestellt. Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" kann somit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.
- 6.1.4.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 6.1.4.7 Die Planung erfolgt aufgrund des konkreten Vorhabens der Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes. Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen, zum Hotel gehörigen Bestandsgebäude vorgeprägt. Zudem wird die zu überplanende Fläche derzeit überwiegend für Stellplätze genutzt und ist bereits teilversiegelt. Der Eingriff in das Landschaftsbild hält sich damit eher gering. Darüber hinaus wird das hinzukommende Gebäude am Bestand orientiert sowie in den vorhandenen Hotelkomplex integriert und fügt sich somit problemlos in das bestehende Ortsbild ein.

6.1.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.1.6 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Umsetzung eines weiteren Personalwohnhauses für das Hotel "Edita" unter Beachtung aller fachlichen Vorgaben zu ermöglichen.
- 6.1.6.1 Da die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Hotel steht und sich die Fläche aufgrund ihrer Vorprägung und Erschließungssituation optimal für die Bebauung mit einem weiteren Personalwohnhaus eignet, wurden keine Standortalternativen geprüft.

- 6.1.6.2 Durch die vorliegende 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" wird eine zusätzliche Baugrenze für ein Personalwohnhaus festgesetzt sowie eine Fläche für Abgrabungen (Abfanggraben für Oberflächenwasser) in den Plan aufgenommen. Das ursprüngliche Festsetzungskonzept wird so weit wie möglich beibehalten.
- 6.1.6.3 Die Systematik der 3. 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.
- 6.1.6.4 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 des geplanten Gebäudes 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.

6.1.7 Stand vor der Änderung

- 6.1.7.1 Die rechtsverbindliche 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" setzt für die betroffene Fläche bereits den Nutzungszweck "Hotel" fest, wobei dieser Bereich der Unterbringung eines Personalwohnhauses, welches einem Hotelbetrieb zugehörig ist, dient. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" ist eine Baugrenze festgesetzt, im südlichen, nunmehr zu überplanenden Bereich sind keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Im östlichen Bereich sind Stellplätze festgesetzt.
- 6.1.7.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundfläche von 270 m² sowie Wand- und Firsthöhen in m ü. NN festgesetzt.

6.1.8 Stand nach der Änderung

- 6.1.8.1 Für den zu ändernden Bereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) festgesetzt. Sie ist so festgesetzt, dass sie sich am Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert und das dort abgebildete Gebäude (inkl. untergeordneter Bauteile wie Balkone) mit geringfügigem Spielraum umfasst. 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. Zudem ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände zulässig, da angrenzend bereits Hotelflächen aus der 2. Änderung vorhanden sind.

6.1.8.2 Für den zu ändernden Bereich wird eine maximal zulässige Grundfläche von 270 m² festgesetzt. 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.

6.1.8.3 Für den zu ändernden Bereich werden First- und Wandhöhen in m ü. NHN festgesetzt. Dies 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.

6.1.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

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

6.1.9.2 Im unmittelbaren südlichen Anschluss besteht eine Haltestelle der Regionalbuslinie 11.

6.1.9.3 Fußwege sind in Richtung Norden (Ortslage) sowie in Richtung Westen und Süden vorhanden.

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

6.2.1 Umweltprüfung

- 6.2.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.2.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 6.2.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

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

6.3.1 Bestandsaufnahme

- 6.3.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt zwischen dem Hotel "Edita" (vormals Hotel "Bergers Alpenblick") im Süden und dem zugehörigen Personalwohnhaus im Norden. Die Fläche wird derzeit als Grünland (Mähweide) genutzt. Im östlichen Bereich bestehen entlang der Erschließungsstraße mehrere Stellplätze. Im Übergang zwischen Grünland und Stellplätzen sind einige Sträucher vorhanden. Westlich schließt sich landwirtschaftlich genutztes Grünland an die Fläche an.

- 6.3.1.2 Das Gelände fällt stark von Westen nach Osten hin ab. Die Geländeneigung bewegt sich hierbei um 30%.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich überwiegend um eine Wiesenfläche 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. Im östlichen Bereich bestehen teilversiegelte Stellplätze, im Übergang zur Mähweide vereinzelte Sträucher. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht

zu erwarten, da die Wiese auf drei Seiten von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands, welches auch im Westen an den Änderungsbereich angrenzt). Lediglich die Sträucher im östlichen Bereich bieten (störungstoleranten) Kleinlebewesen (Kleinsäugetern) und ubiquitären Vogelarten einen potenziellen Lebensraum. Die Wiese im Plangebiet hat ein geringes Lebensraumpotenzial, dient jedoch als potenzielle Nahrungsfläche z.B. für Greifvögel. Weiter östlich, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich die Grünflächen des Kurparks Scheidegg mit dem "Scheibenbach" und eine durch Aufstau entstandene Teichkette ("Hammerweiher").

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

Westlich des Änderungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 100 m westlich der "Prinzregent-Luitpold-Straße", befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop Nr. A8425-0032-001 "Straßenhecke und Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Scheidegg". Südlich des Änderungsbereiches bestehen das Biotop Nr. A8425-0030-001 "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" in einer Entfernung von ca. 160 m sowie das Biotop Nr. A8425-0031-001 "Feldgehölz südlich Scheidegg" in einer Entfernung von ca. 220 m.

Natura 2000-Gebiete sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld der Planung. Das FFH-Gebiet "Rohrachschlucht" (Nr. 8424-302) befindet sich mit einem Abstand von etwa 1,3 km nordwestlich des Änderungsbereiches. 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. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet "Rohrachschlucht" liegt in einer Entfernung von etwa 1,2 km nordwestlich des Änderungsbereiches.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet "Markt Scheidegg" befindet sich ca. 300 m nördlich des Änderungsbereiches.

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

Für die angrenzende Fläche des Hotelkomplexes "Bergers Alpenblick" (nunmehr "Edita") wurde im Zuge der damaligen Bauleitplanung ein geologisches Gutachten angefertigt (Büro Lindinger GmbH & Co. KG vom 02.07.2014). Auf Grund der räumlichen Nähe und der ähnlichen Strukturen der damals untersuchten Fläche und des jetzigen Änderungsbereiches können diese allgemeinen Informationen auf die aktuelle Planung übertragen werden. Aus geologischer Sicht befindet sich der Änderungsbereich laut Gutachten 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 ist vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde vorhanden. Gemäß geologischer Untersuchung weisen die Böden innerhalb des Erschließungsbereiches mäßige bis schlechte Tragfähigkeiten auf. Zudem sind die Böden frostempfindlich und mäßig bis schlecht verdichtbar. Mit Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss somit gerechnet werden. Die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist laut geologischem Gutachten als schwach zu bezeichnen, eine direkte Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

Die Bodenoberfläche im Änderungsbereich ist (mit Ausnahme der teilversiegelten Stellplätze) unversiegelt. Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (soweit aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden vorhanden) sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.

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

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Änderungsbereiches, im Kurpark gelegen, befindet sich die durch den Aufstau des "Scheibenbaches" entstandene Teichkette "Hammerweiher". Der "Scheibenbach" verläuft südlich des Änderungsbereiches zunächst offen und naturnah durch den Feuchtbiotopkomplex, danach westlich des Kurhauses in einem gefassten Bachbett und wird im Kurpark aufgestaut.

Auf Grundlage des für das angrenzende Hotel erstellten Baugrundgutachtens (Büro Lindinger GmbH & Co. KG vom 02.07.2014) können allgemeine Rückschlüsse auf die Grundwasserverhältnisse des Änderungsbereiches gezogen werden. So ist in der Hanglage mit höheren Grundwasserflurabständen zu rechnen. Zudem muss nach intensiven Niederschlagsperioden davon ausgegangen werden, dass sich über die durchlässigeren kiesigen und sandigen Lagen innerhalb der Grundmoränenmatrix Schichtwasser sowie Hangzugwasser – mit zeitlicher Verzögerung – ansammeln kann. Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist bei Starkregenereignissen mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

Momentan fallen im Änderungsbereich keine Abwässer an. Die Marktgemeinde verfügt über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Südlich des Änderungsbereiches, rund 250 m südwestlich des Kurhauses, befindet sich ein Hochwasserrückhaltebecken.

Das Baugebiet liegt außerhalb der im Gemeindegebiet Scheidegg festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete, diese befinden sich in einer Entfernung von 350 m nördlich und 800 m südwestlich.

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

Das Klima von Scheidegg wird durch die Alpenrandlage bestimmt. Die Stauwirkung am Alpenrand verursacht Niederschläge von bis zu 2.000 mm. Da der Änderungsbereich auf einer Höhe zwischen

823 m NN und 834 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags im Winter als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

Die offene Wiesenfläche im Änderungsbereich dient aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nur in geringem Umfang der Kaltluftproduktion. Auf Grund der südlich und nördlich direkt angrenzenden Bebauung (Hotel und Personalwohnhaus) und der Bebauung im weiteren Umfeld sind bereits einzelne Barrieren für den Luftaustausch gegeben. In einer Entfernung von 170 m westlich des Plangebiets ist ein Waldgebiet als Frischluftentstehungsgebiet vorhanden.

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.

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

Der Markt Scheidegg liegt im Naturraum Vorderer Bregenzer Wald und ist Teil der Schwäbisch-Oberbayerischen-Voralpen. Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Scheidegg auf einer ostexponierten Hangfläche. Südlich angrenzend befindet sich das Hotel "Edita", nördlich das zugehörige Personalwohnhaus, westlich eine Mähwiese bzw. Weide. Östlich wird das Plangebiet durch die Erschließungsstraße "Am Hammerweiher" sowie jenseits davon durch die Parkanlage des Kurhauses begrenzt. Die als Mähweide genutzten Hangflächen sind Teil der für die Marktgemeinde Scheidegg typischen (Erholungs-)Landschaft.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist von der Kurparkanlage gut einsehbar. 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.

6.3.2 Auswirkungen der Planung

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

Das im Änderungsbereich vorhandene strukturarme Grünland, mit einer geringen Artenvielfalt hinsichtlich Flora und Fauna, geht als Lebensraum für die dort vorkommenden Pflanzen und Tiere, auf Grund der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung, verloren. Die Sträucher entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden entfernt. Die bestehenden Stellplätze bleiben unverändert bestehen.

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 überwiegend anthropogen beeinflusst (Grünflächen, Pflanzung von Einzelbäumen, Abböschung). Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

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

Die FFH-Gebiete "Rohrachschlucht" (Nr. 8424-302) und "Witmoos" (Nr. (AT)-3406-000) sind aufgrund ihrer räumlichen Entfernung von der Planung nicht betroffen. Gleiches gilt für das Naturschutzgebiet "Rohrachschlucht". Das Trinkwasserschutzgebiet "Markt Scheidegg" sowie die gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop Nr. A8425-0032-001 "Straßenhecke und Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Scheidegg", Nr. A8425-0030-001 "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" sowie Nr. A8425-0031-001 "Feldgehölz südlich Scheidegg" werden aufgrund der Kleinräumigkeit der zusätzlichen Bebauung in einem baulich vorgeprägten Bereich sowie aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge des Änderungsbereiches mit den Biotopen und dem Wasserschutzgebiet durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

Die Mähweide als landwirtschaftliche Ertragsfläche geht verloren. Auf Grund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch den geplanten Baukörper 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 jedoch eher gering.

6.3.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 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 ohnehin geringe Versickerungsleistung und damit die Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich 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.

Die Wasserversorgung des Vorhabens ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage 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. Unter dem geplanten Neubau wird ein gut durchlässiger, aber tragender korngestützter Bodenkörper mit einer Mindeststärke von 0,80 m - 1 m aufgebracht. Zudem sieht die Planung hangaufwärts die Errichtung eines Abfanggrabens vor, welcher den Zufluss möglichen Oberflächenwassers, auf das neue Gebäude,

unterbindet bzw. im Falle eines Extremwetterereignisses reduziert. Das Oberflächenwasser wird in Richtung Osten ins freie Gelände im Bereich der Teichkette "Hammerweiher" abgeleitet. Des Weiteren wird unter dem eigentlichen Gebäude ein Dränagensystem verlegt, welches in den hangabwärts gelegenen Vorfluter ableitet. Mit der angedachten Entwässerungskonzeption, samt zusätzlich angelegtem hangseitigem Abfanggraben, wird nicht nur das Bauwerk geschützt, sondern auch den Grundsätzen des vorsorgenden Grundwasserschutzes im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes Sorge getragen. Wild abfließendes Wasser wird damit nicht zum Nachteil für Ober- noch für Unterlieger.

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

Durch die Bebauung der Wiese wird die geringfügige Kaltluftentstehung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Offenflächen beschränkt. Das geplante Personalwohnhaus wird sich in einer Achse verlaufend an das Hotelgebäude und bestehende Personalwohnhaus anschließen. Durch die parallele Gebäudestellung ist das Abfließen von Kalt- bzw. Frischluft Tal abwärts in Richtung Ortszentrum weiterhin gewährleistet. Zudem sind mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie 2 Sträucher anzupflanzen. Diese tragen positiv zur Bildung von Frischluft bei und reduzieren mit ihrem Schattenwurf das Aufheizen der Fläche.

Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau einer modernen Heizanlage sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Im Änderungsbereich kann es zu einer geringfügigen Zunahme von Schadstoffen durch den zukünftigen Verkehr des Personalwohnhauses kommen. Die angrenzenden Grünlandflächen 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.

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

Durch die Errichtung des geplanten Personalgebäudes in Hanglage erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Das Plangebiet ist durch seine ostexponierte Lage von Seiten der Parkanlage gut einsehbar. Durch die bestehende Bebauung im Bereich des Hotelkomplexes "Edita" ist die Sichtachse zwischen Kurhaus und Änderungsbereich bereits eingeschränkt. Das geplante Personalwohnhaus liegt darüber hinaus nicht separat in der freien Landschaft, sondern wird in Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden wahrgenommen (Kurhaus, Hotel, bestehendes Personalwohnhaus). Die Festsetzungen zu Pflanzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleiben für den Änderungsbereich unverändert bestehen und dienen der Eingrünung und somit der Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie 2 Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzungen im Geltungsbereich dienen der Eingrünung und somit der Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

6.3.3 Konzept zur Grünordnung

- 6.3.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 6.3.3.2 Im nordwestlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Abfanggraben für Oberflächenwasser sowie als auflockernde Grünzone fungiert.
- 6.3.3.3 Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 6.3.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 6.3.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 6.3.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 6.3.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 6.3.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 6.3.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 6.3.3.10 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 70 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestanden und nicht anderweitig

befestigen Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

- 6.3.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 6.3.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

7.1 Sonstige Regelungen

7.1.1 Abstandsflächen

- 7.1.1.1 Für die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird die Bayerische Bauordnung vom 24.07.2023 zugrunde gelegt. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung werden grundsätzlich in Kraft gesetzt und die gemeindliche Abstandsflächensatzung berücksichtigt. Im Bereich der "Baugrenze mit geringerer Abstandsfläche" wird jedoch eine geringere Abstandsfläche von $0,25H$ festgesetzt. In diesem Bereich würde ohne diese Regelung eine Überlappung der Abstandsfläche des geplanten Gebäudes und der des Bestandsgebäudes durch das Kellergeschoss vom Bestand und das Untergeschoss des Neubaus, dass zur Straßenseite hin sichtbar ist, entstehen. Im Kellergeschoss Bestand ist das Hauptfenster des Aufenthaltsraumes zur Straßenseite. Nur ein Nebenfester ist zum Neubau angeordnet. Ein weiteres Fenster ist im Bad/WC zum Neubau. Der hintere Bereich beider Gebäude ist bereits im Erdreich und sind Kellerräume. Im Untergeschoss Neubau sowie auf deren ganzen Giebelseite sind keine Fenster zum Bestand angeordnet. Somit ist die Privatsphäre des Nachbarn immer gegeben. Darüber hinaus sind im Untergeschoss Neubau nur Kellerräume und keine Aufenthaltsräume angeordnet. Betrachtet man beide Gebäude ab dem Erdgeschoss, werden die Abstandsflächen gem. BayBO beider Gebäude zueinander eingehalten.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 8.1.1.1 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.

8.1.2 Durchführungsvertrag

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

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

- 8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,07 ha

8.2.2 Erschließung

- 8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation des Abwasserverbandes Rothach
- 8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgungsanlage
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird nach aktuellem Stand durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu
- 8.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu
- 8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

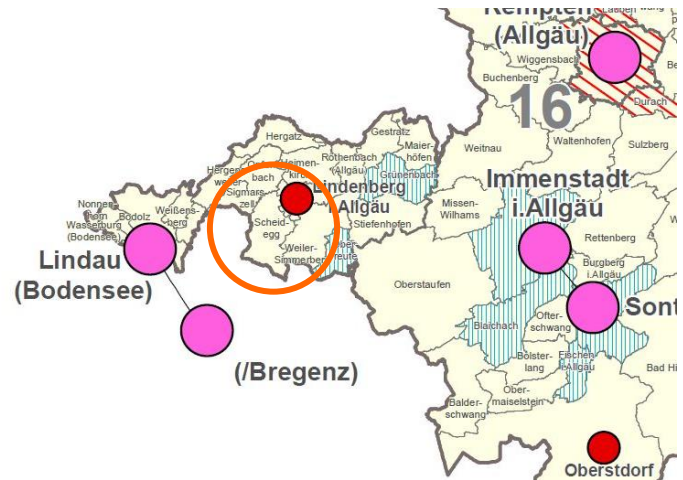
8.3.2 Planänderungen

8.3.2.1 Bei der Planänderung vom 01.02.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 22.02.2024 wie folgt Berücksichtigung.

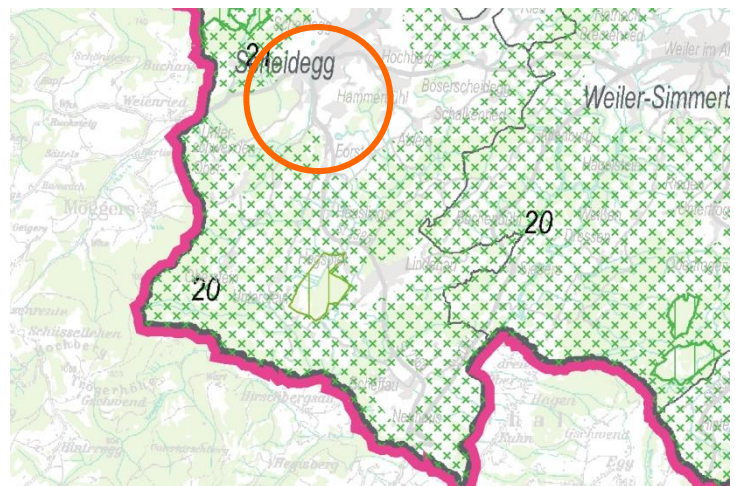
Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Scheidegg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.02.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 22.02.2024 enthalten):

- Ergänzen des Hinweises "Pflanzung von Gehölzen" unter Ziffer 4.6
- Ergänzen des Hinweises "Klimaschutz" unter Ziffer 4.9
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Anpassung des Satzungstextes

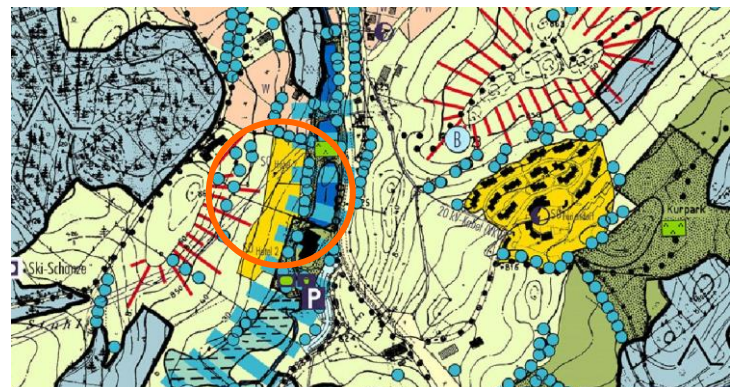
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



10.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Versammlung des Ausschusses für Bau- und Umweltangelegenheiten vom 30.11.2023. Der Beschluss wurde am 01.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 22.12.2023 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 01.12.2023).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 21.12.2023 bis 29.01.2024 (Billigungsbeschluss vom 30.11.2023; Entwurfsfassung vom 10.11.2023; Bekanntmachung am 13.12.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 14.12.2023 (Entwurfsfassung vom 10.11.2023; Billigungsbeschluss vom 30.11.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Versammlung des Ausschusses für Bau- und Umweltangelegenheiten vom 29.02.2024 über die Entwurfsfassung vom 01.02.2024.

Scheidegg, den

.....

(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" in der Fassung vom 01.02.2024 dem Satzungsbeschluss des Ausschusses für Bau- und Umweltangelegenheiten vom 29.02.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Scheidegg, den

.....

(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. 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, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.11.2023

Plan geändert am: 01.02.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung Lea Burger

Landschaftsplanung Michael Schrade

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Lea Burger)

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