

Markt Scheidegg

Landkreis Lindau (Bodensee)

Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kinberg Resort – Feriendorf Ostkinberg"

Der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2026 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kinberg Resort – Feriendorf Ostkinberg" mit Begründung in der Fassung vom 02.07.2026 gebilligt und für die Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Marktes Scheidegg im Ortsteil Ostkinberg, nördlich der Alpenstraße L 308 und umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2186 (Teilfläche), 2186/3 und 2210 (Teilfläche). Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt. Der Markt Scheidegg beabsichtigt im Bereich des ehemaligen Feriendorfes Ostkinberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das Kinberg Resort umzusetzen.

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende baurechtliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 37.428 Wertpunkten (siehe Ziffer 9.2.4.10 ff. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) kann südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden (siehe Verortung unter Ziffer 3.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Planzeichnung). Die Ausgleichsfläche liegt auf Fl.-Nr. 2210 (Gemarkung Scheidegg). Als Maßnahme ist die Schaffung einer FFH-Mähwiese vorgesehen (siehe Ziffer 9.2.4.16 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Der Ausgleichsbedarf kann dadurch vollständig abgedeckt werden (siehe Ziffer 9.2.4.17 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Im Plangebiet kommen offiziell nicht kartierte jedoch faktisch vorliegende FFH-Mähwiesen vor. Diese sind europarechtlich als Lebensraumtyp gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie [65.10] und im Naturschutzrecht des Freistaates Bayern als Biotop (Art. 23, Abs. 1, Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG) geschützt. Ein Teil dieser Flächen kann im Zuge des Vorhabens erhalten werden (siehe Ziffer 2.19 und 5.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Der nicht zu erhaltende Teil muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt durch Neuschaffung von FFH-Mähwiesen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Ziffer 2.21, 2.22 und 3.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau wurde hierfür bereits ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG eingereicht.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung 02.07.2026 wird in der Zeit vom 14.08.2026 bis 14.09.2026 im Internet <https://www.rathaus.scheidegg.de/rathaus/ortsrecht/bauleitplanung/verfahren-bebauungsplaene-flaechennutzungsplan-aussenbereichs-und-einbeziehungssatzungen> des Marktes Scheidegg veröffentlicht.

Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegt der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 02.07.2026 in der Zeit vom 14.08.2026 bis 14.09.2026 im Rathaus des Marktes (Rathausplatz 6, 88175 Scheidegg), Zimmer 16 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich Mittwoch von 14:00 bis 18:00 Uhr. (Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist).

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 02.07.2026 unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden:

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 02.07.2026 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotop, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung).
- Ergebnisvermerk vom 03.02.2025 zum Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 23.01.2025 im Landratsamt Lindau mit umweltbezogenen Anregungen und Äußerungen von Seiten des Landratsamtes zu den Themenkomplexen "Planungsrecht" (zur Aufstellung im Regelverfahren und zur nicht erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes), "Immissionsschutz" (zu keinen problematischen Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308, zu vom Parkplatz des Vorhabens ausgehenden Gewerbelärmimmissionen, zur Energieversorgung des Vorhabens, zur Nichterforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung und eines Blendgutachtens und zu keinen notwendigen immissionsrechtlichen Festsetzungen), "Landschaftsplanung" (zur Sensibilität des Landschaftsbildes und der Reduktion der Auswirkungen durch planerische Maßnahmen, zur Problematik rund um Glasfassaden, zu im Gebiet vorkommenden FFH-Mähwiesen und dem Ausgleich dieser mit einem Faktor von 1,5 innerhalb bereits abgestimmter Ausgleichsflächen) und "Artenschutz" (zum artenschutzrechtlichen Gutachten und dessen Anpassung an die aktuelle Planung, zum Erhalt des Trafohäuschens zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte mit der Zwergfledermaus, zur Problematik rund um die Vogelkollision an Glasflächen und zur erforderlichen Erhebung der Tagfalterfauna).
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zur Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft, zur weiteren Vernetzung und qualitativen Aufwertung bestehender Wander-, Rad- und Reitwege und zur Gewährleistung der künftigen Nutzbarkeit von im Gebiet verlaufenden Wanderwegen für die Öffentlichkeit), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zur Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft, zur weiteren Vernetzung und qualitativen Aufwertung bestehender Wander-, Rad- und Reitwege und zur Gewährleistung der künftigen Nutzbarkeit von im Gebiet verlaufenden Wanderwegen für die Öffentlichkeit), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten (Allgäu) (zu im Norden und Westen angrenzenden Waldflächen im Sinne des bayerischen Waldgesetzes, zur Einschätzung der jeweiligen Baumfallgefahr, zur Einhaltung eines entsprechenden Waldabstandes und zur empfohlenen vertraglichen Vereinbarung mit den Waldeigentümern zur Reduktion von Baumfallgefährdungen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu den Themenkomplexen Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz (Schmutzwasser, Niederschlagwasser) und Oberflächengewässer), des Landratsamtes Lindau, Fachbereich 31, Wasserrecht (zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, zur Prüfung des Erfordernisses einer wasserrechtlichen Erlaubnis und zur Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasser-Kanalisation), des Abwasserverbandes Rothach (zur nicht gesicherten Abwasserentsorgung im Gebiet und zum fehlenden Anschluss des anfallenden Schmutzwassers), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu bodendenkmalpflegerischen Belangen und zum Umgang mit ggf. angetroffenen Bodendenkmälern) und der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH

(zum Konflikt mit den artenschutzrechtlichen Forderungen und der nicht gegebenen Gewährleistung einer sicheren und zuverlässigen Stromversorgung).

- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zur Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft, zur weiteren Vernetzung und qualitativen Aufwertung bestehender Wander-, Rad- und Reitwege, zur Gewährleistung der künftigen Nutzbarkeit von im Gebiet verlaufenden Wanderwegen für die Öffentlichkeit, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zum Vergleich der überbaubaren Fläche zwischen rechtsverbindlichem und gegenständlichem Bebauungsplan), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zur Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft, zur weiteren Vernetzung und qualitativen Aufwertung bestehender Wander-, Rad- und Reitwege und zur Gewährleistung der künftigen Nutzbarkeit von im Gebiet verlaufenden Wanderwegen für die Öffentlichkeit), des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde (zur fehlenden Darstellung der festgesetzten PV-Anlagen auf den überdachten Stellplätzen im Vorhaben- und Erschließungsplan, zum grundsätzlichen Verbot baulicher Anlagen auf den festgesetzten Grünflächen, zum fehlenden Planzeichen der (externen) Ausgleichsflächen im Textteil, zur Erweiterung des Geltungsbereiches auf bisher externe Ausgleichsflächen, sofern diese im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegen, zur Kritik an der bisher im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten "Erweiterungsfläche" und zur Verschiebung artenschutzrechtlicher Hinweise in die Festsetzungen), des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde (zum gesetzlichen Schutzstatus der im Gebiet vorkommenden FFH-Mähwiesen als Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, zur Erforderlichkeit eines Antrags auf Ausnahme für den Ausgleich dieser Biotope, zur bislang vorgesehenen temporären Inanspruchnahme dieser Biotope im Rahmen der Baustellentätigkeiten, zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit von überplanten und zu erhaltenden Biotopflächen und folglich auch der Ausgleichsermittlung, zu inhaltlichen Aspekten des Maßnahmenkonzeptes für die Ausgleichsflächen (bspw. detaillierte Beschreibung der Ausführungszeitpunkte, der Untergliederung in Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen), zur Erforderlichkeit einer baurechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung samt entsprechendem Ausgleichskonzept, zur erfolgten Abstimmung und Eignung einzelner Ausgleichsflächen, zur konsequenteren Prüfung des Vermeidungsgebots, zur Darstellung der im Geltungsbereich verbleibenden Ausgleichsflächen, zur Anpassung von Aussagen im Umweltbericht (bspw. hinsichtlich des Vorkommens geschützter Biotope), zur Kritik an der Ausarbeitung zum Schutzgut Landschaftsbild im Umweltbericht, zur Ergänzung dieser um weiträumigere Standorte mit Einsehbarkeit ins Plangebiet, zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild (bspw. Gebäudehöhen, Gebäudekubatur), zur Erstellung weiterer Schnitte und Ansichten für die bessere Nachvollziehbarkeit der Planung, zur Aufrechterhaltung der im Gebiet vorkommenden Wanderwege für die Naherholung der Öffentlichkeit, zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Erweiterung des Vorhabens in östliche Richtung, zur Kritik an der möglichen Höhe von Werbeanlagen, zur Vermeidung baulicher Anlagen auf den festgesetzten Grünflächen, zur Erbringung eines Nachweises für die vegetationskundliche Eignung der gewählten Ausgleichsflächen, zur extensiven Nutzung der im Gebiet festgesetzten Grünflächen, zu Maßnahmen gegen Vogelschlag spätestens im Bauantrag, zur fehlenden Pflanzbindung in den Festsetzungen im Hinblick auf die im Artenschutzkurzbericht enthaltenen "wertgebenden Bäume", zur genauen zeitlichen Festlegung der Abrisse vorhandener Gebäude, zur verbindlichen Formulierung der artenschutzrechtlichen Hinweise, zu erforderlichen Maßnahmen bei Abriss des vorhandenen Stromhäuschens und zur Verortung der als Ausgleich unterzubringenden Ersatznistkästen), des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht (zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, zur Prüfung des Erfordernisses einer wasserrechtlichen Erlaubnis und zur Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasser-Kanalisation), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten (Allgäu) (zu im Norden und Westen angrenzenden Waldflächen im Sinne des bayerischen Waldgesetzes, zur Einschätzung der jeweiligen Baumfallgefahr, zur Einhaltung eines entsprechenden Waldabstandes und zur Entnahme standsgefährdeter Bäume (bspw. Fichten) durch den Markt Scheidegg als Waldbesitzer) und des Abwasserverbandes Rothach (zur nicht gesicherten Abwasserentsorgung im Gebiet und zum fehlenden Anschluss des anfallenden Schmutzwassers).

- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Bürgerschaft (zur hohen Erholungseignung des Plangebietes, zum Erhalt der vorkommenden Fuß- und Radwege für die Öffentlichkeit auch im Zuge künftiger Eigentümerwechsel, zur Reduktion des Erholungswertes des Plangebietes aufgrund der Massivität des Vorhabens, zur Kritik angesichts der Überplanung lediglich des nördlichen Bereiches vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zur Kritik am Höhenniveau des Hotelgebäudes, zur Integration des Gebäudes in das Gelände, zum Vorschlag der Umsetzung einer Tiefgarage, zur Verlegung der Parkplätze an andere Standorte, zur als zu hoch empfundenen Höhe der Gebäude/Chalets, zu den diesbezüglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. die Blickfreiheit für Erholungssuchende, zur Verdeckung der Sicht durch vorgesehene Gehölzpflanzungen im nördlichen Plangebiet, zur ungünstigen Form der "Kins" im Hinblick auf deren nutzbares Raumvolumen bei gleichzeitiger Erhöhung der visuellen Wahrnehmung und zum Vorschlag der Schaffung eines Phantomgerüsts zur Visualisierung der Ausmaße des Vorhabens).
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kinberg Resort – Feriendorf Ostkinberg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 09.03.2026 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen).
- Starkregenbetrachtung der Fassnacht Ingenieure GmbH in der Fassung vom 19.02.2026 (zur Betrachtung Hangwasser, Auswertung und Zusammenfassung).
- Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" in der Fassung vom 22.08.1994.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (roland.schlechta@markt-scheidegg.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Parallel mit der Veröffentlichung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Da es sich um eine erneute Veröffentlichung des Entwurfes handelt wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Diese sind im Einzelnen:

- Ergänzung des Nutzungskataloges zur Art der baulichen Nutzung (Ziffer 2.1)
- Anpassung der Festsetzung zu Werbeanlagen (Ziffer 2.6)
- Anpassung der Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (Ziffer 2.8)
- Ergänzung der Festsetzung zum "Retentionsbereich" (Ziffer 2.16)
- Trennung der bisher festgesetzten Privaten Grünfläche in zwei unterschiedliche Grünflächen mit und ohne bauliche Anlagen sowie Ergänzung dieser (Ziffern 2.17 und 2.18)
- Anpassung der Maßnahmen zu den erhaltenden FFH-Mähwiesen (Ziffer 2.19)
- Anpassung der Festsetzung zu den überplanten FFH-Mähwiesen (Ziffer 2.20)
- Anpassung des Ausgleichskonzeptes für die im Plangebiet vorkommenden und überplanten FFH-Mähwiesen (Ziffern 2.21, 2.22 und 3.1 sowie in der Begründung Ziffer 9.2.4.1 ff.)
- Anpassung der Festsetzung zu dem Vorkommen von Orchideen (Ziffer 2.23 und in der Begründung unter Ziffer 9.2.4.3)
- Anpassung des Ausgleichskonzeptes für die im Plangebiet vorkommenden Orchideen (Ziffer 2.24)

- Ergänzung der Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ziffer 2.26)
- Ergänzung Ausgleichskonzept zur externen Ausgleichsmaßnahme für die FFH-Mähwiese sowie zur externen baurechtlichen Ausgleichsmaßnahme (Ziffern 3.1 und 3.2)
- Aktualisierung der Rechtsgrundlage zu den FFH-Mähwiesen (Ziffer 5.2)
- Ergänzung des Hinweises zum Naturschutz (Ziffer 6.8)
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz (Ziffer 6.9)
- Anpassung der Daten in der Satzung (Ziffer 7)
- Redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen in der städtebaulichen Begründung (bspw. zum Anbindegebot unter Ziffer 8.2.3.4)
- Redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen im Umweltbericht (bspw. zur Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild unter Ziffer 9.2.1.5 und 9.2.3.5)
- Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung samt Ausgleichskonzept (Ziffer 9.2.4.4 ff.)

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Scheidegg, den 07.08.2026

gez.

Ulrich Pfanner

Erster Bürgermeister

Amtsstunden des Rathauses:

Montag bis Freitag von	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
zusätzlich Mittwoch von	14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Bekanntmachungsvermerk:

Einstellung ins Internet:

(<https://www.rathaus.scheidegg.de/rathaus/amtliche-bekanntmachungen>)

(Bekanntmachungsdauer mindestens 14 Tage)

eingestellt am 07.08.2026 (durch Frau Petra Symelka)

herausgenommen am _____ (durch _____)

