

## Markt Scheidegg

### 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit Zeichenerklärung	5
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	16
4	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)	19
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	22
6	Hinweise und Zeichenerklärung	23
7	Satzung	34
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
9	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	43
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	73
11	Begründung – Sonstiges	75
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	77
13	Begründung – Bilddokumentation	78
14	Verfahrensvermerke	80

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 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 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

**1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

### Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 1 Abs. 9 BauNVO.)

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Sonstiges Sondergebiet "Hotel";** das sonstige Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung von Gästen (ständig

wechselnder Personenkreis, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen) sowie daran angegliederter Dienstleistungen im Sinne des ortsüblichen Tourismus (Fremdenverkehr).

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels, Pensionen, Gästehäuser etc.) zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises; maximal 25% der Räume zur Unterbringung der Gäste eines Vorhabens dürfen mit von den Gästen eigenständig nutzbaren Kochgelegenheiten (Küchen, Kochnischen etc.) ausgestattet sein
- Räume zur Bewirtung der Gäste der in dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betriebe und Einrichtungen in untergeordneter Form
- Räume zur Verwaltung der in dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit den in dem sonstigem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit in dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Seminarräume, Bibliotheken etc.)
- (nicht großflächige) Verkaufsräume für Artikel des täglichen Bedarfes der Gäste (touristische Kleinwaren, wie z.B. Bücher, Zeitschriften, Sport- und Freizeitartikel, Drogerieartikel, Andenken etc.) im Zusammenhang mit den in dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen und in deutlich untergeordneter Form
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den in dem sonstigen Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 GRZ .... **Maximal zulässige Grundflächenzahl**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 GH .... m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
Die Festsetzung zur Gesamt-Gebäudehöhe gilt für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).  
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.  
Im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" darf die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe durch das Hauptgebäude je Baufenster (Baugrenze) einmalig auf einer Länge von max. 40,00 m (parallel zum First gemessen) um bis zu 2,30 m überschritten werden. Innerhalb des Bereichs mit weniger als 15,00 m Abstand zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs (senkrecht gemessen) ist diese Überschreitung nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5 0 **Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; Planzeichnung)
- 2.6 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.7  **Baugrenze**

Überschreitungen durch unterirdische Gebäudeteile (insb. Untergeschoße, Tiefgaragen) sind zulässig, sofern diese einen Mindestabstand von 0,75 m zu festgesetzten Verkehrsflächen aufweisen. (Als unterirdische Gebäudeteile gelten auch Untergeschoße, die talseitig über dem endgültigen Gelände liegen und somit sichtbar sind.)

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

2.8



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**; Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Garagen sowie der Flächen für Tiefgaragen) zulässig.

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

2.9



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Oberirdische Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Stellplätzen zulässig.

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

2.11



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

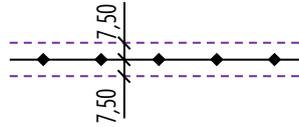
2.12



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.13



**Hauptversorgungsleitungen** oberirdisch, hier Freileitung (Mittelspannung) der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen.

Eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bis 3,00 m Höhe ist zulässig. Darüber hinaus sind unterirdische Gebäude, Gebäudeteile und sonstige bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens zulässig.

Die Pflanzung von Bäumen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern. Falls das Niederschlagswasser auf Grund der hydrogeologischen Eigenschaften des anstehenden Untergrundes nachweislich nicht versickert werden kann, ist dieses im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die Regenwasserkanalisation in das nächstgelegene Gewässer einzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

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. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

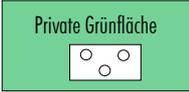
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15



**Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

- 2.16  Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen; Fußwege und untergeordnete Aufenthaltsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Flächen für die Landwirtschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 **Förderung der Biodiversität auf Grünflächen** Die überwiegenden Teile der Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.  
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.19 **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 (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.20 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.  
Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 **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, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22



**Geh- und Fahrrecht** zu Gunsten des Eigentümers bzw. Bewirtschafters des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 186 (Gemarkung Scheidegg)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



**Aktive Lärmschutzmaßnahme;** im gekennzeichneten Bereich ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme jeweils komplett in der eingezeichneten Mindestlänge von ca. 25 m mit einer relativen Höhe von mind. 3,00 m über der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Parkplatzes des Hotel Allgäu Garni (Fl.-Nr. 227/1) mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/m<sup>2</sup> als Voraussetzung für die Nutzung des westlichen Parkplatzes des Hotels Allgäu Garni zu errichten.

Solange das Nebengebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 231/30 besteht, kann auf die südlichen 16,00 m der Lärmschutzwand verzichtet werden. Der nördliche Teil der Lärmschutzwand, mit einer Länge von ca. 9,00 m ist in diesem Fall fugendicht an das bestehende Nebengebäude auf Fl.-Nr. 231/30 anzuschließen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

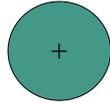
2.24



**Zu pflanzender Baum,** variabler Standort innerhalb der Grünflächen; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

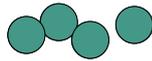
2.25



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort um bis zu 5,00 m verschiebbar, innerhalb des Geltungsbereiches; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

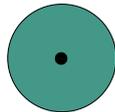
2.26



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb des Geltungsbereiches; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 **Pflanzungen innerhalb  
des Geltungsbereiches**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die Grünflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Grauerle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Obsthochstämme: (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea

### **Sträucher**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Gebirgsrose	Rosa pendulina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Bruchweide	Salix fragilis
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**2.29 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**2.30**



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung**

Pflanzung von heckenartigen Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der o.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches" zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

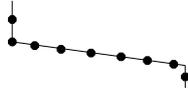
**2.31**



**Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1".

Die Inhalte des "Scheidegg-Süd Teil 1" (Fassung vom 06.05.1977 i.V.m. 10.12.1962, geändert am 03.04.1978) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

---

- 3.1 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.  
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.2 Satteldach** **Dachform für Hauptgebäude: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig.  
Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für Widerkehre, Zwerchgiebel und untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sowie für Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig. Als untergeordnet gelten die Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 15-28°** **Dachneigung 15-28°;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes (jedoch nicht für Widerkehre, Zwerchgiebel und untergeordnete Bauteile).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

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

### **3.5 Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

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

### **3.6 Farben für die Dachdeckung**

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

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

### **3.7 Fassadengestaltung**

Bei der Gestaltung der Fassaden, Fassadenteile, Dachuntersichten und Balkonen sind Holz bzw. Holzverkleidungen zu verwenden.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei den o.g. Bauteilen von Haupt- und Nebengebäuden nicht verwendet werden.

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

### 3.8 Stützkonstruktionen

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern, d.h. als Stützkonstruktionen mit Abstufungen auszuführen, bei denen die Höhe der einzelnen Stufen 0,50 m nicht überschreitet und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

## 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)

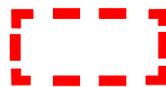
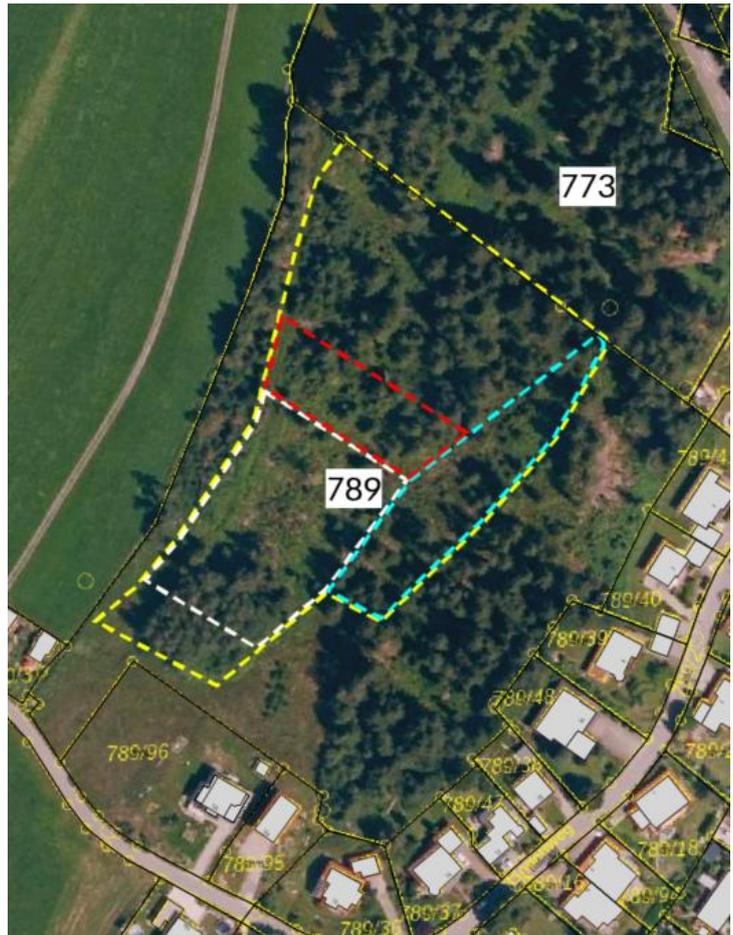
---

### 4.1 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. 789 (Teilfläche) der Gemarkung Scheffau. Der Planung werden von der Maßnahme 1.506 m<sup>2</sup> zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Größe der zuzuordnenden Ausgleichsflächen kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.



Lage der angerechneten Ausgleichsfläche/-maßnahme (1.506 m<sup>2</sup>)



Ausgleichsfläche/-maßnahme des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita" (2.356 m<sup>2</sup>)



Ausgleichsfläche/-maßnahme des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" (3.500 m<sup>2</sup>)



Wirkbereich (13.000 m<sup>2</sup>), auf den die angerechneten Maßnahmen beider Ausgleichsflächen Einfluss nehmen, innerhalb der Fl.-Nr. 789, Gemarkung Scheffau

Zur Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushaltes mit standortgerechtem Waldumbau (lichter Moorwald) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Punktuell Entfernen von aufkommenden Gehölzen (u.a. Fichte) zur Entwicklung eines standortgerechten Moorwaldes sowie zur Optimierung von

Lichtbedingungen und zur Verringerung von Evapotranspiration auf Moorböden innerhalb der Ausgleichsfläche.

- Sofern vorhanden und geeignet Grabenverschließung zur Wiedervernässung der Fläche, zur Förderung typischer Torfmoose (Sphagnum) und zur Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushaltes.
- Bei Bedarf Entfernen von Springkrautpopulationen und anderen Problem-  
pflanzen zur Förderung moortypischer Tiere und Pflanzen.
- Durchführung einer regelmäßigen (alle 2-3 Jahre) Erfolgskontrolle.

## 5

### Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

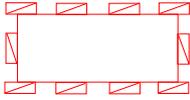
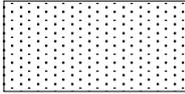
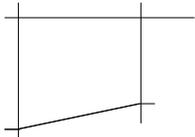
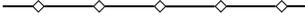
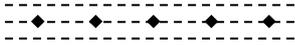
---

#### 5.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Flachmoorkomplex östlich Scheidegg", Nr. A8425-0084), innerhalb des Geltungsbereichs;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.1  **Bereich der Änderung** des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1"
- 6.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung, welches abgebrochen werden soll (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5   
Elektro-Erdkabel **Erdkabel** unterirdisch der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu
- 6.6  **Hauptversorgungsleitungen** oberirdisch, hier Höchstspannungsleitung der TransnetBW GmbH (ca. 80m östlich des Geltungsbereichs; siehe Planzeichnung)
- 6.7 2 2 7 / 1 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.8  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.9 **Förderung der Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die blütenreichen Extensivwiesen der Privatgärten durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

- 6.10 Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen.
- 6.11 Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Aufangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.  
Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.
- 6.12 Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 6.13 Artenschutz "Am Brunnenbühl 11"** Durch das geplante Vorhaben der Sanierung und Erweiterung des Gebäudes "Am Brunnenbühl 11" ist ein Brutpaar des Haussperlings und ein Brutvorkommen eines Nischenbrüters (vermutl. Hausrotschwanz) direkt betroffen. Da die Nistbereiche durch das Vorhaben entfallen bzw. durch direkt angrenzende Arbeiten störungsbedingt nicht mehr genutzt werden können sowie das Vorkommen von Fledermäusen zudem nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, haben die Baumaßnahmen außerhalb der gesetzlichen

Schutzzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um eine Schädigung von Individuen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

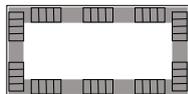
Der Verlust von Nistplätzen muss durch Anbringen von Nistkästen am umliegenden Gebäudebestand ausgeglichen werden (mind. drei Nistkästen für Haussperlinge, z.B. ein Sperlingskoloniehaus der Fa. Schwegler; mind. zwei Nischenbrüterkästen, z.B. zwei Halbhöhlenkästen der Fa. Schwegler).

Sollte eine Durchführung der Maßnahme außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. aus bautechnischen Gründen nicht umsetzbar sein, sind Arbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch innerhalb der Schutzzeiten denkbar, sofern eine Schädigung von Individuen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann (z.B. vor jedem Bauabschnitt eine Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde, ökologische Baubegleitung oder vorzeitige Versiegelung potenzieller Nistplätze).

#### 6.14 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG 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, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen 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 "Landschaftsbauerschutz 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.

#### 6.15



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope ("Flachmoorkomplex östlich Scheidegg", Nr. A8425-0084; "Hochstaudenflur

und Flachmoorrest östlich Scheidegg", Nr.A8425-0083), außerhalb des Geltungsbereiches;

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schmitthecke) unzulässig.

(siehe Planzeichnung)

#### **6.16 Biotopschutz**

Angrenzend an das geschützte Biotop (Flachmoorkomplex östlich Scheidegg", Nr.A8425-0084; siehe Planzeichnung) muss gem. §30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

Bauliche Maßnahmen im Untergrund (z.B. Errichtung einer Tiefgarage) sind so auszuführen, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird. Dies bedeutet insbesondere, dass eine negative Veränderung des Wasserhaushalts durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden muss.

#### **6.17 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaumsorten, 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 Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

#### **6.18 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Ar-

beitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg 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 max. 0,30 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 verfügbaren 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 Fachingenieurs sinnvoll.

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.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. 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.

## 6.19 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund 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.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren 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 Grundstücks-

fläche 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 ortsnah 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.

## 6.20 Brandschutz

Die Zufahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008). auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Rettungshöhen:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20 m, von mehr als 7,20 m ein genormtes Hubrettungsgerät.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

## 6.21 Immissionsschutz

Im Rahmen der Genehmigungsebene eines gewerblichen Bauvorhabens sind die Lärmimmissionen durch das Vorhaben im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung detailliert zu betrachten. Dabei ist zu ermitteln, welche Nutzung bei einem Neubau oder einer Änderung von Stellplätzen möglich ist. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen den bestehenden bzw. gemäß Bebauungsplan zulässigen Stellplätzen ist zu erwarten, dass die Stellplätze zumindest teilweise auf den Tageszeitraum zu beschränken sind oder mit aktiven Maßnahmen (Wand, Carport, o.ä.) abzuschirmen sind.

Bei Lkw-Anlieferungen im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ist an der Umgebungsbebauung und innerhalb des Geltungsbereiches voraussichtlich mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu

rechnen. Lkw-Anlieferungen sind daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens schalltechnisch zu betrachten oder auf den Tageszeitraum zu beschränken.

Bei Bewirtung der Freisitzflächen im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ist an der Umgebungsbebauung und innerhalb des Geltungsbereiches je nach Positionierung möglicherweise mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Die Bewirtung der Freisitzflächen ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens schalltechnisch zu betrachten oder auf den Tageszeitraum zu beschränken.

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

6.22



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzhinweis** mit folgendem Inhalt:

- Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung ist anhand der detaillierten Planung zu prüfen, ob der eingezeichnete Bereich weiterhin zutrifft oder ob dieser anzupassen ist.
- Vor den Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 sind entweder verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder die Fenster sind als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen (z.B. abschließbare Fenstergriffe). Wenn die schutzwürdigen Räume keine weitere Fensteröffnung im konfliktfreien Bereich besitzen (außerhalb des Lärmschutzhinweises LS), sind diese Räume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlage ( $0,5 \cdot \text{Raumvolumen/h}$ ) (z.B. Fensterrahmen mit mechanisch unterstütztem Walzenlüfter, zentrale Lüftungsanlage, Einzellüfter) auszustatten.

(siehe Planzeichnung)

- 6.23 Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Scheidegg (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.24 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
- Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich der Markt Scheidegg vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.
- Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

## 6.25 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben. Weder der Markt Scheidegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg Süd Teil 1" in öffentlicher Sitzung am 19.01.2022 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg Süd Teil 1" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 11.11.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg Süd Teil 1" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.11.2021.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1" wird die Begründung vom 11.11.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 06.05.1977 i.V.m. Fassung vom 10.12.1962, geändert am 03.04.1978) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

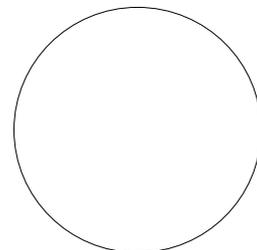
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer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

#### §4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg Süd Teil 1" des Marktes Scheidegg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Scheidegg, den .....

.....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **8.1 Allgemeine Angaben**

### **8.1.1 Allgemeine Zielsetzung**

8.1.1.1 Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um einen zeitgemäßen Umbau und die Erweiterung der bestehenden Hotels "Allgäu Garni" und "Bergblick" und des Wellnesshotels "Birkenmoor" zu ermöglichen. Dadurch soll das touristische Angebot des Marktes Scheideggs verbessert werden.

### **8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im östlichen Ortsrand des Hauptortes Scheidegg, nördlich und südlich der Straße "Am Brunnenbühl". Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1".

8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit Fl.-Nrn. 185/4, 185/3, 185/11, 185/12, 227 (Teilfläche), 227/1, 227/2, 227/3, 228/2 (Teilfläche), 228/3 (Teilfläche), 231/22, 231/29, 231/30 (Gemarkung Scheidegg).

8.1.2.3 Die Erschließung für diesen Bereich ist vollständig vorhanden.

## **8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt. Die markante Erhebung des "Roderbühls" liegt ca. 350 m östlich des Plangebiets.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich vier Hauptgebäude mit dazugehörigen Nebenanlagen. Es handelt sich hierbei um ein Wohnhaus und drei Hotels. Es befinden sich zahlreiche Gehölze innerhalb des Änderungsbereiches. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist nur eine leichte Neigung auf. Der höchste Punkt befindet sich am östlichen Rand auf ca. 806 m ü. NN, der tiefste Punkt liegt am nördlichen Rand auf einer Höhe von 798 m ü. NN. Die geplanten Erweiterungen erscheinen trotz des Höhenunterschiedes als unproblematisch.

## **8.2.2 Erfordernis und Systematik der Planung**

- 8.2.2.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um das touristische Angebot des Marktes Scheidegg zu verbessern. In naher Vergangenheit wurden Übernachtungsmöglichkeiten für Urlauber geschlossen. Dies wurde zum Anlass genommen, langjährig ansässigen Hotelbetrieben die Möglichkeit der Erweiterung zu geben. Zudem liegt dem Markt bereits eine konkrete Anfrage zur Erweiterung des Hotels "Allgäu Garni" vor.
- 8.2.2.2 Für Scheidegg ist der Fremdenverkehr mit fast 500.000 Gästeübernachtungen im Jahr 2019 ein bedeutender Faktor. Der Erhalt und die Entwicklung ausreichender und ansprechender Übernachtungsmöglichkeiten ist dem Markt daher ein besonderes Anliegen. Dem Markt Scheidegg erwächst ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 8.2.2.3 Das Festsetzungskonzept der Bebauungsplan-Änderung orientiert sich am ursprünglichen Plan aus den 1970er Jahren. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes stellt aber ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Durch die Bebauungsplan-Änderung soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 8.2.2.4 Der redaktionelle Aufbau der Bebauungsplanänderung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **8.2.3 Übergeordnete Planungen**

- 8.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.2 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbaufläche", als Sondergebiet mit der Zwecknutzung "Fremdenverkehr", als "Fläche für die Landwirtschaft" und als "Ortsrandeingrünung und Ortsranddurchgrünung/Öffentliche Grünfläche" dargestellt. Da die in der Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

## **8.2.4 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

- 8.2.4.1 Dem Markt Scheidegg liegen bereits konkrete Erweiterungsabsichten des Hotels Allgäu Garni vor und wurden bei der Betrachtung der zu erwartenden Schallimmissionen im Änderungsgeltungsbereich berücksichtigt. Vom Hotel Allgäu Garni wirken Gewerbelärmimmissionen auf bestehende schützenswerte Nutzungen ein. Des Weiteren wirken von den umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen Gewerbelärmimmissionen auf das Hotels Allgäu Garni ein.

- 8.2.4.2 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der Gewerbelärmimmissionen des Hotels Allgäu Garni auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen bzw. der Gewerbelärmimmissionen der umliegenden Nutzungen auf das Hotel Allgäu Garni durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 05.11.2021). Die betroffenen Parteien haben sich vorab auf eine Lärmschutzwand entlang des nordwestlich geplanten Parkplatzes mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer Länge von 9,0 m geeinigt. Diese Wand wurde bei den Berechnungen berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt.
- 8.2.4.3 Die Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel am Hotel Allgäu Garni bzw. an der Umgebungsbebauung zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm an den bestehenden Gebäuden bzw. an der geplanten Erweiterung des Hotels Allgäu Garni eingehalten werden. Im Bereich der Baugrenzen ist im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit geringfügigen Überschreitungen zu rechnen. Der Vergleich der zu erwartenden Spitzenpegel am Hotel Allgäu Garni mit den zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm zeigt, dass die Werte an der geplanten bzw. bestehenden Bebauung eingehalten werden. Im Bereich der Baugrenze ist mit Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) zu rechnen. Für das allgemeine Wohngebiet zeigt die Berechnung, dass das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm nahezu im gesamten Bereich überschritten wird. An den Bestandsgebäuden des Hotels Birkenmoor und des Hotels Bergblick ist bezüglich des Spitzenpegelkriterium mit keinen Konflikten zu rechnen. Im Bereich der Baugrenzen ist mit Überschreitungen von bis zu 6 dB(A) zu rechnen.
- 8.2.4.4 Um den Konflikt im allgemeinen Wohngebiet zu verringern, sind Lärmschutzmaßnahmen an den Stellplätzen der Hotels umzusetzen. Da der Konflikt lediglich im Nachtzeitraum durch das Türenschiessen von Pkws ausgelöst wird, wird empfohlen im Rahmen der Baugenehmigungsebene zu prüfen, ob bzw. welche Nutzung der Stellplätze zu Konflikten führt. Voraussichtlich ist die Nutzung einiger Stellplätze auf den Tageszeitraum bezüglich der An- und Abfahrt bzw. der Be- und Entladung zu beschränken. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass voraussichtlich beim Hotel Allgäu Garni ein Stellplatz sowie beim Hotel Birkenmoor die westlichen Stellplätze für den Nachtzeitraum einzuschränken sind. Falls die betroffenen Stellplätze bereits bestehen und Bestandsschutz aufweisen, ist die Beschränkung lediglich für den Fall von Umbaumaßnahmen umzusetzen. Die Einschränkung der Stellplätze kann durch eine entsprechende Beschilderung erreicht werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Nutzungseinschränkungen wird das Spitzenpegelkriterium an der Bestandsbebauung bzw. an der geplanten Bebauung des nordöstlichen Hotels eingehalten, innerhalb der Baugrenze jedoch teilweise überschritten. Damit in den Überschreibungsbereichen innerhalb der Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet kein Lärmkonflikt entsteht, ist eine Lärmschutzmaßnahme erforderlich, welche sicherstellt, dass innerhalb der Überschreibungsbereiche keine Lüftungsöffnungen von schützenswerten Nutzungen entstehen. Vorzugsweise sind innerhalb dieser Bereiche keine für den Nachtzeitraum schützenswerte Nutzungen (z.B. Büros, Laubengänge, Küchen, bewirtete Räume der Restaurants, etc.) zu errichten. Alternativ können vor den schützenswerten Aufenthaltsräumen verglaste Vorbau-

ten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten) vorgesehen werden oder Fenster als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster ausgeführt werden. Wenn keine zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel ausreichende Fensteröffnungen im konfliktfreien Bereich umsetzbar sind, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen.

- 8.2.4.5 Da im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nur bauliche oder technische Lärmschutzmaßnahmen gemäß BaugGB §9 Abs.1 Nr.24 und keine organisatorischen oder verhaltensbedingte Festsetzungen getroffen werden können, sind die Beschränkungen der Parkplätze im Rahmen der Genehmigungsebene festzuschreiben. Da der Bebauungsplan diverse Möglichkeiten für Stellplätze und Erweiterungen bietet, ist eine detaillierte Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen im Rahmen der Bauleitplanungsebene nur bedingt durchführbar. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, wurde nachgewiesen, dass der Lärmkonflikt generell bewältigt werden kann, die erforderlichen Maßnahmen sind jedoch im Rahmen der Baugenehmigungsebene anhand der Bauvorhaben zu ermitteln.
- 8.2.4.6 Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan die genannten Lärmschutzmaßnahmen als Hinweise enthalten. Des Weiteren wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass für gewerbliche Bauvorhaben (z.B. Hotels) ein Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen wird. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Nutzung der Parkplätze, Anlieferung sowie Freisitzflächen im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und falls nötig eingeschränkt werden. Ebenfalls ist im Genehmigungsverfahren anhand der jeweiligen Planung zu prüfen, ob der zeichnerisch dargestellt Lärmschutzhinweis LS zutrifft oder anzupassen ist.
- 8.2.4.7 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.
- 8.2.4.8 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **8.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **8.3.1 Stand vor der Änderung**

- 8.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich mit den Fl.-Nr.231/22, 231/29 und 231/30 ein reines Wohngebiet festgesetzt. Im restlichen Bereich des Änderungsbereiches ist ein Sondergebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschößflächenzahl von 0,50 festgesetzt. Außerdem wird eine Traufhöhe in Metern sowie die Anzahl der Vollgeschoße angegeben. Die Baugrenzen und Vorschriften zur

Gestaltung sind eher eng bzw. strikt gefasst. Ein detailliertes Konzept zur Grünordnung ist Bestandteil des Planung.

### **8.3.2 Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Vorschriften)**

- 8.3.2.1 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als reines Wohngebiet (WR) festgesetzte Fläche wird im Zuge der 1. Änderung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies soll eine zeitgemäße Nutzungsmischung ermöglichen.
- 8.3.2.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen.
  - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös-bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebau-liche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 8.3.2.3 Das sonstige Sondergebiet "Hotel" ist für den östlichen Bereich an der Straße "Am Brunnenbühl" vorgesehen. Die bestehende und von der Marktgemeinde weiterhin angestrebte Art der Nutzung lässt sich hier keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Das Gebiet ist auf einen gemeinsamen Zweck, der Sicherung der vorhandenen Beherbergungsbe-triebe, ausgerichtet. In dem abgegrenzten Bereich soll für das Gebiet ein spezielles, eigenes Ge-präge erhalten und erreicht werden (vgl. Fickert/Fieseler zu § 11 BauNVO, Rd.-Nrn. 1-4). Für das sonstige Sondergebiet "Hotel" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet, um Unklarheiten auszuräumen. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Die Be-schränkungen der Räume zur Unterbringung der Gäste zielen darauf ab, keine unabhängig vom Hotelbetrieb genutzten Übernachtungskapazitäten zu ermöglichen. Dies wird durch die Beschrän-kung von eigenständig nutzbaren Kochgelegenheiten unterstützt. Die Festsetzung beruht auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und stellt eine Definition der Art der Nutzung dar. Eigenständig nutzbare Kochgelegenheiten sind ein Merkmal für eine von der Zweckbindung der Hotels losgelöste Art der Unterbringung. Die unabhängige Nutzung als bloße Ferienwohnung oder Zweitwohnung wäre nahe liegend. Die zulässige Nutzung "Räume zur Bewir-tung der Gäste" ist mit der Einschränkung versehen, dass sie den Beherbergungsbetrieben dienen soll. Bei den Verwaltungsräumen und den zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-personen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist ebenfalls auf die Zuordnung zu den Beherber-gungsbetrieben zu achten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf Grund der intensiven

Betreuung der Beherbergungsbetriebe (auch nachts) u.U. ein gegenüber vergleichbaren Nutzungen (Gewerbegebiet § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) höherer Bedarf an solchen Wohnungen gegeben sein kann. Die Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für Veranstaltungen sollen ausschließlich eine Ergänzung vorhandener Einrichtungen darstellen. Nicht großflächige Verkaufsräume für Artikel des täglichen Bedarfs der Gäste sind ebenso eine Ergänzung der Beherbergungsnutzung.

- 8.3.2.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich nun 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. Auf die Festsetzung einer Geschosflächenzahl (GFZ) und auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird nun verzichtet, da diese Kennwerte städtebaulich nicht mehr als erforderlich angesehen werden.
- 8.3.2.5 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) für die ergibt einen großen Spielraum der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Obergrenzen für Wohngebiete/Sondergebiete. Für Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für die Baugebiete anzuwenden, wobei die Kappungsgrenze von 0,80 zu berücksichtigen ist.
- 8.3.2.6 Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen eine sinnvolle Grundstücksausnutzung im Sinne der Nachverdichtung. Pro Baufenster ist im sonstigen Sondergebiet "Hotel" eine mögliche Überschreitung der Gesamthöhe (GH) auf einer Länge von max. 40,00 m des Hauptgebäudes um bis zu 2,30 m möglich. Dies ermöglicht eine flexiblere Gestaltung der Baukörper einschließlich eines "Aufstockens" im Sinne einer Nachverdichtung baulich genutzter Flächen. Durch die Beschränkung der Länge der Überschreitungsmöglichkeit und den Ausschluss in einem 15,00 m breiten Streifen entlang zu der jeweils westlich angrenzenden Bestandsbebauung soll erreicht werden, dass gegliederte Gebäude entstehen, die sich trotz ihrer Höhe ins Ortsbild einfügen und nicht zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen für die Anlieger führen. Durch die weiterhin einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß der Bayrischen Bauordnung wird sichergestellt, dass es durch die Festsetzung zu keiner maßgeblichen Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und des Brandschutzes kommt. Das Erfordernis für die Festsetzung einer Wandhöhe wird nicht gesehen, da eine Gesamthöhe und ein angemessenes Spektrum für die Dachneigung festgesetzt sind.
- 8.3.2.7 Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert und beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf ein zur Straße bezogen seitliches Maß von

max. 50 m. Die im Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität eine Bebauung über 50 m zu ermöglichen.

- 8.3.2.8 Im Änderungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ausgeweitet. Dadurch entsteht für die Eigentümer zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung bzw. Erweiterung der Gebäude im Grundstück. Darüber hinaus können unterirdische Gebäudeteile und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dadurch soll ein Anreiz geschaffen werden, verschiedene Nutzungen und den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen, um ein optisch möglichst "grünes" Erscheinungsbild zu erreichen.
- 8.3.2.9 Die Anordnung der Flächen für Stellplätze und Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Somit soll eine übermäßige Versiegelung im gesamten Bereich verhindert werden. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Abstellmöglichkeiten für Kfz.
- 8.3.2.10 Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen.

### **8.3.3 Infrastruktur**

- 8.3.3.1 Die Festsetzung der Elektro-Freileitung mit Leitungsrecht erfolgt nördlich der Straße "Am Brunnenbühl" zur Sicherung der vorhandenen Trasse. Ab der Straße ist die Leitung erdverkabelt.
- 8.3.3.2 Auf die Festsetzung einer Fläche für eine Trafostation wird bewusst verzichtet. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

### **8.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.3.4.1 Die bestehende Straße "Am Brunnenbühl" wird weiterhin als Verkehrsfläche festgesetzt.
- 8.3.4.2 Die Verkehrsfläche im südlichen Teil des Plangebietes, die als Zufahrt zum angrenzenden Grundstück festgesetzt war, entfällt in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung. Die Zufahrtsmöglichkeit wird nun über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

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

**9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

9.1.1.1 Durch die Bebauungsplan-Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein sonstiges Sondergebiet "Hotel" (SO<sub>Hotel</sub>) im östlichen Teil des Quartiers "Hochberg" am Ortsrands des Hauptortes Scheidegg ausgewiesen.

9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um ein zum größten Teil bereits bebautes Gebiet. Die Fläche wird im Westen von Bestandsbebauung begrenzt; im Norden, Osten und Süden hingegen schließt die freie Landschaft an. Durch das Plangebiet führt die Straße "Am Brunnenbühl" sowie ein Fuß-/Schotterweg. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist aktuell bereits bebaut bzw. besitzt bereits Baurecht. Im östlichen Bereich findet sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Mähwiese), welche als "Fläche für die Landwirtschaft" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist. Auf den Fl.-Nrn. 227/2 und 227/3 befindet sich aktuell ebenfalls noch landwirtschaftlich genutztes Grünland (Mähwiese), aber auch Gehölzstrukturen und Stellplätze.

9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Scheidegg (Fassung vom 18.10.2001) als "Wohnbauflächen" (W), als "Sondergebiet" mit Zwecknutzung "Fremdenverkehr" (SO), als "Flächen für die Landwirtschaft" und als "Ortsrandeingrünung und Durchgrünung/ Öffentliche Grünfläche" dargestellt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebes (Hotel Allgäu Garni) und damit verbunden die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im östlichen Bereich der Bestandsbebauung des Quartiers "Hochberg", weshalb kein anderer Standort in Betracht kommt.

9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgesetzt) und eines sonstigen Sondergebietes "Hotel" (SO<sub>Hotel</sub>), um das Nachverdichtungspotenzial auszuschöpfen. Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) geändert, was den Hotelinhabern die Möglichkeit bietet sich zu erweitern (insb. die konkret geplante Erweiterung des Hotels Allgäu Garni).

9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 sowie eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Hotel" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70, Pflanzgeboten in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen, Pflanzbindungen im Geltungsbereich und die Festsetzung

einer Grünfläche als Ortsrandeingrünung und einer privaten Grünfläche als Pufferzone. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird als Dachform für Hauptgebäude das Satteldach vorgegeben.

- 9.1.1.6 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1" 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. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensräume, biologische Vielfalt, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch und Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,33 ha, davon sind 0,16 ha allgemeines Wohngebiet, 0,78 ha sonstiges Sondergebiet, 0,12 ha Verkehrsflächen, 0,15 ha Grünflächen und 0,12 ha Flächen für die Landwirtschaft. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits in großen Teilen bebaut ist.
- 9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.506 m<sup>2</sup> erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Scheffau (Fl.-Nr. 789; Teilfläche).

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

### **9.1.2.1 Regionalplan:**

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

### **9.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 18.10.2001):**

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg bereits als "Wohnbauflächen" (W), als "Sondergebiet" mit Zwecknutzung "Fremdenverkehr" (SO), als "Flächen für die Landwirtschaft" und als "Ortsrandeingrünung und Durchgrünung/ Öffentliche Grünfläche" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,70 km, beginnt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) "Naturschutzgebiet 'Rohrachschlucht'" (Nr. 8424-302). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus großen, bis 200 m tief eingeschnittenen Bachschluchten mit Wasserfällen und zum Teil sehr steilen Hangpartien. Des Weiteren finden sich naturnahe, meist mäßig warme oder Wärme liebende Waldtypen, Schluchtwälder, Erlen-Eschenauwälder, Streuwiesen und Magerrasen. Das FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" (Nr. 8325-301) befindet sich in ähnlicher Entfernung (ca. 1,75 km) nördlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um einen großen Moor-komplex mit größtenteils abgetorfem, sich regenerierendem Hochmoor. Zum Teil finden sich hier Schlenkengesellschaften in enger Verzahnung mit Streuwiesen, Großseggenrieden und Feuchtwäldern. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insek-tenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sowie der räumlichen Distanz sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten FFH-Gebiete nicht zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop grenzt im Süden direkt an den Geltungsbereich an bzw. liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um das Biotop "Flachmoorkomplex östlich Scheidegg" (Nr. A8425-0084, Teilfläche 001). Etwa 95 m nordöstlich des Plangebietes findet sich ein weiteres gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop ("Hochstaudenflur und Flachmoorrest östlich Scheidegg", Nr. A8425-0083, Teilfläche 001). Das gem. Art. 16 BayNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölz östlich Scheidegg" (Nr. A8425-0082, Teilfläche 001) liegt ca. 115 m nördlich des Geltungsbereiches. Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotop.
- Nordwestlich des Plangebietes findet sich in ca. 235 m Entfernung das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet "Scheidegg, M" (Gebietskennzahl 2210-8425-00085).
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete und Biotop nicht zu erwarten.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um ein zum größten Teil bereits bebautes Gebiet. Es finden sich mehrere Hotelgebäude sowie ein Wohngebäude jeweils mit stark anthropogen überprägten Garten- und Gehölzstrukturen. Im östlichen Bereich findet sich noch unbebautes intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland (Mähwiese). Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Bestandsbebauung des Marktes Scheidegg an, im Norden und Osten hingegen an die freie Landschaft (intensiv bewirtschaftete Mähwiesen). Südlich des Plangebietes findet sich extensiv genutztes Grünland, welches Teil des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Flachmoorkomplex östlich Scheidegg" (Nr. A8425-0084, Teilfläche 1) ist.
- Der Übergang vom Plangebiet zum Biotop ist durch Einzelgehölze (hauptsächlich Birken) geprägt. Im Vorhabengebiet finden sich zudem zahlreiche weitere Einzelgehölze und Gehölzstrukturen, einzig im östlichen Bereich (Mähwiese) fehlen solche. Die Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Innerhalb des Plangebietes kommen zwei Lebensraumtypen vor ("intensiv bewirtschaftete Mähwiese"/ "anthropogene Gärten bzw. Wiesen"), die beide von der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst werden (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher).
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche im östlichen Teil begrenzt. Hier finden sich nur wenigen, anspruchslosen Tier- und Pflanzenarten und ein überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominierter Vegetationsbestand.
- Im Bereich der Bestandsbebauung ist ebenfalls mit einer relativ geringen Artenvielfalt zu rechnen. Zu erwarten sind in den privaten Gärten siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel. Lediglich im Bereich der zum Teil heckenartigen Gehölzstrukturen kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der bestehenden baulichen Strukturen eingeschränkt. Lärm und optische Störungen/ Irritationen durch Verkehrsaufkommen, durch den Hotelbetrieb und durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.

- Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Erweiterung des Hotels Allgäu Garni durch einen Anbau im Osten ermöglicht werden soll (Beeinträchtigung von Gebäudebrütern und Fledermäusen nicht auszuschließen) und für das Vorhaben einzelne Gehölze gerodet werden müssen, wurde die Sieber Consult GmbH zu einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Plangebietes beauftragt. Am 17.05.2021 wurde das Plangebiet durch einen Biologen der Sieber Consult GmbH begangen und ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht verfasst (Fassung vom 20.05.2021). Laut Gutachten besteht zwar die Möglichkeit von Fledermausquartieren zwischen den Dachplatten und der Innenverschalung des Bestandsgebäudes des Hotel Allgäu, ein Nachweis wurde jedoch nicht erbracht. Am Bestandsgebäude selbst konnten ebenfalls keine Hinweise auf Fledermäuse erbracht werden. Auch in den an das Bestandsgebäude angrenzenden Gehölzen wurden keine für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten geeigneten Astausfaltungen oder Höhlen festgestellt. Laut des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes ist von einem Brutvorkommen der Haussperlinge unter den Dachplatten des Bestandsgebäudes des Hotel Allgäu auszugehen, da einfliegende Sperlinge beobachtet werden konnten. Zudem wurde auf den Holzbalken an der östlichen Gebäudeseite Nistmaterial eines Nischenbrüters (vermutlich Hausrotschwanz) gefunden. Eine mutmaßliche Bruthöhle des Stares befindet sich auf der Westseite des Bestandsgebäudes. Im Rahmen der Relevanzbegehung konnten des Weiteren aus den Gehölzen des Plangebietes singende Amseln und Mönchsgrasmücken festgestellt werden. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten (z.B. Zauneidechse) konnten aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Weitere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 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.

- Im Plangebiet liegen verschiedene geologische Einheiten vor. Im mittleren Bereich (von Westen bis Osten) findet sich als geologische Einheit eine würmzeitliche End- oder Seitenmoräne, während in den nördlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes würmzeitliche Moränen (Till) anstehen. Bei beiden geologischen Einheiten handelt es sich um kleinräumig wechselnde kiesige, sandige, blockige, schluffige oder tonige Lockergesteine, welche aus ingenieurgeologischer Sicht oft wasserempfindlich und setzungsempfindlich sein können. Des Weiteren findet sich im Südwesten ein Bereich, in welchem holozäner Niedermoortorf vorliegt. Dabei handelt es sich um organische und biogene Lockergesteine mit einer sehr geringen Tragfähigkeit, welche zudem setzungsempfindlich sind und oft einen hohen Grundwasserstand nach sich ziehen.

- Im Plangebiet hat sich aus den genannten glazialen Sedimenten großflächig Braunerden als vorherrschender Bodentyp gebildet. Gering verbreitet ist zudem Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über tiefem Sandkies. Auf der Fl.-Nr. 185/12 findet sich im südwestlichen Randbereich und auf der Fl.-Nr. 185/11 im westlichen Randbereich außerdem vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet auch Übergangsmoor aus Torf. Im südlichen Randbereich der Fl.-Nr. 185/11 hat sich des Weiteren in einem kleinen Bereich Bodenkomplexe Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne) gebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich im südlichen Bereich (Fl.-Nr. 185/11) um Moore bzw. Lehme (MoL), welche in Form von Misch- und Schichtböden sowie als künstlich veränderte Böden vorliegen. Der Bereich im Südosten (Fl.-Nr. 227, Teilfläche) besteht aus Lehmen geringer Zustandsstufe mit geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) und der Bereich im Nordosten aus Lehmen mittlerer Zustandsstufe mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege sowie durch die Stellplätze bereits (teil-)versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Bei dem östlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland/Mähwiese). Die Grünflächen auf den privaten Grundstücken (Gärten, Wiesen) liegen ebenfalls größtenteils in unversiegeltem Zustand vor.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit den Wertklassen 2 (im Südosten) bis 4 (im Nordosten bzw. im Süden) als gering bis hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte. In den (teil-)versiegelten Bereichen ist das Retentionsvermögen eingeschränkt bzw. vollständig herabgesetzt.
- Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 3 (im Südosten) bis 4 (im Nordosten) mittel bis hoch bewertet. Auch das Rückhaltevermögen ist in den (teil-)versiegelten Bereichen eingeschränkt bzw. vollständig herabgesetzt.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im südöstlichen Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 43 und im Nordosten 49 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit

(Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt. Für die moorigen Flächen im südlichen Plangebiet wurde eine Grünlandzahl von 12 ermittelt, was laut Bewertungsskala einer sehr geringen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 1) entspricht.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 43 (im Südosten) bzw. 49 (im Nordosten) und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Eine Ausnahme stellt der Boden auf der Fl.-Nr. 185/11 dar, der nach der landesweiten Bewertungsskala im Hinblick auf das Standortpotenzial als hoch bis sehr hoch (Wertklasse 4-5) bewertet werden kann. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen. Dieser Bereich wird gänzlich als Grünfläche festgesetzt und demnach künftig erhalten bleiben.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes 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.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Im Bereich der geologischen Einheit "Niedertorfmoor" am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist mit einem möglicherweise höheren Grundwasserstand zu rechnen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet fallen aktuell bereits im gesamten Gebiet Abwässer an. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und ist an die Frischwasserleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der topografischen Begebenheiten ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet geringfügig mit aus Osten oberflächlich zufließendem Hangwasser zu rechnen.

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.600-1.650 mm relativ hoch. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 9°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Der Markt Scheidegg besitzt besondere klimatische Begebenheiten und wurde als "Heilklimatischer Kurort PremiumClass" ausgezeichnet.
- Die offenen Flächen des Plangebietes (v.a. im Süden und Osten) dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölzstrukturen Frischluft produzieren. Zudem haben die Gehölze eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung, was zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet führt. Im Bereich der Bestandsbebauungen sowie der bestehenden Verkehrswege ((teil-)versiegelte Bereiche) tritt eine erhöhte Wärmeabstrahlung auf, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Es besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des östlichen Bereiches des Plangebietes sowie der umliegenden Grünlandflächen kann es im angrenzenden Wohngebiet sowie im überplanten Gebiet zeitweise zu belastenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes 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 am Hang eines aus gefalteter Süßwassermolasse aufgebauten Bergrückens und weist ein ausgeprägtes Relief auf. Der Markt liegt in der Naturraum-Haupteinheit "Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen" sowie in der naturräumlichen Einheit "Vorderer Bregenzer Wald".
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um ein zu großen Teilen bereits bebautes Gebiet westlich des Hauptortes Scheidegg. Der östliche Teil der überplanten Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet (Mähwiese). Im Westen schließt die Planfläche an die Bestandsbebauung von Scheidegg an. Im Norden, Osten und Süden geht das Vorhabengebiet in die freie Landschaft bzw. in landwirtschaftlich genutzte Intensivgrünlandflächen über. Aufgrund der Bestandsbebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes sind keine landschaftlich oder kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen innerhalb und direkt angrenzend des Geltungsbereiches vorhanden.
- Das Gebiet ist von drei Seiten (Norden, Osten und Süden) sehr gut einsehbar. So besteht von der Hochgratstraße im Süden, von dem Golfplatzgelände im Osten und von der Hochbergstraße im Nordwesten eine beinahe ungehinderte Einsehbarkeit des überplanten Gebietes. Von (Süd)Westen unterbindet die Bestandsbebauung von Scheidegg Blickbeziehungen in das Plangebiet. Bestehende Gehölzstrukturen binden das Plangebiet in die Landschaft ein.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits mit Hotel- und Wohngebäuden bebaut. Der östliche Teil des überplanten Gebietes wird landwirtschaftlich genutzt (Mähwiese). Im Umkreis des Plangebietes verlaufen zahlreiche Wege, welche zum Wandern, Radfahren und Spaziergehen genutzt werden. In geringer Entfernung finden sich zudem ein Golfplatz, Kliniken (Reha, Mutter-Kind) und zahlreiche Hotels, Gästehäuser und Ferienwohnungen. Im erweiterten Umfeld befindet sich außerdem das Kurhaus von Scheidegg, das Alpenfreibad Scheidegg sowie der Skywalk Allgäu. Das Plangebiet liegt folglich in einem ganzjährig stark touristisch geprägten Gebiet und besitzt somit eine große Bedeutung für die Erholung und den Tourismus. Die Hotels schaffen

zudem Arbeitsplätze für ansässige Bevölkerung und unterstützen die wirtschaftliche Situation des Marktes Scheidegg.

- Der überplante Bereich besitzt aufgrund seiner Lage, der Natur sowie der klimatischen Begebenheiten (Scheidegg ist "Heilklimatischer Kurort PremiumClass") eine besondere Erholungseignung.
- Lärm- bzw. Geruchsemissionen gehen von den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet und im Umkreis des überplanten Bereiches sowie von den Verkehrswegen im näheren Umfeld der Fläche und von den Hotelbetrieben (Anlieferung etc.) aus. Die Immissionen halten sich jedoch aufgrund der Lage in einem ländlich geprägten und hügeligen Gebiet in Grenzen.
- Laut schalltechnischer Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 06.07.2021 wird der Bereich überwiegend durch Beherbergungsbetriebe genutzt. Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der bestehenden Betriebe ein. Nutzungskonflikte liegen im Bestand teilweise bereits durch Überschreitungen des Spitzpegelkriteriums bei der Nutzung von Stellplätzen im Nachtzeitraum vor. Details sind der schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 06.07.2021 zu entnehmen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich.

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

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

## **9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Großteil des Gebietes als bebautes und erschlossenes Sonder-/Wohngebiet erhalten sowie das gültige Baurecht bestehen. Das intensiv genutzte Grünland (Mähwiese) bleibt als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund 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 Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Trinkwasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 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 des Marktes; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

## **9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Die Planung hat in den bereits bebauten Bereichen der überplanten Fläche nur geringfügige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Erhöhung der maximal zulässige

Grundflächenzahl (GRZ) wird jedoch im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes auf sämtlichen Grundstücken im Plangebiet eine Weiterentwicklung der Bestandsbebauung bzw. eine Neuversiegelung ermöglicht. Durch die Erhöhung der GRZ ist der Verlust von Lebensräumen im Bereich der Neuversiegelungen möglich. Die Flächen für die Landwirtschaft im Osten des Geltungsbereiches hingegen bleiben zum größten Teil erhalten. Der Bereich zwischen den Flächen für die Landwirtschaft und den Sondergebietsflächen wird künftig als eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzgeboten festgesetzt, wodurch sich in diesem Bereich der Lebensraumwert für Tiere und Pflanzen erhöht. Des Weiteren wird die Fläche (Fl.-Nr. 185/11) zum Schutz des angrenzenden Biotopes ("Flachmoorkomplex östlich Scheidegg", Nr. A8425-0084) als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Pufferzone festgesetzt und mit zusätzlichen Pflanzgeboten versehen. Auf den Grünflächen entstehen strukturreiche Habitate, welche künftig Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln zugutekommen werden.

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Erweiterung des Hotel Allgäu Garni und die damit einhergehende Versiegelung verloren. In diesem Bereich besteht jedoch bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Baurecht. Aufgrund der geplanten Erweiterung gehen zudem einige wenige Gehölze verloren.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft aufgrund der Neuausweisung von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen eine höhere Artenvielfalt aufweisen, einzig im Bereich der möglichen Hotelerweiterungen geht der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Ein Teil der Pflanzenarten der Neupflanzungen in den Privatgärten wird jedoch höchstwahrscheinlich weiterhin nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden weiterhin vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume erhöht sich (Gärten, Gehölze, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der Lebensräume bleibt jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen auf den Grünflächen) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden neue von Bebauung freizuhalten Grünflächen sowie zusätzliche Pflanzgebote festgesetzt, welche den Strukturreichtum im Gebiet künftig erhöhen und die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des bestehenden Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Vorhandene Bäume werden als zu erhalten festgesetzt bzw. durch Pflanzbindungen dauerhaft gesichert. 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. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als

- Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. 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. Zur Entwicklung landschaftsgerechter und naturnaher Gärten innerhalb der Grundstücke werden Schottergärten ausgeschlossen. Die Pflanzung von Strüchern, 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. Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen. Zäune sollten zum Gelände hin einen Mindestabstand von 0,15 m aufweisen, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland (Mähwiese)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung von Gebäuden (Hotelerweiterung), Erhöhung der GRZ und damit der versiegelbaren Fläche	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung	– –
Anlage von Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen	Erhalt von Lebensräumen, Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Geplanter Hotelbetrieb; bestehende Bebauung sowie mögliche Nachverdichtung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen von neuen Gebäuden	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Während der Bauzeit der geplanten Hotelweiterung sowie möglicher Nachverdichtungen wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. 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 um ein Gebiet mit Bestandsbebauung sowie mit bestehendem Baurecht (durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan) handelt, hält sich der Grad der möglichen Neuversiegelung (ca. 3.272 m<sup>2</sup>) in Grenzen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze und andere untergeordnete Wege 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
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	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung von Gebäuden (Hotelweiterung), Erhöhung der GRZ und damit der versiegelbaren Fläche	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	–
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Hotelbetrieb, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten (Hotelerweiterung, mögliche Nachverdichtung) besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Hotelbebauung (bestehendes Baurecht) und die zusätzlich ermöglichte Versiegelung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da weitere Flächen versiegelt werden können. Die Veränderung des Wasserhaushaltes ist jedoch unerheblich, da dies durch das Konzept zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend ausgeglichen wird.
- Für Stellplätze und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Unversiegelte Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das auf den Dach- und Hofflächen (versiegelte Flächen) der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll so weit wie möglich flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone versickert werden oder abgeleitet werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
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	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung von Gebäuden (Hotelerweiterung), Erhöhung der GRZ und damit der versiegelbaren Fläche	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohn- oder Hotelnutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzlich mögliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist sofern möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch die Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu.
- Die Abwasserbeseitigung wird vom Abwasserverband Rothach (Lindenberg i. Allgäu) durchgeführt.

#### 9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, wird die Kaltluftentstehung durch mögliche Neubebauungen nur geringfügig beeinträchtigt. Die vorhandenen und zu pflanzenden Gehölze haben eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung und dienen der Frischluftproduktion, was zu einer Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet führen kann. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase der zusätzlichen Hotelgäste ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der Bestandsbebauung und der begrenzten Größe der neu versiegelbaren Flächen nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Am Brunnenbühl" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen. Insgesamt sind von dem Gebiet Treibhausgasemissionen nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den Grünflächen sowie Erhalt vorhandener Bäume) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an

- den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Zum Schutz des Klimas wird des Weiteren die Nutzung erneuerbarer Energiequellen empfohlen. Um eine nachhaltige Ressourcennutzung zu unterstützen, wird zudem empfohlen Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und wieder zu nutzen sowie einen Kompost zur Nutzung von Bioabfällen zu errichten.
  - Im Gebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung von Gebäuden (Hotelerweiterung), Erhöhung der GRZ und damit der versiegelbaren Fläche	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust von Einzelgehölzen/des Intensivgrünlands (im Bereich der Hotelerweiterung)	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen	Verbesserung des Kleinklimas (Frischluftproduktion/Luftfilterung)	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Hotelbetrieb	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen	–

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

- Durch die mögliche Erweiterung der bestehenden Gebäude erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Neuausweisung einer Grünfläche als Ortsrandeingrünung im Osten des Plangebietes und einer privaten Grünfläche im Süden des Gebietes sowie durch die dort festgesetzten Pflanzgebote wird die Einbindung des bereits bebauten Gebietes in die umgebende Landschaft verbessert. So wird zusammen mit den im Norden und Süden bereits bestehenden Gehölzen die Ortsrandeingrünung vervollständigt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote, Pflanzbindung). Um den störenden Einfluss der zukünftigen und

bereits bestehenden Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese leiten in die freie Landschaft über. Die festgesetzte Pflanzliste trägt 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 sind zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung von Gebäuden (Hotelerweiterung), Erhöhung der GRZ und damit der versiegelbaren Fläche	optische Ortsrandvorverlagerung; typische Gebäudegestaltung	0
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Verbesserung des (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (reduziert durch die planungsrechtlichen Festsetzungen)	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen bei Durchführung der geplanten Hotelerweiterung sowie bei Herstellung der geplanten Ortsrandeingrünung zu Teilen verloren. Dafür wird durch die Planung ein neuer Hotelbereich ermöglicht, welcher der Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit zugutekommt. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch den geplanten Baukörper nur eine geringfügige Beeinträchtigung, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes (Ortsrandein-

grünung, Festsetzung von Grünflächen) erhöht. Die Erholungsfunktion wird durch die Hotel-erweiterung gestärkt. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation des Marktes Scheidegg aus.

- Laut schalltechnischer Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 06.07.2021 sind durch die geplante Erweiterung des nördlichen Beherbergungsbetriebes Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Des Weiteren sind die bereits bestehenden Lärmkonflikte im Rahmen der Durchführung zu lösen. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Änderungsgeltungsbereich zu gewährleisten, sind Lärmschutzfestsetzungen und -hinweise (Lärmschutzwand, verglaste Vorbauten oder feststehende Fenster im Konfliktbereich) im Bebauungsplan enthalten. Des Weiteren ist im Bebauungsplan eine Festsetzung enthalten, dass für gewerbliche Bauvorhaben (Hotels) ein Genehmigungsverfahren ausgeschlossen wird. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Nutzung der Parkplätze, Anlieferung sowie Freisitzflächen im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und falls nötig eingeschränkt werden. Ebenfalls ist im Genehmigungsverfahren anhand der jeweiligen Planung zu prüfen, ob der zeichnerisch dargestellt Lärmschutzhinweis LS zutrifft oder anzupassen ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden. Details sind der schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 05.11.2021 zu entnehmen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablage- rung von Baumaterial, Betrieb von Bauma- schinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Frei- werden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung von Gebäuden (Hotelenerweite- rung), Erhöhung der GRZ und damit der versiegelbaren Fläche	Schaffung zusätzlicher Erholungsangebote, An- gebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Hotelbetrieb, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs- lärm, Verkehrsabgase	–

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

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

#### 9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind in geringem Maße insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die mögliche Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Hotelbetriebes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete bzw. Hotelbebauungen und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung eines kleinen Bereiches der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (geplante Hotelenerweiterung) nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

#### 9.2.3.13 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 sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

- 9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

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

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

- 9.2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich im nordöstlichen Bereich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Im restlichen Plangebiet handelt es sich um Bestandsbebauung sowie strukturarme Zier- und Nutzgärten bzw. intensiv beanspruchte Gärten. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

- 9.2.4.3 Schutzgut Boden: Im nordöstlichen Bereich sowie in den unversiegelten Bereichen im restlichen Plangebiet handelt es sich um anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Die Bereiche der Bestandsbebauung sind versiegelt. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

- 9.2.4.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich im bebauten Bereich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Im nordöstlichen Bereich handelt es sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

- 9.2.4.5 Schutzgut Klima und Luft: Im nordöstlichen Bereich handelt es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer

Wert. Im Bereich der Bestandsbebauung handelt es sich um großflächig versiegelte Bodenbereiche. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

- 9.2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen sowie Bestandsbebauungen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.
- 9.2.4.7 Auf Grund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung (im Durchschnitt) zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 9.2.4.8 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die zusätzlich neu festgesetzte GRZ ist größer 0,35 (im Durchschnitt).
- 9.2.4.9 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (sofern möglich) im gesamten Plangebiet (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschließlich Zulassung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Extensive Pflege der Grünflächen als Ortsrandeingrünung zur Förderung der Biodiversität (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Einschränkung der Leuchtentypen für die Außenbeleuchtung sowie der zulässigen Photovoltaikmodule zum Schutz von Insekten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.4.10 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld A1, mittlerer Wert). Es handelt sich um ein Gebiet mit Bestandsbebauung, welche nicht nochmals ausgeglichen werden muss. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für alle Bauflächen eine GRZ von 0,25 angesetzt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde die GRZ auf 0,4 (WA) bzw. 0,7 (SO) erhöht. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde die Differenz der neuen GRZ zur alten GRZ berechnet (0,15 bzw. 0,45). Anhand der Differenz wurde anschließend die Fläche für die möglichen Neuversiegelungen bestimmt. Der Eingriff umfasst nach dieser Rechnung eine Fläche von 3.766 m<sup>2</sup>. Bei einer Eingriffsfläche von 3.766 m<sup>2</sup> ergibt sich mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.506 m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes	A1	0,4	3.766	1.506
<b>Summe</b>			<b>3.766</b>	<b>1.506</b>

9.2.4.11 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 789 (Teilfläche) der Gemarkung Scheffau. Im Rahmen des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" wurde für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 789 ein Gesamtkonzept entworfen (siehe Planskizze in Kapitel 3). Von dieser Fläche (gelbe Umrandung) wurden dem Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" bereits 3.500 m<sup>2</sup> (weiße Umrandung) und für den Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" bereits 2.356 m<sup>2</sup> (hellblaue Umrandung) zugeordnet. Der hier behandelten Planung werden weitere 1.506 m<sup>2</sup> zugeordnet (rote Umrandung). Die Auswirkungen der Maßnahmen gehen jedoch über

die Bereiche der festgelegten Ausgleichsflächen hinaus (gelbe Umrandung). Nach einer detaillierten Bilanzierung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" und auf Basis der Bayerischen Kompensationsverordnung steht es dem Markt Scheidegg frei, diese Flächen in ein Ökokonto aufzunehmen. Der Geltungsbereich des Gesamtkonzeptes (gelbe Umrandung) umfasst etwa 1,3 ha.

- 9.2.4.12 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um einen Wald, vorwiegend bestehend aus Fichten, Birken, Kiefern sowie Weißtannen, vereinzelt Holunder, Vogelbeere, Faulbaum und Haselnuss. Dieses Waldstück wird derzeit durch einen Graben entwässert.
- 9.2.4.13 Folgende Maßnahmen sind auf den Ausgleichsflächen 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)"):
- Zur Entwicklung eines standortgerechten Waldes (lichter Moorwald) soll das Waldstück größtenteils sich selbst überlassen werden. An Stellen, wo sich moortypische Pflanzen ausreichend entwickelt haben, können vereinzelt und bei Bedarf gezielt aufkommende Gehölze (u.a. Fichte) entnommen werden, um die Lichtbedingungen zu optimieren und die Evapotranspiration zu verringern. Zudem soll die Kieferverjüngung durch Freistellen der bestehenden Waldkiefer unterstützt werden.
  - Zur Wiedervernässung der Fläche werden sofern vorhanden und geeignet die Entwässerungsgräben geschlossen, um das Wachstum typischer Torfmoose (*Sphagnum*) zu begünstigen und den Wasserhaushalt auf den entwässerten Moorböden zu restaurieren. Dazu werden gespuntete Holzlatten mit einer Mindestbreite von 2 m als Bermen eingesetzt. Zusätzlich soll der Bereich an beiden Seiten der Holzlatten mit Torf aufgefüllt bzw. abgeschlossen werden. Das Ziel ist die Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushaltes.
  - Um das Aufkommen der Torfmoose und anderer moortypischer Tiere und Pflanzen zusätzlich zu unterstützen, ist das Springkraut (*Impatiens glandulifera*) bei Bedarf mit einem Freischneider in den Monaten Juni oder Juli zu entfernen, wenn notwendig auch ein zweites Mal im Jahr.
  - Auf der Ausgleichsfläche ist regelmäßig (alle 2-3 Jahre) eine Erfolgskontrolle auf Einladung der Marktgemeinde Scheidegg gemeinsam mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorzunehmen. Auf Basis des vorgefundenen Bestandes sind jährlich Maßnahmen im Rahmen der Erfolgskontrolle zu entwickeln und umzusetzen bzw. bereits bestehende Maßnahmen anzupassen, um die Entwicklung der Torfmoose sowie anderer moortypischer Tiere und Pflanzen weiter gezielt zu begünstigen.

#### 9.2.4.14 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestandssituation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 789 (Teilfläche) der Gemarkung Scheffau	extern	Wald mit vorwiegend Fichten, aber auch Birken und Kiefern	Schaffung eines Moorwaldes mit moortypischer Vegetation: Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushaltes mit standortgerechtem Waldumbau (lichter Moorwald), sofern möglich Wiedervernässung durch Grabenverschließung; Birken und Kiefern als Samenbäume erhalten	1.506
<b>Summe</b>				<b>1.506</b>

9.2.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 789 (Teilfläche) auf der Gemarkung Scheffau ausgeglichen.

9.2.4.16 Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

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

9.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Außerdem handelt es sich bei dem Vorhaben um die geplante Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfrage zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

#### 9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.1.1 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)
  - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 9.3.2 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):**
- 9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht der Markt Scheidegg in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da der Markt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.3.1 Durch die Bebauungsplan-Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein sonstiges Sondergebiet "Hotel" (SO<sub>Hotel</sub>) im östlichen Teil des Ortsteiles "Hochberg" und östlich des Hauptortes Scheidegg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,33 ha.
- 9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um ein zum größten Teil bereits bebautes Gebiet. Die Fläche wird im Westen von Bestandsbebauung begrenzt; im Norden, Osten und Süden hingegen schließt die freie Landschaft an. Durch das Plangebiet führt die Straße "Am Brunnenbühl" sowie ein Fuß-/Schotterweg. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist aktuell bereits bebaut bzw. besitzt bereits

Baurecht. Im östlichen Bereich findet sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Mähwiese), welche als "Fläche für die Landwirtschaft" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist. Auf den Fl.-Nrn. 227/2 und 227/3 befindet sich aktuell ebenfalls noch landwirtschaftlich genutztes Grünland (Mähwiese), aber auch Gehölzstrukturen und Stellplätze. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

9.3.3.3 Die Schutzgebiete im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung. Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop grenzt im Süden direkt an den Geltungsbereich an bzw. liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um das Biotop "Flachmoorkomplex östlich Scheidegg" (Nr. A8425-0084, Teilfläche 001). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen beispielsweise zur Außenbeleuchtung sowie der geplanten Neupflanzungen auf der privaten Grünfläche als Pufferzone führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Biotopes.

9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die möglichen Neuversiegelungen (erhöhte GRZ im gesamten Plangebiet). Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze und andere untergeordnete Wege 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.

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.506 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 789 (Teilfläche) der Gemarkung Scheffau kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: standortgerechter Waldumbau (lichter Moorwald); bei Bedarf Entnahme einzelner Bäume zur Optimierung von Lichtbedingungen; sofern möglich und geeignet Wiedervernäsung der Fläche zur Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushaltes; bei Bedarf Entfernen von Springkraut und anderen Problempflanzen zur Förderung moortypischer Tiere und Pflanzen; regelmäßige Erfolgskontrolle.

9.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Großteil des Gebietes als bebautes und erschlossenes Sonder-/Wohngebiet erhalten sowie das gültige Baurecht bestehen. Das intensiv genutzte Grünland (Mähwiese) bleibt als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und

Pflanzen erhalten und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

### 9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

#### 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Bayern-Atlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für die Heimat und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Onlinekarten zu den Themen Freizeit in Bayern, Geobasisdaten, Bodenschätzung, Planen und Bauen, Umwelt, Naturgefahren und Energie)
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Energie-Atlas Bayern von der Bayerischen Staatsregierung und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Onlinekarten zu den Themen Solarenergie, Windenergie, Biomasse, Geothermie, Wasserkraft und Abwärme)

#### 9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Scheidegg in der Fassung vom 18.10.2001
- Umweltbezogene Informationen im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im März / April 2021 mit Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (keine Einwände), des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde (zu den Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und dem Vermeidungsgebot nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, zum Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu den Themenfeldern Altlasten, vorsorgender Bodenschutz, Grundwasserschutz und

Wasserversorgung, Gewässerschutz und Oberflächengewässer), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zu eventuellen Ausgleichsflächen und zu möglichen landwirtschaftlichen Emissionen) und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG).

- Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 06.07.2021 (zu den Gewerbelärmimmissionen vom Hotel Allgäu Garni auf bestehende schützenswerte Nutzungen und zu Gewerbelärmimmissionen von den umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen auf das Hotel Allgäu Garni)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 20.05.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

### 10.1.1 **Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO werden nun, im Gegensatz zur rechtskräftigen Planung, getrennt von den planungsrechtlichen Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB) aufgeführt. Die Vorschriften ermöglichen eine größere Flexibilität in der Gebäude- und Freiflächengestaltung. Zeitgemäße Vorgaben sollen aber eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vermeiden und u.a. für Touristen ein ansprechendes Orts- bzw. Straßenbild sichern.

### 10.1.2 **Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

10.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich weiterhin auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Für Wiederkehre bzw. Zwerchgiebel, Dachaufbauten, Nebengebäude, Garagen und Carports sind andere Dachformen generell zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Bauteile/-körper zu ermöglichen.

10.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen wird aufgeweitet und berücksichtigt die bestehenden Gebäude im Änderungsbereich.

10.1.2.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachform.

10.1.2.4 Die Errichtung von Dachaufbauten (Dachgauben) ist nun zulässig. Auf eine Regelung für Dachaufbauten wird verzichtet. Es sind stattdessen die Anforderungen des Art. 8 BayBO (Gestaltung) einzuhalten, wonach bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein müssen, dass sie nicht verunstaltet wirken.

10.1.2.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortsrands.

10.1.2.6 Die zur Gestaltung der Fassaden getroffenen Vorschriften lassen den Bauherren umfassenden Gestaltungsspielraum. Allerdings soll das Material "Holz" ein prägendes Merkmal im Straßenbild werden. Die Vorschrift schließt Putzfassaden nicht aus. Bei der Gebäudegestaltung muss jedoch zumindest in Fassadenteilen Holz verwendet werden. Die Balkone können als Gestaltungselement aus Holz sein, müssen es aber nicht zwingend sein, sofern andere Bauteile aus Holz hergestellt werden. Darüber hinaus können andere Bauteile (z.B. Gauben) diese gestalterische Absicht verdeutlichen, indem auch sie in Holz ausgeführt werden. Sie schließen darüber hinaus gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

### **10.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

10.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Stützmauern sind deshalb in einer möglichst durchlässigen und unauffälligen Bauweise auszuführen.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Wesentliche Auswirkungen

11.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,33 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,16	12,0%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,11	8,3%
Private Grünflächen	0,16	12,0%
Flächen für die Landwirtschaft	0,12	9,0%
Sonstiges Sondergebiet "Hotel"	0,78	58,7%

### 11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch: Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu

11.2.2.2 Wasserversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu

11.2.2.3 Stromversorgung durch: Elektrizitätswerke Allgäu, Lindenberg i. Allgäu

11.2.2.4 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu

11.2.2.5 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)

11.2.2.6 Durch die Bebauungsplan-Änderung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## 11.3 Zusätzliche Informationen

### 11.3.1 Planänderung

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 21.07.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 21.07.2021 Berücksichtigung.

- Überarbeitung der Vorschrift zur Fassadengestaltung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

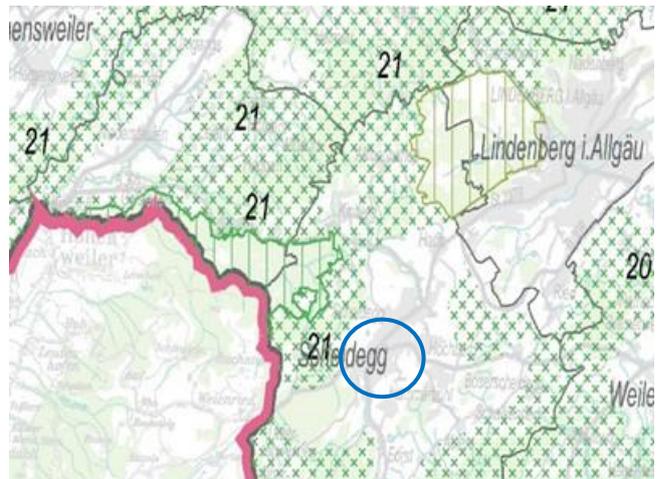
11.3.1.2 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates Scheidegg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.11.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 19.11.2021 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung 2.2 zu "nicht großflächigen" Verkaufsräumen
- Überarbeitung der Festsetzung zur Gesamt-Gebäudehöhe in Plan und Text
- Konkretisierung der Festsetzung 2.18 "Förderung der Biodiversität auf Grünflächen"
- Streichung der Lärmschutzfestsetzungen LS 1 und LS2 sowie Aufnahme als Hinweise
- Ergänzung der aktiven Lärmschutzmaßnahme LSM in Ziffer 2.25 und im Planteil
- Aufnahme einer Bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Genehmigungspflicht von Bauvorhaben
- Aufnahme, Ergänzung und Änderungen von Hinweisen in Plan und Text
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung, insb. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

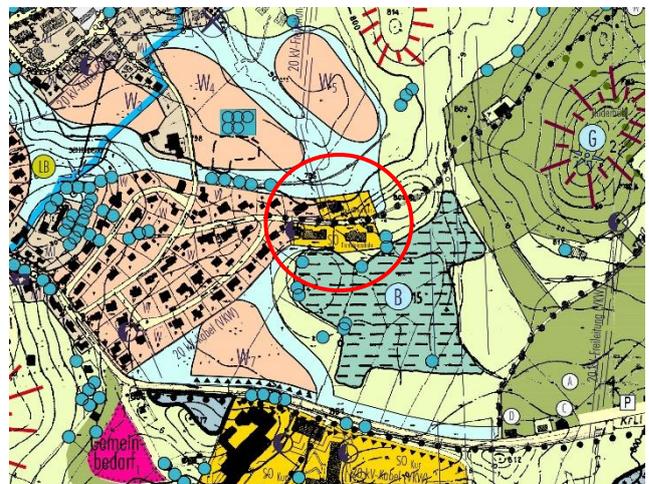
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Westen (Höhenweg)  
nach Osten auf Hochberg und  
den Änderungsbereich



Blick von Osten nach Westen auf  
den Änderungsbereich



Blick auf das Hotel Allgäu Garni  
(Blickrichtung von Osten nach  
Westen)



Blick auf das Wohnhaus, westlich  
des Hotels Allgäu Garni



Blick auf das Hotel Bergblick  
(Blickrichtung Nordwesten nach  
Südosten)



Blick auf das Wellnesshotel Bir-  
kenmoor (Blickrichtung Nordos-  
ten nach Südwesten)



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 22.04.2021. Der Beschluss wurde am 27.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 06.05.2021 bis 19.05.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.08.2021 bis 20.09.2021 (Billigungsbeschluss vom 21.07.2021; Entwurfsfassung vom 21.07.2021; Bekanntmachung am 10.08.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 11.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 17.11.2021; Bekanntmachung am 22.11.2021) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 16.03.2021 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 30.07.2021 (Entwurfsfassung vom 21.07.2021; Billigungsbeschluss vom 21.07.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 11.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 17.11.2021; Anschreiben vom 25.11.2021) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

**14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 19.01.2022 über die Entwurfsfassung vom 11.11.2021.

Scheidegg, den .....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

**14.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1" in der Fassung vom 11.11.2021 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 19.01.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Scheidegg, den .....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1" 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: 24.06.2021  
Plan geändert am: 21.07.2021  
Plan geändert am: 11.11.2021

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

Projektkoordination	Merlin Rehmann
Stadtplanung	Andreas Brockof
Landschaftsplanung	Anja Speckle
Immissionsschutz	Philipp Kurz
Artenschutz	Felix Steinmeyer

Verfasser:

.....  
(i.A. Andreas Brockof)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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