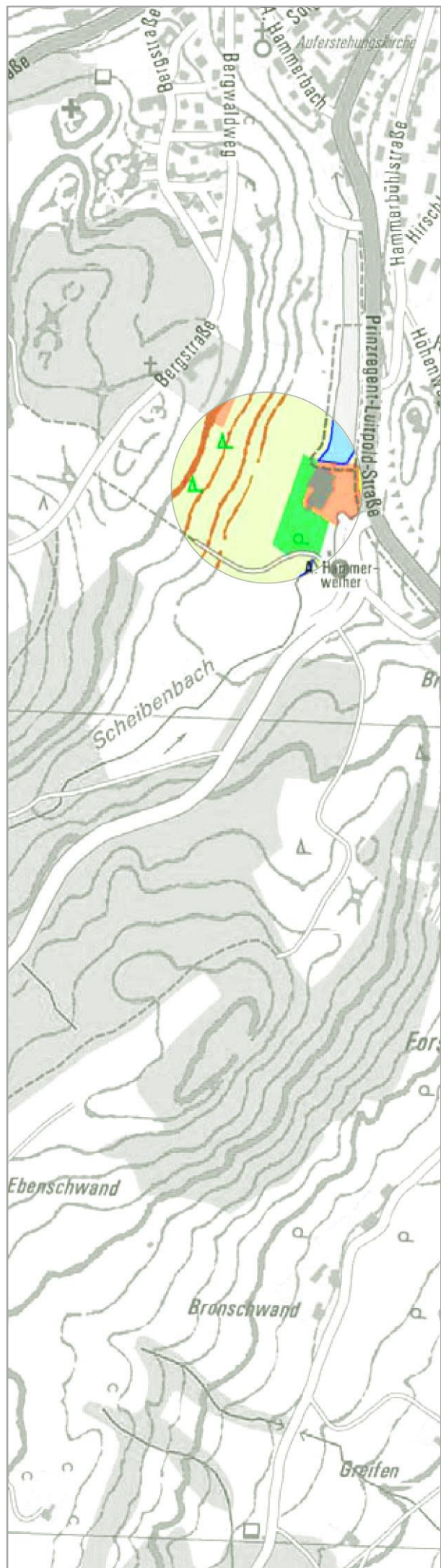




Markt Scheidegg

Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
4	Hinweise und Zeichenerklärung
5	Satzung
6	Begründung – Städtebaulicher Teil
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
9	Begründung – Sonstiges
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
11	Begründung – Bilddokumentation
12	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 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 | Planungssicherstellungsgesetz | (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) |

2.1

SO_{Wellnessanlage}

Sonstiges Sondergebiet "Wellnessanlage"; das Sondergebiet "Wellnessanlage" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit einer Wellnessanlage.

Zulässig sind:

- Pools (innen und außen)
- Saunen (innergebäudlich und als Nebenanlage)
- Außenterrassen
- Sonstige, der Nutzung "Wellnessanlage" dienende Nutzungen mit entsprechenden Gebäuden und Nebenanlagen (z.B. Umkleideräume, Lagerräume, Technikräume, Sozialräume, Ruhe- und Liegeräume, Sanitäranlagen etc.)
- Erschließungsanlagen (z.B. überdachte oder nicht überdachte Wege, Hofflächen und Zufahrten)

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

2.2

GR m²

Maximal zulässige Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 300 m² überschritten werden, sofern es sich um

- mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführte Wege und Zufahrten
- Außenanlagen (z.B. Terrassen, Sonnendeck, Liegeflächen)
- Saunen

- Sonstige, der Nutzung "Wellnessanlage" dienende Gebäude und Nebenanlagen (z.B. Umkleideräume, Lagerräume, Technikräume, Sozialräume, Ruhe- und Liegeräume, Sanitäranlagen etc.) handelt.

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

2.4 H m ü. NHN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Brüstungen oder Geländer sind davon ausgenommen und dürfen den festgesetzten Wert überschreiten.

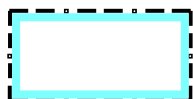
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 **Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden**

Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 3,50 m beschränkt. Maßgeblich ist das im Plan eingetragene Gelände.

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

2.6



Baugrenze

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

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

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, sowie Außenanlagen (z.B. Terrassen, Sonnendeck, Liegeflächen), Saunen sowie sonstige, der Nutzung "Wellnessanlage" dienende Gebäude (z.B. Umkleideräume, Lagerräume, Technikräume, Sozialräume, Ruhe- und Liegeräume, Sanitäranlagen etc.) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 2.8 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.9 Ableitung von Niederschlagswasser, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Das innerhalb des Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist über die Regenwasserkanalisation in das nächstgelegene Gewässer einzuleiten.
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)
- 2.10 Technische Einrichtungen zur Einleitung von Wasser in das angrenzende Biotop** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Biotops "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" sind technische Einrichtungen herzustellen, die Hangwasser/Schichtwasser gezielt und geeignet dem Biotop zuführen (z.B. durch Installation einer "Weiche").
Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich darf dem Biotop nicht zugeleitet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 16b u. 20 BauGB)
- 2.11 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht kleiner/gleich 3000 Kelvin mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Außerdem ist die Beleuchtungsstärke möglichst gering anzusetzen (z.B. die jeweils geringstmögliche nach der DIN-EN 13201). Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6,00 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)

2.12 Wasserdurchlässige Beläge

Für 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)

2.13



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse (Hochstammobstbaum) als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen; es ist (sofern möglich) die Pflanzware aus der im Süden bestehenden Ausgleichsfläche (ID 172156) wieder zu verwenden (Baumverpflanzung). Sollte dies nicht möglich sein, so 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)

2.14 Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 2 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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 der Verordnung 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.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

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

Sträucher

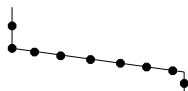
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis

Schwarzer Holunder
 Trauben-Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.16

GUK_{min} m ü. NHN

Gebäudeunterkante über NHN als Mindestwert, gemessen an der Unterkante des untersten Geschoßes in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita" des Marktes Scheidegg

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

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

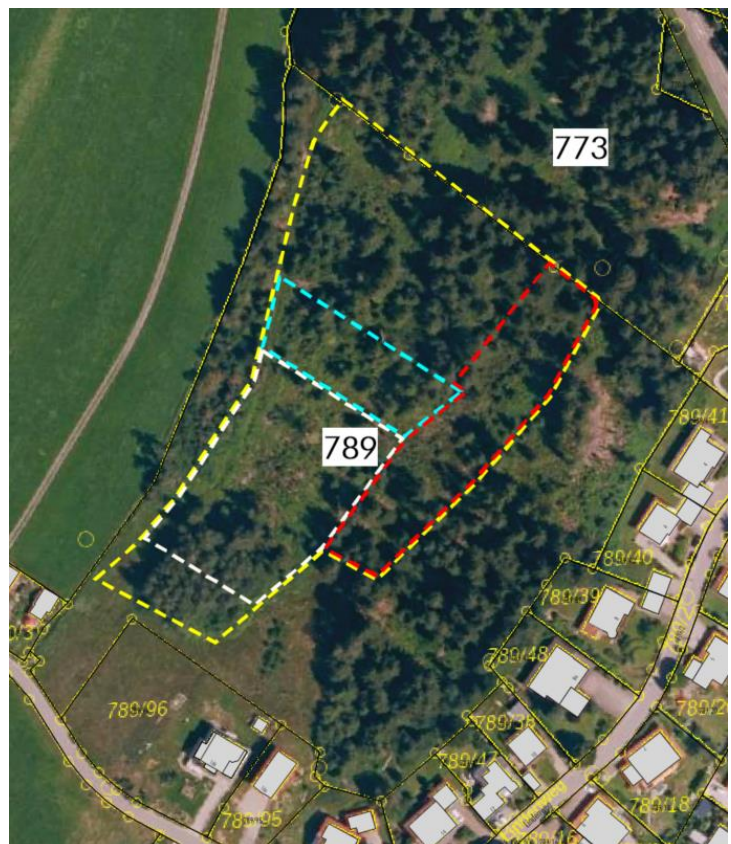
3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme (A)

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 2.911 m² zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze (Nr. 1)).

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.

Planskizze (A)





Lage der angerechneten Ausgleichsfläche/-maßnahme (A) (2.911 m²)



Ausgleichsfläche/-maßnahme des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" (3.500 m²)



Ausgleichsfläche/-maßnahme der sich in der Aufstellung befindlichen 1. Bebauungsplanänderung "Scheidegg-Süd Teil 1" (1.506 m²)



Wirkbereich (13.000 m²), 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:

- Punktueller 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.
- 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.

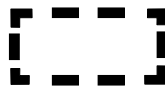
3.2 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme (B)

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden weitere Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 397/2 (Teilfläche) und 396/1 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg. Die Maßnahmen werden nicht in die Flächenbilanzierung einbezogen, da diese fast vollständig auf bereits bestehenden Ökoflächen umgesetzt werden sollen. Der Ausgleich wird verbal-argumentativ abgehandelt. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze (Nr. 2)).

Planskizze (B)



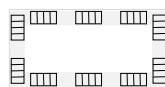
Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen (B) (165 m²)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wellnesshotel am Hotel Edita"



Bestehende naturschutzfachliche Ausgleichsflächen
(nördliche Fläche: ID 172156; südliche Fläche:
ID 172155)



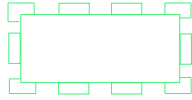
Gem. § 30 BNatSchG bzw. gem. Art. 16 BayNatSchG
kartierte Biotope (Nr. A8425-0030 und Nr. A8425-
0031)

Zur Vermeidung einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung des nördlichen Neuntöter-Brutpaares sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen (siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 17.06.2021):

- Die verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (ID 172156) muss als Puffer erhalten bleiben.
- Die als Bruthabitat genutzte Heckenpflanzung ist zu erhalten.

- Visuell und akustisch störungsintensive Bauarbeiten für das Vorhaben sind im Zeitraum von Anfang September bis Mitte April durchzuführen.
- Es ist auf einer Länge von mindestens 50 m eine einreihige Gehölzpflanzung als Sichtschutz entlang der nördlichen Seite des Wanderweges anzulegen.
- Als Kompensation für eine mögliche Entwertung des Neuntöter Lebensraumes sind im südlichen Teil des Revieres auf einer Länge von mindestens 30 m zusätzliche Heckenpflanzungen vorzunehmen (zweireihig).
- Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" des Marktes Scheidegg (Fassung vom 16.12.2014; siehe Planzeichnung)

4.2

3 9 7 / 2

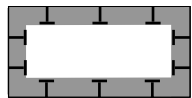
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.3



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

4.4



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;** neue Abgrenzung der bestehenden Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (ID 172155, ID 148594)

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist die direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzende und bereits bestehende Ausgleichsfläche (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) auszufrieden, um baubedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden und den Schutz der 8 Bestandsbäume zu gewährleisten. (siehe Planzeichnung)

4.5



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;** ursprünglicher Verlauf der bestehenden Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches (ID 172156).

Die Ausgleichsfläche wird im Zuge der Planung ersetzt. (siehe Planzeichnung)

- 4.6 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).
- Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° wird empfohlen.
- 4.7 Klimaschutz**
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen.
- 4.8 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.
- Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.
- Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.
- 4.9 Artenschutz**
- Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.
- Da zwei Obstbäume mit Nistkästen ggf. nicht erhalten werden können, sind die Nisthilfen außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. abzunehmen und

an Obstbäumen weiter südlich anzubringen. Hierbei ist ein Mindestabstand von 20 m zu den geplanten Anlagen zu empfehlen.

Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Neuntöter-Brutpaares zu vermeiden sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen:

- Die verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (ID 172156) muss als Puffer zwischen der Wellnessanlage und dem Bruthabitat des Neuntöters erhalten bleiben und darf nicht zur Freizeitnutzung (z.B. Liegewiese) herangezogen werden.
- Die als Bruthabitat genutzte Heckenpflanzung ist zu erhalten. Im Rahmen der Baustellenerschließung sind Beeinträchtigungen zwingend zu vermeiden.
- Visuell und akustisch störungsintensive Bauarbeiten für das Vorhaben sind im Zeitraum von Anfang September bis Mitte April durchzuführen, wenn sich der Neuntöter im Winterquartier befindet.
- Zur Minimierung visueller Störungen durch die Badegäste ist auf einer Länge von mindestens 50 m eine einreihige Gehölzpflanzung als Sichtschutz entlang der nördlichen Seite des Wanderweges anzulegen (siehe naturschutzfachlicher Ausgleich).
- Als Kompensation für eine mögliche Entwertung des Neuntöter Lebensraumes im nördlichen Teil des Revieres sind im südlichen Teil des Revieres auf einer Länge von mindestens 30 m zusätzliche Heckenpflanzungen vorzunehmen (siehe naturschutzfachlicher Ausgleich).

Weiter detaillierte Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 17.06.2021 zu entnehmen.

4.10



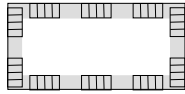
Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.11 **Biotopschutz**

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt

werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

4.12



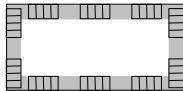
Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg", Nr. A8425-0030); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

In Umsetzung dieser rechtlichen Vorgabe ist die Bauherrschaft verpflichtet, ein Eigen- und Fremdüberwachungskonzept vorzulegen, das diesen Vorgaben gerecht wird. Hierfür ist ein geeigneter Sachverständiger hinzuzuziehen.

4.13



Biotop im Sinne des gem. Art. 16 BayNatSchG ("Feldgehölz südlich Scheidegg", Nr. A8425-0031); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

4.14



Biotop im Sinne des gem. Art. 16 BayNatSchG ("Straßenhecke und Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Scheidegg", Nr. A8425-0032); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

4.15 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuer- brandes

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

4.16 Bodenschutz

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

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 Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von

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

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Geltungsbereich verwendet werden.

4.17 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

4.18 Hydrologie (Grund-/Schichtwasser)

Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) zu rechnen. Um eine tiefe Baugrube im Geltungsbereich zu vermeiden, wird empfohlen duktile Gusseisenpfähle als Gründungselement zu verwenden.

Die Ausführung der zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Biotops "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" festgesetzten technische Einrichtungen, die Hangwasser/Schichtwasser gezielt und geeignet dem Biotop zuführen (vgl. Ziffer "2.10"), ist im Vorfeld der Umsetzung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten und Untere Naturschutzbehörde im LRA Lindau (B)) abzustimmen. Die Einrichtungen/Maßnahmen müssen funktionsfähig vor Baubeginn hergestellt werden.

4.19 Brandschutz

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

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

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

4.20 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.21 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.

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

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), 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 Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten des Marktes Scheidegg den Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" in öffentlicher Sitzung am 02.09.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 25.08.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.08.2021. Dem Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" wird die Begründung vom 25.08.2021 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Inkrafttreten

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

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

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

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Scheidegg und liegt westlich im direkten Anschluss an das Hotels Edita. Der Bereich des Hotels grenzt im Westen an das Kurhaus Scheidegg, das an der Staats-Straße 2386/"Prinzregent-Luitpold-Straße" Richtung Österreich/Weiler-Simmerberg liegt.
- 6.1.2.2 Die Flächen werden größtenteils als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Süden der zu überplanenden Fläche liegt die Ausgleichsfläche, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" festgesetzt wurde.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 397/2 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude, jedoch zahlreiche Obsthochstämme.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Osten hin fallend. Der Anschluss an das bestehende Hotel östlich der Planfläche ist unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Auf Grundlage einer konkreten Anfrage plant der Markt Scheidegg gemeinsam mit dem Besitzer das Businesshotel "Edita" um eine Wellnessanlage zu erweitern. Bisher verfügt der Markt Scheidegg nicht über eine vergleichbare Wellnessanlage, die Teil eines so großen Hotels (etwa 100 Zimmer) ist. Es besteht jedoch eine große Nachfrage von Seiten der Hotelbesucher, der Reiseveranstalter sowie für die örtliche Wirtschaft zur Erhöhung der Attraktivität des bereits bestehenden Hotels "Edita". Die Wellnessanlage kann vorrangig von den Besuchern des Hotels "Edita", aber auch von Einheimischen oder Tagesgästen benutzt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht ist keine

Vorhabenzulässigkeit nach den §§ 34 bzw. 35 BauGB gegeben, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Der Marktgemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes als allgemeiner ländlicher Raum.
- 2.3.3 Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum werden Zonen bestimmt, die sich aus Anhang 3 ergeben.
- 2.3.5 In der Zone B sind Verkehrsvorhaben im Sinne von 2.3.3 landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung im Einzelfall ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 6.2.3.2 Zu Ziel 2.3.5 Zone B des Alpenlandes: Es sind keine Verkehrsvorhaben im Sinne des LEP 2.3.3 (G) vorgesehen.
- 6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
 - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
 - A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes als Kleinzentrum.
A III 3
 - B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
 - B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.

- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

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

- 6.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 6.2.3.7 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da für den überplanten Bereich bisher "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt war. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierin wird fortführend eine Sonderbaufläche (Hotel 2) dargestellt.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte im Markt Scheidegg geprüft. Da es sich bei diesem Bauvorhaben um eine Erweiterung des bereits bestehenden Hotels "Edita" handelt, kommt kein anderer Standort in Betracht. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergers Alpenblick" wurden verschiedene Alternativen geprüft. Da damals eine Wechselwirkung und mögliche Synergien mit dem Kurhaus Scheidegg gewünscht waren, war ein Standort im Bereich des Kurhauses vorgesehen. Es wurde der verträglichste Standort gewählt, bei der insbesondere keine Beeinflussung des angrenzenden Flachmoorkomplexes und der unterirdischen Wasserströme zu erwarten sind. Außerdem ist das Hotel "Edita" bereits an die bestehende Infrastruktur optimal angebunden.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, westlich des bereits bestehenden Hotels "Edita" einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung besagten Hotels um eine Wellnessanlage mit Pool und Saunen zu ermöglichen.
- 6.2.4.3 Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt. Eine Prüfung anderer Flächen im Gemeindegebiet zur Ermittlung von möglichen Innenentwicklungspotenzialen wurde nicht durchgeführt, da diese aufgrund der speziellen Anforderungen des Vorhabens in Bezug auf dessen Lage und Funktion keine Alternative darstellten. Es handelt es sich um eine Erweiterung des bereits bestehenden Hotels "Edita". Zudem sind die zu überplanenden Flächen bereits im Besitz des Bauherrn und stehen für die weitere Entwicklung zur Verfügung. Von einer Prüfung anderer Flächen innerhalb des Gemeindegebietes wurde deshalb abgesehen.
- 6.2.4.4 Der Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" ist als Ergänzung und Erweiterung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" zu sehen. In diesem sind Verkehrsflächen festgesetzt. Daher entspricht die Systematik des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Für den zu überplanenden Bereich wird eine sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Wellnessanlage" festgesetzt, um die Errichtung einer Wellnessanlage samt notwendiger Nebenanlagen zu ermöglichen.

6.2.5.2 Das sonstige Sondergebiet "Wellnessanlage" ist für den Geltungsbereich vorgesehen. Die vom Markt Scheidegg angestrebte Art der Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Für das sonstige Sondergebiet "Wellnessanlage" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden.

6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximalen zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Da es sich um eine Erweiterung des bereits bestehenden Hotels "Berger Alpenblick" handelt, orientiert sich der Wert der zulässigen Grundfläche am bereits bestehenden Hotel und dem dadurch entstehenden Bedarf sowie an den Ausmaßen der angedachten Bebauung unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraumes für mögliche Erweiterungen.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Wege (wassergebundene Decke) ist das Überschreitungspotenzial fast ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Terrassen, Sonnendeck, Liegenflächen, Saunen, sonstige der Nutzung "Wellnessanlage" dienende Gebäude und Nebenanlagen etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine zusätzliche Überschreitung von weiteren 300 m² wurde daher aufgenommen.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der geplanten Nutzung "Wellnessanlage" entsprechendes Maß festgesetzt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Als Festsetzungs-Alternative zu Gesamt-Gebäudehöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der

Vollgeschoße möglich, dieses wäre aber im vorliegenden Fall auf Grund der Lage des Plangebietes in topographisch bewegtem Gelände wenig aussagekräftig.

- 6.2.5.4 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt. Eine darüber hinaus gehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche nicht möglich. Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.
- 6.2.5.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.5.6 Die Festsetzung von Gebäudeunterkanten über NHN als Mindestwert erfolgt, aus Gründen der Hydrologie (Schichtwasser, Hangwasser) und verhindert das Eindringen von abfließendem Wasser in das Gebäude.

6.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.6.1 Der Bereich liegt hinter dem bereits bestehenden Hotel "Edita", welches über die Einmündung in die Straße "Am Hammerweiher" erschlossen ist. Bei der Errichtung der Wellnessanlage ist keine eigenständige Straße notwendig, da der Bereich vom Hotel aus fußläufig erreichbar ist. Die Planung ist somit ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.7.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht gegeben.
- 6.2.7.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

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

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" wird ein sonstiges Sondergebiet "Wellnessanlage" im südlichen Teil des Ortsteiles "Hammerbühl" und südlich des Marktes Scheidegg ausgewiesen.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet liegt in ostexponierter Hanglage in unmittelbarer Nähe (westlich) des Kurhauses und am südlichen Rand des Ortsteiles "Hammerbühl". Beim Planbereich handelt es sich um eine landwirtschaftliche Grünfläche (Mähwiese), welche im Osten durch die Bestandsgebäude des "Hotel Edita" begrenzt wird und deren nordöstlicher Teil in den Sommermonaten als Weidefläche dient. Im Süden ragt der überplante Bereich in eine im Ökflächenkataster Bayern verzeichnete bereits bestehende Ausgleichsfläche (Streuobstwiese, ID 172156) hinein und überlagert diese zu Teilen. Westlich und nördlich des Plangebietes schließen intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Grünlandflächen an.
- 7.1.1.3 Die überplante Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg (Fassung vom 18.10.2001) als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im westlichen Randbereich grenzt zudem die Darstellung "Besonders exponierte Kuppen und Hänge von Bebauung und Aufforstung freihalten" an. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die geplante Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes, weshalb kein anderer Standort in Betracht kommt.
- 7.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Baugrundstücken für die Anlage einer Wellnessanlage und daher zur Erweiterung des touristischen Angebotes des Hotel Edita.
- 7.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ein sonstiges Sondergebiet (SO) "Wellnessanlage" mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 800 m² und einer maximal zulässigen Überschreitung von insgesamt 700 m² sowie mit Pflanzgeboten innerhalb des Geltungsbereiches. Untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 7.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

- 7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,29 ha und entfällt vollständig auf die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Wellnessanlage".
- 7.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.911 m² erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Scheffau (Fl.-Nr. 789; Teilfläche).

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

7.1.2.1 Regionalplan (Fassung vom 28.11.2006):

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.

7.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 18.10.2001):

Die überplante Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Scheidegg als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der westliche Bereich des Plangebietes ist zudem als "Besonders exponierte Kuppen und Hänge von Bebauung und Aufforstung freihalten" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Nordwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 1,3 km, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Naturschutzgebiet 'Rohrachschlucht'" (Nr. 8424-302). Hierbei handelt es sich um eine große, bis 200 m tief eingeschnittene Bachschlucht mit Wasserfällen sowie mit teils steilen Hangpartien. Verschiedene Waldtypen wie Schluchtwälder und Auwälder, aber auch Streuwiesen und Magerrasen kommen dort vor. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende 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.

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Die nächstgelegene Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0030, Teilfläche 2) befindet sich ca. 30 m südöstlich des Plangebietes. Eine weitere Teilfläche des genannten Biotopes (Nr. A8425-0030, Teilfläche 1) beginnt in einer Entfernung von etwa 60 m ebenfalls südöstlich des überplanten

Gebietes. Ein weiteres gem. Art. 16 BayNatSchG geschütztes Biotop "Feldgehölz südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0031, Teilfläche 1) liegt ca. 45 m süd(öst)lich des Plangebietes. Etwa 205 m nordöstlich des Plangebietes ist des Weiteren das gem. Art. 16 BayNatSchG kartierte Biotop "Straßenhecke und Feldgehölze am südlichen Ortsrand von Scheidegg" (Nr. A8425-0032, Teilfläche 1) situiert. Weitere Biotope finden sich im erweiterten Umkreis des überplanten Gebietes.

- Nordwestlich des überplanten Bereiches findet sich in einem Abstand von ca. 1,3 km das Naturschutzgebiet "Rohrachschlucht" (ID NSG-00424.01).
- Aufgrund der räumlichen Distanz ist für die genannten Biotope und das Schutzgebiet keine Beeinträchtigung zu erwarten.
- Etwa 400 m nördlich des Plangebietes findet sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet "Scheidegg, M" (Gebietskennzahl: 2210842500085). Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in keinem Konflikt mit den Zielen und Inhalten der Wasserschutzgebietsverordnung. Zudem befindet sich das Wasserschutzgebiet in einer gewissen räumlichen Distanz zur Planung. Auswirkung auf das Schutzgebiet sind daher nicht gegeben.

7.2 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)

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

7.2.1.1 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 landwirtschaftlich genutztes Grünland (Mähwiese) mit geringer Artenvielfalt, welches von der nördlich und östlich situierten Hotel- und Wohnbebauung beeinflusst wird (u.a. Erholungssuchende, Hauskatzen, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Der nordöstliche Bereich des Grünlandes wird in den Sommermonaten als Weidefläche genutzt. Im Osten grenzen die Bestandsgebäude des "Hotel Edita" an, während die überplante Fläche im Süden in eine im Ökoflächenkataster Bayern verzeichnete Ausgleichsfläche (Streuobstwiese, ID 172156) hineinragt und diese zu Teilen überlagert. Im Westen sowie im Norden schließen intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen an den Geltungsbereich an.

- Die Gehölze im Umfeld des Plangebietes können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Im Bereich des Scheibenbachs ist des Weiteren mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen.
- Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung (im Südwesten als Mähwiese, im Nordwesten als Weidefläche) ist die Artenvielfalt der Fläche nur bedingt ausgeprägt. Es ist im Bereich der Planung mit überwiegend anspruchslosen Tier- und Pflanzenarten und einem durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) geprägten Bestand zu rechnen. Lediglich im Bereich der bestehenden Ausgleichsfläche sowie im Bereich der im näheren räumlichen Umfeld des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden. Auch im Bereich der südöstlich liegenden Biotope "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0030) sowie "Feldgehölz südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0031) kann von einer höheren Artenvielfalt ausgegangen werden. Um zu untersuchen ob im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Arten oder Habitatstrukturen für Arten vorkommen, wurde das Plangebiet im Rahmen einer Relevanzbegehung untersucht (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 17.06.2021). Hierbei wurden die bestehenden Gehölze eingehend auf Höhlen, Stammrisse, Ausfaltung und ähnliche Strukturen überprüft und diese (z.T. endoskopisch) untersucht und ein besonderes Augenmerk auf Vögel (v.a. Neuntöter) gelegt. Im Zuge dieser Begehungen wurde in den innerhalb des Plangebietes befindlichen Nisthilfen (zwei Stück) ein Brutpaar der Tannenmeise sowie eine vormalige Nutzung durch eine nicht näher bestimmte Meisenart bzw. durch den Feldsperling nachgewiesen. Des Weiteren wurden zwei Brutpaare des Neuntöters im näheren Umkreis des Plangebietes beobachtet. Ein ermitteltes Revierzentrum befindet sich ca. 200 m südlich des überplanten Gebietes, während ein weiterer Lebensraum auf der Fl.-Nr. 396/1 in einer angelegten Heckenpflanzung festgestellt wurde. Im Rahmen der Relevanzbegehungen wurden weitere Vogelarten im Umfeld des Plangebietes beobachtet, darunter Grauschnäpper, Grünfink und Turmfalke; Brutvorkommen innerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens wurden nicht nachgewiesen. Es konnte zudem ein Bereich mit Habitatpotenzial für die Zauneidechse entlang des bestehenden Fußweges festgestellt werden. Individuen dieser Art konnten durch den Artenschützer der Sieber Consult GmbH jedoch nicht nachgewiesen werden, weshalb davon auszugehen ist, dass das Plangebiet nicht von der Zauneidechse besiedelt ist. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 17.06.2021 zu entnehmen.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege und Bestandsbebauungen vorbelastet. Der Geltungsbereich ist des Weiteren hinsichtlich Lärmes sowie optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr auf dem angrenzenden Parkplatz, Wohnmobilstellplatz und den Straßen sowie durch den angrenzenden Hotelbetrieb und das Kurhaus vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.2 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.

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet in der geologischen Raumeinheit "Rhein-Jungmoränenregion". Im Gebiet stehen die kiesigen, sandigen bis tonig-schluffigen würmzeitlichen Jungmoränen mit Endmoränenzügen an. Dabei handelt es sich um wechselnd bindige bzw. nichtbindige wasserempfindliche Lockergesteine. Aus hydrogeologischer Sicht liegt das überplante Gebiet im Großraum "Alpenvorland", im hydrogeologischen Raum "Süddeutsches Molassebecken" sowie im Teilraum "Süddeutsches Moränenland". Hydrologisch betrachtet handelt es sich im Planbereich um Lockergesteins-Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen, welche in der Regel ein hohes Filtervermögen aufweisen.
- Aus den Moränensedimenten haben sich laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) vorherrschend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, stark zentralalpin geprägt, carbonatisch) gebildet.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, welche jedoch stark anthropogen überprägt und einer intensiven Nutzung ausgesetzt sind. Da die Böden im Plangebiet in unversiegeltem Zustand vorliegen, können sie ihre natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erfüllen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de; Bodenschätzungskarte, geoportal.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 und 4 als mittel bis hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 3 bzw. 4 hoch bewertet.
- 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 Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den

Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für die im Plangebiet anstehenden Böden Grünlandzahlen von 49-42 bzw. 58-50 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 im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahlen mit 49-42 bzw. 58-50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Laut den digitalen Karten des UmweltAtlas Bayern sowie des BayernAtlas muss im Bereich der Planung mit kleinräumig wechselhaften und oft wasserempfindlichen Gesteinsausbildungen gerechnet werden, auf welchen zum Teil Staunässe möglich ist und welche oft eine gewisse Setzungsempfindlichkeit aufweisen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.3 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. In einer Entfernung von ca. 90 m östlich des Planbereiches findet sich der Scheibenbach sowie östlich der bestehenden Hotelbebauung der vom Scheibenbach gespeiste Hammerweiher.
- Die Böden im Plangebiet sind vollständig unversiegelt, sodass das auftreffende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenschicht in den Untergrund versickern kann.
- Zur Untersuchung des Wasserhaushalts und der Grundwasserverhältnisse wurden durch die Dr. Ulrich Geotechnik GmbH im Zeitraum vom 17.-26.05.2021 Bohrungen durchgeführt. Im Geltungsbereich wurde Schichtwasser in einer Tiefe von ca. 1,30m bis 2,60m angetroffen.

- Aufgrund der topographischen Lage des überplanten Gebietes befindet sich dieses in einem durch Hang- und Schichtwasser geprägten Bereich. Der Hangwasserzufluss spielt eine essenzielle Rolle für das (süd)östlich gelegene gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop ("Flachmoorkomplex am Scheidenbach südlich Scheidegg", Nr. A8425-0030).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Planbereich keine Abwässer an.
- Aufgrund der Topografie (Hanglage) und der Beschaffenheit der anstehenden Böden im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

7.2.1.5 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 8,6°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 dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die im nahen Umfeld befindlichen Feldgehölze sowie die westlich liegenden Waldflächen Frischluft produzieren. Zudem haben die Gehölze eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung, was zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet führt. Im Bereich der Bestandsbebauung sowie der bestehenden Verkehrswege tritt eine erhöhte Wärmeabstrahlung auf. Zu erwarten ist ein Zustrom von Kaltluft vom Hang aus Westen in Richtung des Hotels Edita. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des bewegten Reliefs ausbilden. Daher 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 überplanten Bereiches (ausgenommen der bestehenden Ausgleichsfläche im Süden) kann es im angrenzenden Hotelbereich zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Weidenutzung).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.6 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 eine landwirtschaftlich genutzte, in ostexponierter Hanglage liegende Mähwiese bzw. Weidefläche südlich des Hauptortes Scheidegg. Im Osten schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Hotelbebauung an. Im Süden, Westen und Norden geht das Vorhabengebiet in die freie Landschaft bzw. in landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen (Mähwiesen, Weideflächen) über.
- Der westliche Randbereich des überplanten Gebietes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 18.10.2001) als "Besonders exponierte Kuppen und Hänge von Bebauung freihalten" dargestellt.
- Aufgrund der exponierten Hanglage bestehen Blickbeziehungen nach Osten in die Allgäuer (Vor-)Alpen und dort speziell in Richtung der Nagelfluhkette. Der Hang ist von dem südlich gelegenen Wohnmobilstellplatz relativ gut einsehbar. Von Osten blockiert das Hotelbestandsgebäude den Blick auf die Planfläche, während von der südlich verlaufenden Straße der Blick durch die Vegetation verdeckt wird. Aus Norden (u.a. von der "Prinzregent-Luitpold-Straße") kann der Hang aufgrund von Vegetation und Bestandsbebauung nicht eingesehen werden. Aus Westen bestehen bedingt durch die topographischen Gegebenheiten keine Blickbeziehungen in das Plangebiet.
- Der überplante Bereich besitzt aufgrund seiner Lage, der Natur sowie der klimatischen Begebenheiten (Scheidegg ist "Heilklimatischer Kurort PremiumClass") eine besondere Erholungseignung. Im Süden der Fläche (teilweise Überlagerung mit dem Planbereich) befindet sich ein kulturlandschaftlich wertvolles, jedoch noch recht junges Element in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.7 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 wird landwirtschaftlich (Mähwiese, Weidefläche) genutzt und liegt in direkter Nähe zum Hotel Edita. Der überplante Bereich ist wichtig für die Erholung und für den Tourismus; im Umkreis des Plangebietes verlaufen zahlreiche Wege, welche zum Wandern, Radfahren und Spazierengehen genutzt werden. In geringer Entfernung finden sich zudem das Kurhaus von Scheidegg, eine Ferienanlage mit Kurpark, der Skywalk Allgäu, zahlreiche Pensionen und Hotels sowie das Alpenfreibad Scheidegg. Der Planbereich liegt folglich in einem ganzjährig stark touristisch geprägten Gebiet mit einer großen Bedeutung für die Erholung.
- Lärm- bzw. Geruchsemissionen gehen von den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von den Verkehrswegen im Umkreis des Plangebietes aus. Die Immissionen halten sich jedoch aufgrund der Lage in einem durch Wälder und Berge geprägten Gebiet in Grenzen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.8 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.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Auf den Dächern der östlich liegenden Bestandsgebäude des Hotel Edita sowie auf dem Dach des Kurhauses befinden sich Solaranlagen (Photovoltaikanlagen). Bei der nördlich gelegenen Pension Bergwald finden sich des Weiteren zwei Erdwärmesonden.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung im Bereich der Planung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Osten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes möglich.

7.2.1.10 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.

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

7.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das landwirtschaftlich genutzte Grünland (Mähwiese, Weidefläche) als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Auch die bestehende Ausgleichsfläche (ID 172156) bleibt bei Nichtdurchführung der Planung 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, Naturschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet), 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.

7.2.2.2 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.

7.2.3 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)

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

— Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes (Mähwiese, Weidefläche) vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung auf einem

Teil der Fläche verloren. Die im südlichen Bereich vorhandenen Streuobstbäume können aufgrund der Lage der neuen Wellnessanlagen nicht vollständig erhalten werden. Die westlich gelegenen Gehölze hingegen bleiben von der Planung unbeeinträchtigt. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der geplanten Bebauung werden die angrenzenden Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch den vom Hotelbetrieb ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Da jedoch bereits Hotelgebäude und damit auch der Freizeit- und Tourismusbetrieb bestehen, erfolgt hinsichtlich akustischer und optischer Reize keine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigung der angrenzenden Biotop. Das südöstlich der Planfläche situierte Biotop "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0030) wird vom Hang- und Schichtwasser des Plangebietes gespeist. Der Erhalt dieses Zuflusses ist essenziell für den dauerhaften Bestand des Biotopes. Maßnahmen zur gezielten und geeigneten Einleitung von Wasser in das Biotop sind im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen (insb. kommt der Einbau einer sog. "Weiche" in Betracht) sind vor der Ausführung mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von der Planung profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gehölzstrukturen, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum. Laut artenschutzrechtlichem Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 17.06.2021) ist eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Artengruppe Vögel nur für die Arten Tannenmeise und Neuntöter zu berücksichtigen. Da die Obstbäume, an welchen aktuell die u.a. durch die Tannenmeise genutzten Nisthilfen angebracht sind, im Zuge der Planung nicht erhalten werden können, sind die Nistkästen außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzzeiten abzunehmen und an den Obstbäumen weiter südlich anzubringen. Durch den Artenschutz der Sieber Consult GmbH wird hierbei ein Mindestabstand von 20 m zu den geplanten Anlagen empfohlen. Des Weiteren kann eine störungsbedingte Beeinträchtigung des Revierzentrums des Neuntöters ca. 200 m südlich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Der Lebensraum des Neuntöter-Brutpaares auf dem Flurstück Nr. 396/1 liegt zwar ebenfalls außerhalb der o.g. Fluchtdistanz, jedoch kann aus fachgutachterlicher Sicht eine mit dem voraussichtlich hohen Aufkommen von Badegästen im Vorhabengebiet verbundene akustische und visuelle Störung und folglich eine Entwertung des nördlichen Teilbereiches des Lebensraumes nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden im Kurzbericht (Fassung vom 17.06.2021) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Neuntöter-Brutpaares formuliert. Diese Maßnahmen sind in den naturschutzfachlichen Ausgleich (siehe Kapitel 3) integriert. Außerdem sollten weitere vorhandene Gehölze möglichst erhalten bleiben und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen

gesichert werden. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 17.06.2021 zu entnehmen.

- Die im Süden des Plangebietes bestehende Ausgleichsfläche (Streuobst, ID 172156) wird zu Teilen durch die Planung zerstört. Hierfür wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau ein geeignetes Ausgleichskonzept entworfen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Mindestzahl von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Sondergebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Baumverpflanzungen aus der im Süden bestehenden Ausgleichsfläche (ID 172156) zu verwenden; auch standortgerechte heimische Gehölze sind zulässig. Dies verbessert das Lebensraumangebot 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. Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind. 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. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolett Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen), mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit einer Lichttemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin und mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 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.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mindestens 0,15 m beibehalten, damit die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen erhalten und Zerschneidungseffekte verhindert werden. Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet, Grünflächen extensiv gepflegt sowie Dächer mit einer Dachneigung unter 15° begrünt werden, um so neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Die begrünter Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen. Die außerhalb des Geltungsbereiches situierten Biotope sollten vor Beginn der Baumaßnahmen ausgezäunt und während der Baumaßnahmen ge-

schützt werden, um so eine Zerstörung oder erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen der Biotope zu verhindern. Dasselbe wird auch für den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teil der bestehenden Ausgleichsfläche empfohlen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Grünland (Mähwiese, Weidefläche)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Verlust von Lebensräumen	– –
Pflanzgebote	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Nutzung der Wellnessanlage (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gehen die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen (Mähwiese, Weidefläche) verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper entstehende (Teil-)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. In teilversiegelten Bereichen können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen nur noch in stark eingeschränktem Umfang erfüllen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für untergeordnete Wege sind was-

serdurchlässige (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. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Nutzung der Wellnessanlage (evtl. Gärten)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Durch das mögliche Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Hotelbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung betrifft jedoch nur eine vergleichsweise kleine Fläche, sodass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Die festgesetzte Unterkante für bauliche Anlagen soll einen tiefen Bodeneingriff mit Veränderung des Wasserabflusses verhindern. Die Verpflichtung der Herstellung von technischen Einrichtungen, die Hangwasser/Schichtwasser gezielt und geeignet dem Biotop zuführen (z.B.

durch Installation einer "Weiche"), soll den Grundwasserzufluss langfristig erhalten bzw. verbessern.

- Um Veränderungen im Wasserhaushalt zu erkennen, ist die Bauherrschaft verpflichtet ein Eigen- und Fremdüberwachungskonzept vorzulegen. Zur Ausarbeitung des Konzepts ist ein geeigneter Sachverständiger hinzuzuziehen.
- Für untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Dächer mit einer Dachneigung unter 15° sollten begrünt werden, um das Regenwasser zurückzuhalten und Niederschlagsabflussspitzen zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die Neubebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Abwasserbehandlung erfolgt durch den Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu.

- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) wird über die Regenwasserkanalisation in das nächstgelegene Gewässer eingeleitet.
- Da es sich bei dem Plangebiet um einen durch Starkregenereignisse (oberflächlich abfließendes Hangwasser) gefährdeten Bereich handelt, werden Maßnahmen zum Überflutungsschutz vorgeschlagen. So sollten entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Gebäude vor Überflutungen zu schützen. Dabei sollte insbesondere auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. geachtet werden sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes in die Gartengestaltung integriert werden. Auch sollte die Erdgeschossfußbodenhöhe nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden.

7.2.3.5 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):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet größtenteils unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die Neuversiegelung von Flächen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung kann ein ungünstigeres Kleinklima bedingen. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Planbereiches und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine erhebliche Beeinträchtigung. Durch festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (u.a. Pflanzgebote; Hinweis zur Dachbegrünung) verbessert sich das Kleinklima durch Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Die im nahen räumlichen Umkreis des Plangebietes vorhandenen Gehölze wirken zusätzlich luftfilternd und temperaturregulierend auf das Kleinklima im Planbereich.
- 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 begrenzten Größe des überplanten Gebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden Hotelbereich durch Fußwege erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von der geplanten Wellnessanlage Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung werden sich 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 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) werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der aufgestellten Festsetzungen zu Pflanzungen 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.
- Auch im überplanten 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)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Grünlands	weniger Kaltluft	–
Pflanzgebote	Verbesserung des Kleinklimas, mehr Frischluftproduktion/Luftfilterung	+
betriebsbedingt		
Nutzung der Wellnessanlage	evtl. Schadstoff-/Staubemissionen	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper in einer ostexponierten Hanglage erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Der ländliche Charakter des Hanges geht durch die Planung verloren. Aus Gründen der Landschaftsästhetik sowie zum Erhalt der Erlebbarkeit der Landschaft (z.B. Ausblick) werden Festsetzungen zur Höhe der Gebäude getroffen. Auch soll die Wellnessanlage optisch und baulich in den Hang integriert werden, wodurch der Eingriff in das Schutzgut deutlich minimiert wird.
- Durch die getroffenen Festsetzungen (Gesamthöhe des Hauptgebäudes über NHN, maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden, Gebäudeunterkante über NHN) wird sichergestellt, dass sich

die geplante Bebauung künftig in das Landschaftsbild integriert. Die geplante Bebauung entsteht zudem im Anschluss an die Bestandsbebauung am Hangfuß. Die Kuppe des Hanges bleibt von der Planung unberührt. Aus diesem Grund ist eine Bebauung trotz der Darstellung des westlichen Plangebietes als "Besonders exponierte Kuppen und Hänge von Bebauung freihalten" im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 18.10.2001) möglich.

- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die externen Bereiche der südlichen Ausgleichsfläche leiten zu dem Plangebiet über und grünen die Planflächen von Süden her ein. 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 werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Strüchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung von Gärten wird gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das Kleinklima vorteilhaft. Eine Dachbegrünung kann zur raschen Durchgrünung des Sondergebietes und zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld beitragen und ein gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen schaffen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Neubebauung eines sehr exponierten Hanges, jedoch Einbindung der Bebauung in den Hang und das Umfeld	0
Durchgrünung des Plangebietes, Pflanzgebote	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Mähwiese, Weidefläche) gehen bei Durchführung der Planung verloren. Dafür wird durch die Planung ein neuer Erholungs- bzw. Wellnessbereich ermöglicht, welcher ausschließlich durch Fußwege zugänglich sein wird. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper keine erhebliche Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches sowie die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft wird die Naherholungsfunktion nicht beeinträchtigt, sondern durch die künftige Art der Nutzung gestärkt. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation der Marktgemeinde Scheidegg aus.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche; Angebot neuer Arbeitsplätze, Schaffung neuer touristischer Angebote, Verbesserung der Wirtschaft des Marktes; Schaffung neuer Erholungsflächen	0
betriebsbedingt		
Nutzung der Wellnessanlage (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Betriebslärm	–

7.2.3.8 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.

7.2.3.9 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 den Hotelbetrieb sowie die Wohnqualität in den im näheren Umfeld 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 insbesondere durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die 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 der Wellnessanlage kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, wurde eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) getroffen, welche verhindert, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Sondergebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- Für das Hotel "Edita" wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2015 123 Stellplätze in Tiefgarage, Parkdeck, Parkplatz und entlang der Zufahrtstraße ausgewiesen. Darüber hinaus sind Stellplätze südlich des Kurhauses und auch Stellplätze am Personalwohnhaus vorhanden. Die Wellnessanlage dient zur Erhöhung der Attraktivität und Verbesserung der Auslastung des Hotels. Zusätzliche Gästebetten im Hotel werden durch die vorliegende Planung nicht ermöglicht. Eine Erweiterung des Parkplatzangebotes ist daher nicht angedacht und derzeit nicht erforderlich. Zudem sind die organisatorischen Immissionsschutzmaßnahmen und lärmtechnischen Bestimmungen zu den Parkplätzen der rechtskräftigen Bebauungspläne weiterhin zu beachten. Negative Auswirkungen durch erhöhten Parkverkehr (Lärm/Belästigungen) sind somit 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.

7.2.3.10 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).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

7.2.3.11 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 der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen 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 (untergeordnete Wege 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.

7.2.3.12 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.

7.2.3.13 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 und der Nord-Süd-Ausrichtung der zukünftigen Baukörper ist die Errichtung von Sonnenkollektoren möglich, jedoch nicht optimal.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

7.2.3.14 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.

7.2.3.15 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 auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

7.2.4 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):

7.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 4.2 (Schutzgut Wasser) und 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) werden beeinträchtigt und die Flächen sind teilweise exponiert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

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

7.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Bereich der Erweiterung handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland (Mähwiese, Weidefläche). Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, oberer Wert. Der überplante Bereich der bestehende Ausgleichsfläche wird der Liste 1c, unterer Wert, zugeordnet.

- 7.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Im Bereich der überplanten Ausgleichsfläche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1c, unterer Wert.
- 7.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Im Bereich der überplanten Ausgleichsfläche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1c, unterer Wert.
- 7.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Im Bereich der überplanten Ausgleichsfläche ergibt sich bedingt durch die Gehölzstrukturen eine Teilzuordnung zur Liste 1c, unterer Wert.
- 7.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Im Bereich der überplanten Ausgleichsfläche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1c, unterer Wert.
- 7.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teilzuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamtzuordnung vornehmen. Für den Bereich der bestehenden Ausgleichsfläche erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1c, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III). Für den restlichen Bereich der Erweiterung erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 7.2.4.9 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 sowie die entsprechende Eingriffsschwere als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer 0,35 (im Durchschnitt; festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit eingerechnet).
- 7.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen (Schutzgut Landschaftsbild)

- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Einschränkung der zulässigen Lampentypen, Beleuchtungsstärke und Photovoltaikmodule (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- naturnahe und strukturreiche Gestaltung von Privatgärten sowie Begrünung von Dächern (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz des Klimas durch Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen (Hinweise, Schutzgut Klima/Luft)
- Natur- und Artenschutz durch Entwicklung von Extensivwiesen und Erhaltung vorhandener Gehölze (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz angrenzender bestehender Biotope durch Auszäunen der Flächen vor Baubeginn (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen (Gestaltung der Siedlungsstruktur, Schutzgut Landschaftsbild)

7.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für den Geltungsbereich ein Kompensationsfaktor von 0,8 (Feld A II, unterer Wert). Für die Überplanung der bestehenden Ausgleichsfläche ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,5 (Feld A III, unterer Wert) zuzüglich eines Kompensationsfaktors von 0,8 für die hier behandelte Planung (Feld A II, unterer Wert). Folglich muss für den überplanten Bereich der bestehenden Ausgleichsfläche ein Kompensationsfaktor von 2,3 ($1,5 + 0,8$) angesetzt werden. Bei einer Eingriffsfläche von 2.566 m^2 (Sondergebiet außerhalb der bestehenden Ausgleichsfläche) ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.053 m^2 . Von der bestehenden Ausgleichsfläche werden insgesamt 373 m^2 überplant, wodurch sich hier ein erforderlicher Ausgleich von 858 m^2 errechnet. Zusammengefasst besteht ein Ausgleichsbedarf von 2.911 m^2 .

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

Teilgebiete	Feld	Kompensations- faktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Mähwiese bzw. Weidefläche/Planung SO	A II	0,8	2.566	2.053
Bereich der überplanten Ausgleichsfläche	A III	1,5 + 0,8 = 2,2	373	858
Summe			2.939	2.911

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

Die Ausgleichsflächen (A) 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 m² (weiße Umrandung) und der sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderung "Scheidegg-Süd Teil 1" weitere 1.506 m² zugeordnet. Der hier behandelten Planung werden weitere 2.911 m² 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.

Weitere Ausgleichsflächen (B) befinden sich ebenfalls außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 397/2 (Teilfläche) und 396/1 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg und wurden zum Schutz eines Neuntöter-Brutpaares festgelegt. Da sich diese Ausgleichsflächen fast vollständig innerhalb bereits bestehender Ökoflächen befinden (ID 172156 und ID 172155) werden die Maßnahmen nicht in die Flächenbilanzierung einbezogen, sondern verbal-argumentativ abgehandelt.

7.2.4.13 Bei der externen Ausgleichsfläche (A) 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.

Bei den externen Ausgleichsflächen (B) handelt es sich um (extensive) Wiesenflächen. Die Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 397/2 (Teilfläche) liegt am Rand einer bestehenden Ökokontofläche (ID 172156), welche als Streuobstwiese bewirtschaftet wird. Der Randbereich wird wie auch die Wiesenflächen unterhalb der Streuobstbäume extensiv gepflegt. Die Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 396/1 liegt ebenfalls innerhalb einer bestehenden Ökokontofläche (ID 172155) und wird ebenfalls extensiv bewirtschaftet.

7.2.4.14 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)"):

Ausgleichsfläche (A)

- 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 wird der Entwässerungsgraben 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.

Ausgleichsfläche (B)

- Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des nördlichen Neuntöter-Brutpaares
- Die verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (ID 172156) muss als Puffer zwischen der Wellnessanlage und dem Bruthabitat des Neuntöters erhalten bleiben und darf nicht zur Freizeitnutzung (z.B. Liegewiese) herangezogen werden.
- Die als Bruthabitat genutzte Heckenpflanzung ist zu erhalten. Im Rahmen der Baustellenerschließung sind Beeinträchtigungen zwingend zu vermeiden.
- Visuell und akustisch störungsintensive Bauarbeiten für das Vorhaben sind im Zeitraum von Anfang September bis Mitte April durchzuführen, wenn sich der Neuntöter im Winterquartier befindet.

- Zur Minimierung visueller Störungen durch die Badegäste ist auf einer Länge von mindestens 50 m eine einreihige Gehölzpflanzung als Sichtschutz entlang der nördlichen Seite des Wanderweges anzulegen.
- Als Kompensation für eine mögliche Entwertung des Neuntöter Lebensraumes im nördlichen Teil des Revieres sind im südlichen Teil des Revieres auf einer Länge von mindestens 30 m zusätzliche (zweireihige) Heckenpflanzungen vorzunehmen. Hier wird eine Anpflanzung von einer Kombination aus größerem Pflanzmaterial (ca. 2 m Höhe) und kleineren Elementen (0,75-1 m Höhe) sowie von weiteren Strukturmaterialien (Totholz, Reisig) empfohlen. Bei der Artenauswahl sind bevorzugt Dornensträucher zu verwenden (z.B. Heckenrose, Weißdorn, Schwarzdorn, Schlehe). Einzelne Sträucher sind variabel teils lückig, teils dicht zu pflanzen, um den Strukturreichtum zu erhöhen. Die Heckenzeile ist im 10-Jahres-Rhythmus zu pflegen.
- Die Nachpflanzungen (Sichtschutz, Heckenpflanzung) müssen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen.

7.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestandssituation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Fl.-Nr. 789 (Teilfläche) der Gemarkung Scheffau	extern (A)	Wald mit vorwiegend Fichten, aber auch Birken und Kiefern	Schaffung eines Moorwaldes mit moortypischer Vegetation: Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushaltes mit standortgerechtem Waldumbau (lichter Moorwald), Wiedervernässung durch Grabenverschließung; Birken und Kiefern als Samenbäume erhalten	2.911 m ²
Fl.-Nr. 397/2 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg	extern (B)	Extensive Streuobstwiese	Entwicklung einer einreihigen mindestens 50 m langen Gehölzpflanzung als Sichtschutz zur Minimierung visueller Störungen durch Badegäste	-
Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg	extern (B)	Extensive Mähwiese	Pflanzung einer mindestens 30 m langen Hecke als Kompensation für eine mögliche Entwertung des Neuntöter-Lebensraumes	-
Summe				2.911 m²

7.2.4.16 Weitere Maßnahmen, die ergänzend durchgeführt werden sollen bzw. bereits in Planung sind, um so ein Gesamtkonzept herzustellen:

- Der Birkenwald südöstlich der Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" (Nr. 789, Gemarkung Scheffau; blaue Umrandung) ist als Puffer hin zum Grünland zu erhalten.
- Die Ökokatasterfläche (172-297) soll weiterhin freigehalten werden. Sie dient als Puffer zur Ausgleichsfläche (A) und stellt ein geeignetes Habitat für zahlreiche Insekten dar.
- Der Markt Scheidegg plant die Fläche (Fl.-Nr. 773) nördlich der Ausgleichsfläche (A) käuflich zu erwerben, um eine durchgehende, gemeinsam mit dem "Hagspielmoor" als Trittsteinbiotop fungierende Fläche herzustellen.

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

7.2.4.18 Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

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

7.2.5.1 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 Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

7.2.6 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)

7.2.6.1 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.

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

7.3.1 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):

7.3.1.1 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)

7.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

7.3.2 **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):**

7.3.2.1 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 die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

7.3.2.2 Zum Schutz des Biotops "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg", Nr. A8425-0030) und um eine Beeinträchtigung im hydrogeologischen und hydrochemischen zu jedem Zeitpunkt auszuschließen, hat die Bauherrschaft verpflichtet, ein Eigen- und Fremdüberwachungskonzept vorzulegen. Hierfür ist ein geeigneter Sachverständiger hinzuzuziehen.

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

7.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung "Wellnessanlage" im südlichen Teil des Ortsteiles "Hammerbühl" und südlich des Marktes Scheidegg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,29 ha.

7.3.3.2 Das Plangebiet liegt in ostexponierter Hanglage in unmittelbarer Nähe (westlich) des Kurhauses und am südlichen Rand des Ortsteiles "Hammerbühl". Beim Planbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland (Mähwiese), welche im Osten durch die Bestandsgebäude des "Hotel Edita" begrenzt wird und im nordöstlichen Teil in den Sommermonaten als Weidefläche dient. Im Süden ragt der überplante Bereich in eine im Ökoflächenkataster Bayern verzeichnete

bereits bestehende Ausgleichsfläche (Streuobstwiese, ID 172156) hinein und überlagert diese zu Teilen. Westlich und nördlich des Planbereiches schließen intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Grünlandflächen an.

7.3.3.3 Etwa 30 m südöstlich des Plangebietes beginnt das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0030, Teilflächen 1 und 2). Es finden sich des Weiteren zwei gem. Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotope (Nr. A8425-0031; Nr. A8425-0032), ein Naturschutzgebiet (ID NSG-00424.01), ein FFH-Gebiet (Nr. 8424-302) und ein Trinkwasserschutzgebiet (Gebietskennzahl: 2210842500085) im räumlichen Umfeld des überplanten Bereiches. Bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Biotope und Schutzgebiete.

7.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Boden und Wasser aufgrund der durch die Hanglage bedingten und für die Baumaßnahmen notwendigen Bodenabtragungen bzw. -aufschüttungen sowie des Vorkommens von für das angrenzende Biotop essenziellem Hang- bzw. Schichtwasser.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser reduziert werden. Für 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. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren.

7.3.3.5 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 2.911 m² 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; Wiedervernässung der Fläche zur Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushaltes; bei Bedarf Entfernen von Springkraut und anderen Problempflanzen zur Förderung moortypischer Tiere und Pflanzen; regelmäßige Erfolgskontrolle.

7.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich (Mähwiese) genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

7.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

7.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes 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, Planen und Bauen, Umwelt, Naturgefahren und Energie)
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes 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)

7.3.4.2 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 2021 mit Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Landesentwicklungsprogramm Bayern), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu den Themenfeldern Altlasten, vorsorgendem Bodenschutz, Hang-/Schicht-/Drainagewasser-Problematik, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und zu Oberflächengewässern), des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde (Anregung zur Begrünung von Flachdächern), Untere Naturschutzbehörde (zur Schädigung eines gesetzlich geschützten Bio-

tops A8425-0030-002, zur Rechtsgrundlage, zu Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiung), zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu den erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich, zur bestehenden Ausgleichsfläche und zu Zugriffsverboten), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zur Rücksichtnahme auf landwirtschaftliche Flächen bei eventuellen Ausgleichsmaßnahmen, zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zur Meldepflicht von Bodendenkmälern) sowie des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (keine Einwände).

- Beweissicherung durch Dr. Matthias Lindinger, Sachverständigenbüro für angewandte Geologie und Umwelt, in der Fassung vom 02.07.2021.
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 17.06.2021.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 8.1.1.1 Durch den Verzicht auf weitere Regelungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird der Bauherrn ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

8.2 Sonstige Regelungen**8.2.1 Abstandsflächen**

- 8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO zu Grunde gelegt. Ein Inkraftsetzen der Abstandsflächen ist mit Novellierung der BayBO vom Dezember 2020 nicht mehr erforderlich. Für die Berechnung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO in der jeweiligen aktuellen Fassung gültig. Auf Grund der räumlichen Lage des Plangebietes sind abweichende Regelungen auch nicht erforderlich.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 9.1.1.3 Der Eigentümer des Hotels "Edita" ist im Besitz der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke und kann dieses somit ausführen.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Fläche und der Tatsache, dass der geplante Baukörper sich an die natürliche Topografie in dem Bereich anpasst, zu einem Großteil hinter dem bereits bestehenden Hotel "Edita" liegt und in seiner Maßstäblichkeit in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, nicht erkennbar. Für das Wellnessangebot in Zusammenhang mit einem Beherbergungsangebot im Markt Scheidegg bedeutet die Maßnahme eine starke Aufwertung.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,29 ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Sonstiges Sondergebiet "Wellnessanlage"	0,29	100 %

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch: Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu
- 9.2.2.3 Stromversorgung durch: Elektrizitätswerke Allgäu, Lindenberg i. Allgäu

- 9.2.2.4 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu
- 9.2.2.5 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)
- 9.2.2.6 Durch den Bebauungsplan "Wellnessanlage" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

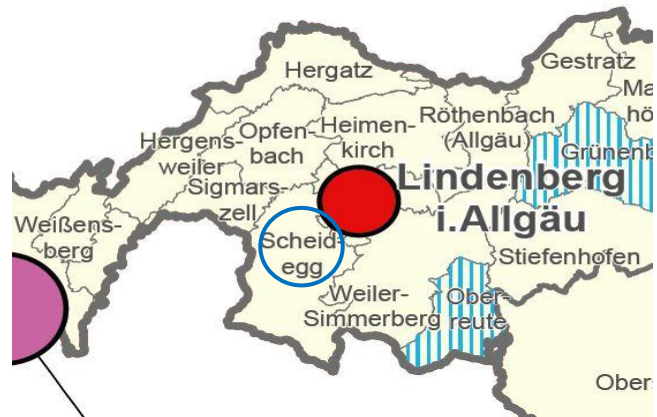
9.2.3 Planänderungen

- 9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 25.08.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Ausschusssitzung vom 02.09.2021 wie folgt Berücksichtigung.

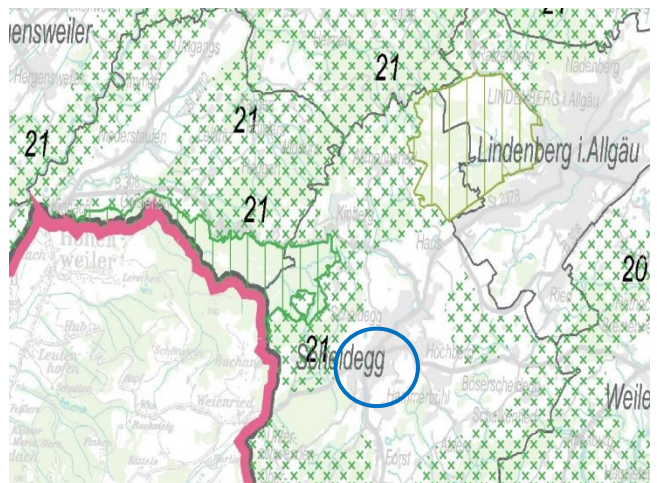
Für die in der Sitzung des Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.08.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Ausschuss-Sitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten vom enthalten):

- Anpassung der textlichen Vorgaben bei der Festsetzung "Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN"
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur "Ableitung von Niederschlagswasser"
- Überführung von Vorgaben zur "Einleitung von Wasser in das angrenzende Biotop" aus den Hinweisen in die Festsetzungen
- Anpassung der Ausgleichsfläche/-maßnahme
- Überarbeitung und Ergänzung von Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und dem Umweltbericht
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

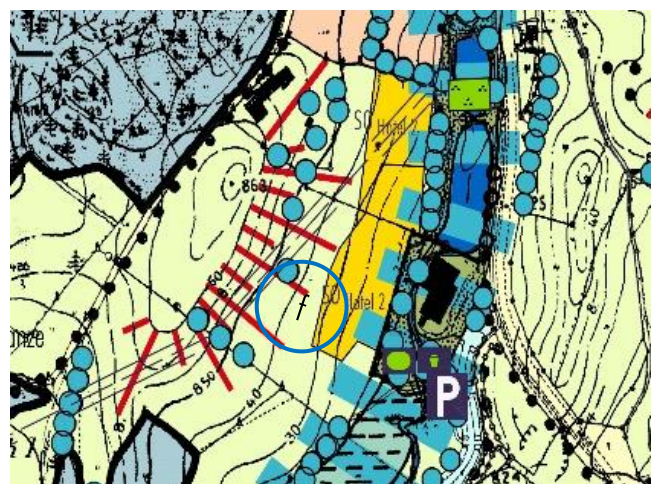
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (x x x) (von der Planung nicht betroffen)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft"



Blick von Südosten nach Nord-
westen auf die Ausgleichsfläche
(Vordergrund) und die Fläche für
die Wellnessanlage (Hintergrund)



Blick von Süden nach Norden auf
das Hotel Edita (rechts) und die
Fläche für die Wellnessanlage
(links)



Blick von Süden nach Norden auf
das Hotel Edita (rechts) und die
Fläche für die Wellnessanlage
(zentral)



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

12.2 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 16.07.2021 bis 17.08.2021 (Billigungsbeschluss vom 08.06.2021; Entwurfsfassung vom 08.06.2021; Bekanntmachung am 07.07.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Marktgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

12.3 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 12.07.2021 (Entwurfsfassung vom 08.06.2021; Billigungsbeschluss vom 08.06.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten vom 02.09.2021 über die Entwurfsfassung vom 25.08.2021.

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" in der Fassung vom 25.08.2021 dem Satzungsbeschluss des Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten vom 02.09.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

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

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

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.05.2021
Plan geändert am: 08.06.2021
Plan geändert am: 25.08.2021

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

Projektkoordination	Merlin Rehmann
Stadtplanung und Projektleitung	Astrid Toth
Landschaftsplanung	Anja Speckle
Immissionsschutz	Philipp Kurz
Artenschutz	Felix Steinmeyer

Verfasserin:

.....
(i.A. Astrid Toth)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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