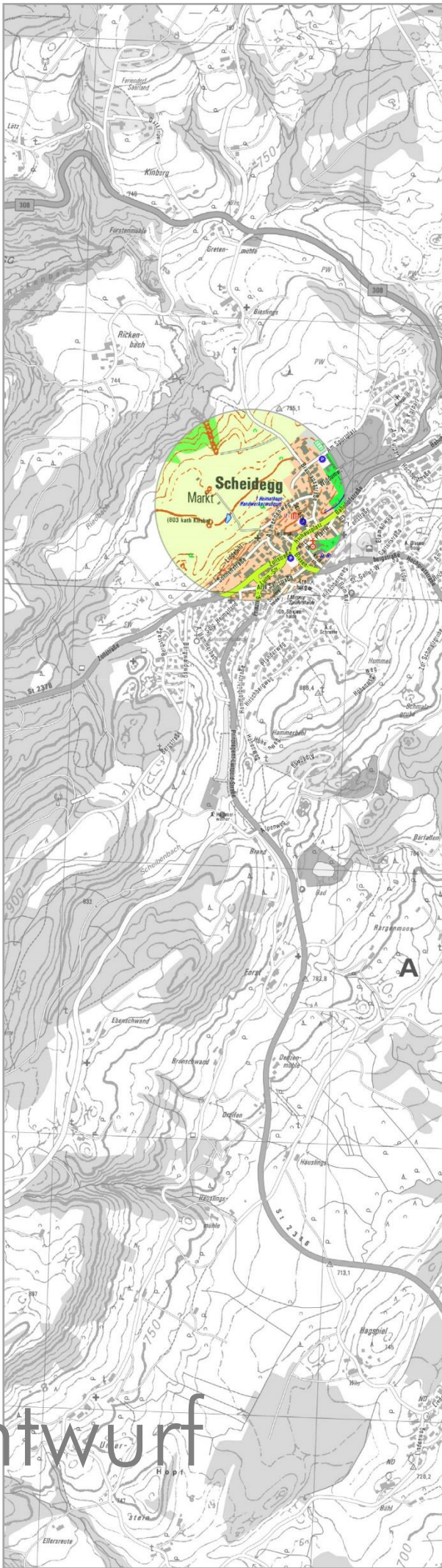


Entwurf



Markt Scheidegg

Prüfung von Standortalternativen
für ein Ferienresort

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Einführung	3
2	Allgemeine Erläuterungen	4
3	Vorgehensweise/Bewertungsmodell	5
4	Prüfung/Bewertung der Einzelflächen	13
5	Übersicht der Ergebnisse der Bewertungsbögen	18
6	Bilddokumentation der Standorte	19

1.1 Allgemeines zur Ausgangslage und zum weiteren Vorgehen

Dem Markt Scheidegg liegt eine Anfrage der Merz-Gruppe Aalen für die Errichtung eines Ferienresorts, bestehend aus einem Hotel und Ferienchalets, sowie einem Therapiezentrum vor. Der vom Investor angestrebte Standort befindet sich nordwestlich des Marktes Scheidegg auf dem Gelände des ehemaligen Feriendorfes der Arbeiterkammer des Saarlandes. Der Markt Scheidegg begrüßt und unterstützt diesen Ansiedlungswunsch wegen dessen Bedeutung für die Sicherung und Weiterentwicklung Scheideggs im touristischen Bereich. Mit diesem Vorhaben könnte der touristische Schwerpunkt Scheideggs weiter gestärkt werden.

Erste Abstimmungen mit den zuständigen Stellen des Landratsamtes Lindau haben bereits stattgefunden. Eines der Ergebnisse dieser Abstimmungen war es, dass im Vorfeld der Realisierung dieses Standortes der Nachweis zu erbringen ist, dass im Gemeindegebiet keine angebundenen und städtebaulich geeigneteren Standorte vorliegen und dass eine intensive fachliche Auseinandersetzung im Rahmen der Standortwahl erfolgt ist. Als solche Standorte sind in diesem Zusammenhang nur Flächen zu werten, die auf Grund ihres Bewertungsergebnisses geeignet sind, dass auf ihnen das Vorhaben "Ferienresort Scheidegg" umgesetzt wird. Diese Prüfung soll auch im Hinblick auf das Anbindegebot des Landesentwicklungsprogrammes erfolgen. Dieser Nachweis ist in Form einer nachvollziehbaren, ergebnisoffenen Standortalternativenprüfung für das gesamte Gemeindegebiet zu erbringen.

Das vorliegende Dokument stellt nun die Ergebnisse einer mehrstufigen Prüfung dar. In einem ersten Schritt werden potenzielle Flächen für die Suche nach Alternativstandorten ermittelt. In einem folgenden Schritt erfolgt eine Auswahl von Flächen, welche näher betrachtet werden sollen und ein begründeter Ausschluss von Flächen, welche für die angestrebte Nutzung nicht in die engere Auswahl kommen. Hiernach erfolgt die detaillierte Prüfung der einzelnen Standortalternativen.

2.1 Einführung zum Vorhaben

Konzept "Ferienresort Scheidegg"

Merz objektbau plant im Markt Scheidegg die Realisierung eines Ferienresorts, welches vom Unternehmen Sonnenhotels betrieben werden soll. Dementsprechend wurde das Raumprogramm und die Gestaltung auf die Anforderungen von Sonnenhotels abgestimmt, um ein wirtschaftlich nachhaltiges Konzept zu entwickeln. Die geplante Anlage besteht aus einem Hotel mit 110 Zimmern, Restaurant und Wellnessbereich, sowie aus 40 Chalets. Die eine Hälfte der Chalets ist in Form von drei Weilern, mit insgesamt 20 Einheiten im westlichen Bereich des Areal angeordnet. Die andere Hälfte der Chalets soll als freistehende Objekte im nördlichen Bereich umgesetzt werden. Der Hotelbaukörper wurde als zentrales Element der Anlage konzipiert. Zusätzlich zu den Gästeunterkünften sind noch Mitarbeiterwohnungen und ein Therapiezentrum geplant. Die Parkierung erfolgt mit einer Tiefgarage unter dem Hotelbaukörper, einem Parkhaus an der südlichen Grenze des Areal, sowie mit freien Stellplätzen. Für das gesamte Projekt wird ein besonderes Augenmerk auf die Einbettung in die Landschaft mittels Materialität und entsprechender Landschaftsgestaltung bzw. Eingrünung gelegt.

Aus diesen konzeptionellen Gedanken heraus lässt sich auch ableiten, dass der Hotelstandort in Mitten eines touristisch geprägten Bereiches, in direkter Nähe zu den wesentlichen Freizeit- und Versorgungseinrichtungen des Marktes gelegen sein muss. Des Weiteren ist es erforderlich, dass auch der Ortskern mit seinem breit gefächerten kulturellen, sportlichen und gastronomischen Angebot gut erreichbar ist. Ebenso ist die Anbindung an das Wanderwegenetz ein wichtiger Aspekt.

3.1 Eingrenzen des Suchraumes

3.1.1 Der Suchraum beschränkt sich auf das Marktgemeindegebiet von Scheidegg

3.2 Erläuterung des Bewertungsmodells, Bewertungssystematik

3.2.1 Die Prüfung und Bewertung der Standortalternativen inklusive der Fläche des Vorhabenträgers erfolgt anhand einer speziellen Systematik. Die Systematik orientiert sich an jener, die bei der Bewertung der Flächen im Rahmen der Fortschreibung eines Flächennutzungsplanes Anwendung findet. Der zu Grunde gelegte Punkteschlüssel sowie die Bewertungen der einzelnen Kriterien können im Verlauf des Bewertungsverfahrens über die eingehenden Fachinformationen aktualisiert und relativiert werden.

3.2.2 Nach einer ausführlichen verbalen Darstellung der zu berücksichtigenden Belange werden in einer Übersicht die Eigenschaften und Problemfelder je Standort tabellarisch zusammengefasst. Die Bewertung der Standorte erfolgt mittels bestimmter Kriterien, denen Punktwerte zwischen 0 und 4 zugeordnet werden. Die Auswahl der Kriterien ist auf die Anforderung an potenzielle Standorte für ein Hotel unter landesplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten zugeschnitten. Zusätzlich erfahren die einzelnen Kriterien eine Gewichtung (Faktor). Die Gesamtbewertung des Standortes setzt sich somit aus der Summe und dem Zusammenspiel einzelner Kriterien zusammen.

3.2.3 Die Gewichtung der einzelnen Kriterien (Faktor) erfolgt hierbei je nach Bedeutung des Kriteriums für die Beurteilung der Flächeneignung. So erhalten z.B. die Kriterien "Übereinstimmung mit raumordnerischen Vorgaben", "Übereinstimmung mit dem kommunalem Leitbild (FNP)", "Flächenschnitt", "Landschaftsinanspruchnahme", "Nähe zu touristischen Einrichtungen", "Attraktivität/Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes", "Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen", "Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten" sowie "Freiheit von sonstigen einschränkenden Faktoren" die höchste Gewichtung, den Faktor 5. Dies geschieht, um die besondere Wichtigkeit der Kriterien für die Beurteilung der Standorte zu verdeutlichen.

3.2.4 Die Bewertung eines einzelnen Kriteriums mit 0 Punkten zeigt ein besonderes Problemfeld auf, das u.U. dazu führen kann, dass der Standort nicht oder nur mit erheblichen Widerständen umsetzbar ist. Zumindest muss bei der Abwägung mit erheblichen Einwendungen der zuständigen Fachbehörde(n) bzw. der anerkannten Naturschutzverbände gerechnet werden. Trotz Vorliegen einer ansonsten positiven Gesamtbewertung könnte die Eignung der Fläche bzw. des Standortes eingeschränkt bis sehr eingeschränkt sein. Der Punkte-Schlüssel ergänzt die schriftlichen Ausführungen. Er ist wie folgt zu interpretieren:

- 0,00-1,49 Punkte ungeeignet
- 1,50-1,99 Punkte nur sehr bedingt geeignet
- 2,00-2,49 Punkte bedingt geeignet
- 2,50-2,99 Punkte geeignet
- 3,00-3,49 Punkte gut geeignet
- 3,50-4,00 Punkte hervorragend geeignet

3.3 Darstellung der raumordnerischen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktor

- 3.3.1.1 Das Bewertungskriterium "Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben" zielt darauf ab, ob das geplante Vorhaben mit dem Ziel 3.2 ("Anbindegebot") des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 übereinstimmt.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

3.4 Darstellung des Leitbild-Kriteriums

3.4.1 Übereinstimmung mit kommunalem Leitbild/Leitzielen (FNP)

- 3.4.1.1 Dem Bewertungskriterium "Übereinstimmung mit kommunalem Leitbild/Leitzielen (FNP)" wird eine mittlere Gewichtung beigemessen. Die gemeindlichen Entwicklungsziele gehen u.a. aus dem Flächennutzungsplan und den darin enthaltenen Darstellungen von Bauflächen hervor.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

3.5 Darstellung der städtebaulichen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktoren

3.5.1 Flächenzuschnitt

- 3.5.1.1 Dem Flächenzuschnitt wird aufgrund des touristischen Konzeptes ein weiträumiges Areal mit einem Hotelkörper sowie einer lockeren Chaletbebauung zu realisieren eine hohe Bedeutung beigemessen.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

3.5.2 Topographie

- 3.5.2.1 Für die Umsetzung des Vorhabens sind die topographischen Gegebenheiten von Bedeutung. Sehr stark bewegtes Gelände ist für die Errichtung des Baukörpers und der angegliederten Chaletbebauung mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Es ist eine Fläche anzustreben, die eine

Ausrichtung der Hotelzimmer nach Osten und Westen ermöglicht. Flächen, die nur eine Gebäudestellung zulassen, durch die ein großer Anteil der Zimmer nur nach Norden oder in Richtung einer touristisch unansprechenden Umgebung ausgerichtet werden kann, sind zu vermeiden.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

3.5.3 Verkehrsanbindung (Nähe zu Fernstraßen/Staatsstraßen, ÖPNV)

3.5.3.1 Die gute Erreichbarkeit des Standorts ist wegen des nicht unerheblichen Verkehrsaufkommens von besonderer Bedeutung. Als Verkehre sind insbesondere der Anlieferverkehr, der An- und Abreiseverkehr sowie die Freizeitfahrten der Gäste zu berücksichtigen. Nur ein sehr geringer Teil dieses Verkehrs kann erfahrungsgemäß durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) abgefangen werden.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

3.5.4 Landschaftsinanspruchnahme

3.5.4.1 Eine Fläche mit baulicher Vorprägung sollte aufgrund des Zieles des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorrangig für Nachverdichtungs- oder Neuplanungen in Betracht gezogen werden, als bisher unbebauter Landschaft.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

3.5.5 Anbindung an touristische Wege

3.5.5.1 Ein Ferienresort, welches direkt bzw. nahe von Fernwanderwegen, Wanderwegen und überörtlichen Radwege liegt kann von deren Gästepotenzial profitieren. Des Weiteren stellt die Nähe zu örtlichen Wanderwegen ein Vorteil für die Attraktivität des Hotels, insbesondere für Kurzurlauber dar, da kurzfristig Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bestehen.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

3.5.6 Nähe zu touristischen Einrichtungen/Sehenswürdigkeiten

3.5.6.1 Der Markt Scheidegg erhofft sich durch die Hotelansiedlung positive Synergien, wie einen stärkeren Besuch örtlicher Sehenswürdigkeiten. Die Scheidegger Wasserfälle sowie der "Allgäuer Skywalk" sind Hauptattraktionen der Region. Weitere touristische Einrichtungen mit hohem Freizeitwert sind der Reptilienzoo, das AlpenFreibad, die Sennerei in Börserscheidegg, der Hochseilgarten, das Heimathaus und auch die Pfarrkirche "St.Gallus".

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

3.5.7 Attraktivität/Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes; Blickbezüge

- 3.5.7.1 Das landschaftliche Umfeld ist bedeutender Bestandteil der Tourismusregion Allgäu und als Teil der "natürlichen Gegebenheiten" gemäß Regionalplan der Region Allgäu bei der Entwicklung der touristischen Infrastruktur grundsätzlich von hoher Bedeutung und zu berücksichtigen. Touristen wie auch Geschäftsreisende erwarten von einem Hotelstandort ein attraktives landschaftliches Umfeld mit Blick in die freie Landschaft, im vorliegenden Fall insbesondere in Richtung Alpenkette. Bestandteile eines attraktiven landschaftlichen Umfeldes sind ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Landnutzung, natürlicher und naturnaher Vegetation und vorhandener Bebauung, die Ausprägung der Landschaftselemente (z.B. Einzelgehölze, Baumreihen, Gewässer), der Erlebniswert der Landschaft (z.B. Spazierwege), besondere Landschaftsformen (z.B. Drumlins) und kulturhistorische Elemente (z.B. Kapellen, Bildstöcke, Alleen). Auch das Vorhandensein akustischer Stille fällt hierunter. Die Attraktivität und Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes und die Blickbezüge in die freie Landschaft, insbesondere in Richtung Alpen, sind elementarer Bestandteil eines "Ferienresorts Scheidegg". Je attraktiver das landschaftliche Umfeld des Standortes ist und je mehr unbeeinträchtigte Blickbezüge in Richtung Alpenkette bestehen, desto höherwertig ist ein Standort für den Betrieb eines solchen Ferienresorts anzusehen.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

3.5.8 Einbindung in Siedlungsstrukturen/Vereinbarkeit mit Bestandsbebauung

- 3.5.8.1 Insbesondere durch das dem Vorhaben zu Grunde liegende Nutzungskonzept eines 4-Sterne Hotels für Geschäfts- und Freizeitreisende mit 110 Zimmern und ca. 40 Chalets können gegenüber anderweitigen Nutzungen Konflikte entstehen. Die Größe des Vorhabens lässt sich nicht überall in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Insbesondere nahe von Wohngebieten mit Einfamilienhausstruktur wird ein solches Hotelvorhaben als Fremdkörper in Erscheinung treten. Bei vorhandenen Großstrukturen ist ein städtebauliche Verträglich weitaus eher gegeben. Als ein weiterer Belang ist das voraussichtliche Verkehrsaufkommen, das mit dem Vorhaben verbunden ist zu berücksichtigen. Dieses kann ebenfalls zu Konfliktsituationen mit umliegenden Nutzungen führen.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

3.6 Darstellung der landschaftsplanerischen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktoren

3.6.1 Vereinbarkeit mit der Landwirtschaft (Ertragsfähigkeit, Bewirtschaftung)

- 3.6.1.1 Hochwertige landwirtschaftliche Böden stellen ein essenzielles gesellschaftliches Gut dar. Im Zuge des Ausmaßes der gegenwärtigen Flächenversiegelung dringt die Bedeutung solcher Flächen wieder zunehmend in das öffentliche und politische Bewusstsein. Aus diesem Grund stellt die Vereinbarkeit mit landwirtschaftlichen Ertragsstandorten sowie deren aktuellen Bewirtschaftung und Bodenfruchtbarkeit ein eigenes Bewertungskriterium dar. Große, zusammenhängende und rechteckige Flächen, welche überwiegend eben sind, sind leichter zu bewirtschaften als Flächen, welche durch Landschaftselemente oder Siedlungsansätze gesplittet sind und starke Höhenunterschiede aufweisen. Flächen mit Moorböden sind weniger fruchtbar bzw. schwerer zu bewirtschaften als beispielsweise Flächen mit frischen Mineralböden oder gar Böden mit Lössauflage.

Faktor: 3 (mittlere Gewichtung)

3.6.2 Vereinbarkeit mit abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft/Klima)

- 3.6.2.1 Beim Eingriff in die abiotischen Schutzgüter spielen viele Faktoren eine Rolle. Im Bereich des Bodens kommt der Bodenbeschaffenheit und dem geologischen Untergrund große Bedeutung zu. Auch dem Wasserhaushalt ist ausreichend Beachtung zu schenken, kann doch gerade durch nasse, moorige Untergründe ein Standort nicht oder nur eingeschränkt für eine Bebauung oder Nutzung geeignet sein. Zusätzlich ist auf Hanglagen mit oberflächlichem Wasserabfluss bei Starkregen zu rechnen. Beim Klima ist es wichtig zu prüfen, ob weitläufig offene Flächen (Grünland, Acker) für die Kaltluftproduktion oder ob Gehölze, die ab einer gewissen Anzahl für die lokale Frischluftproduktion bedeutend sind, vorkommen. Beim Schutzgut Luft spielt bspw. das Vorhandensein von Straßen und anderen Verkehrswegen oder landwirtschaftlichen Produktionsstätten für die Luftqualität eine Rolle.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

3.6.3 Vereinbarkeit bzgl. des naturschutzfachlichen Werts (Lebensräume)

- 3.6.3.1 Das Konfliktpotenzial bezüglich des naturschutzfachlichen Wertes hängt primär von der Wertigkeit der überplanten Fläche ab und muss daher separat geprüft werden. Bei hochwertigen Beständen (z.B. Trockenrasen) sind Konflikte durch die Bautätigkeit anzunehmen, bei naturschutzfachlich unbedeutenden (z.B. intensiv genutzten Grünlandflächen) ist im Gegenteil eine Aufwertung durch die Umwandlung in extensives Grünland zu erwarten.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

3.6.4 Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen

- 3.6.4.1 Die Unterschützstellung von Flächen bzw. einzelnen Elementen dient dazu, diese auf Grund ihrer besonderen Bedeutung (z.B. als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten) durch öffentliches Recht langfristig zu sichern. Schutzgebiete sind bei der Bewertung potenzieller Bauflächen zu beachten, da diese je nach Schutzgebietskategorie gesetzlichem Schutz (z.B. BNatSchG) unterliegen. Fachplanungen, wie z.B. Wildtierkorridore, Biotopverbundplanungen oder Gewässerentwicklungspläne sind zwar für sich nicht rechtsverbindlich, jedoch bei der Bewertung potenzieller Bauflächen zu berücksichtigen, um Zielkonflikte verschiedener Planungen zu vermeiden. Vorranggebiete dienen dazu, einem bestimmten Belang Vorrang vor anderweitigen Nutzungen zu gewähren. Damit soll die nachhaltige Nutzbarkeit der natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

3.6.5 Einbindung in die Landschaft

- 3.6.5.1 Das Gebiet um den Markt Scheidegg weist ein vor allem durch die Topographie und die Strukturvielfalt bedingtes abwechslungsreiches Landschaftsbild auf. Die Erhaltung des typischen Ortsbildes mit seinen traditionellen Häusern und der Kulturlandschaft ist für die heimatliche Identifikation der hier lebenden Menschen von großer Bedeutung. Teile des Ortsgebietes liegen zudem innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, sodass dem Prüfkriterium eine hohe Gewichtung zukommt. Die Einbindung eines Hotels und/oder Feriendorfs kann z.B. verbessert werden, indem es in die Peripherie bereits bestehender Siedlungen eingegliedert wird, anstatt die freie Landschaft zu beeinträchtigen. Durch die Nutzung vorhandener Strukturen kann auch der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich reduziert werden. Die zu prüfenden Standorte sind vor allem im Hinblick auf ihre Exponiertheit, die Betroffenheit von Blickbeziehungen und die Vorbelastung durch andere naturferne Landschaftselemente (landschaftsfremde Gebäude, Hochspannungsleitungen) zu bewerten.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

3.7 Darstellung der artenschutzfachlichen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktoren

3.7.1 Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten

- 3.7.1.1 Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial eines Standortes hängt primär vom Vorkommen streng geschützter Tierarten und den durch die Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ab (z.B. Tötungsverbot und Störungsverbot gemäß § 44 BNatSchG). Sofern Bestandsdaten (z.B. Daten von Voruntersuchungen) vorliegen, werden diese in die Bewertung einbezogen. Weiterhin erfolgt die Bewertung anhand des Vorliegens spezieller Habitatstrukturen, welche ein Vorkommen streng geschützter Arten potenziell erwarten lassen (z.B. Gehölze, Feuchtwiesen). In die Bewertung wird weiterhin die Anzahl der potenziell

vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Gruppen einbezogen. Eine finale Aussage, ob bzw. in welchem Umfang bei der Umsetzung des Vorhabens mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist, kann jedoch erst nach einer detaillierten Untersuchung (Kartierung) getroffen werden. Artenschutzrechtliche Sachverhalte nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar und haben z.T. starke Konsequenzen, die lange zeitliche Aufschübe eines Vorhabens, hohen Bedarf an Ausgleichsflächen oder sogar den Projektstopp umfassen können. Dementsprechend ist die Gewichtung des Kriteriums Artenschutz sehr hoch gesetzt.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

3.8 Darstellung der immissionsschutzfachlichen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktoren

3.8.1 Vereinbarkeit mit Lärmimmissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen

3.8.1.1 Hinsichtlich der Eignung eines Standortes für das Vorhaben sind auch die an das Gebiet angrenzenden, schützenswerten Nutzungen zu betrachten.

Sollten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an einem der angrenzenden Einwirkorten, auch mit organisatorischen oder technischen Maßnahmen nicht eingehalten werden, wäre das Vorhaben nicht oder nur stark eingeschränkt umsetzbar.

Faktor: 3 (mittlere Gewichtung)

3.8.2 Vereinbarkeit mit Lärmimmissionen auf den Standort

3.8.2.1 Bei der Errichtung neuer schutzbedürftiger Nutzungen ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen zu gewährleisten.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) oder der Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ist eine Vereinbarkeit mit den Lärmimmissionen nur bei einer Umsetzung von Konfliktlösungen in Form von aktiven und/oder passiven Lärmschutz-Maßnahmen gegeben.

Aktive Lärmschutz-Maßnahmen können das Abrücken der Bebauung in den konfliktfreien Bereich oder die Errichtung von Lärmschutzwänden / -wällen sein. Passive Lärmschutz-Maßnahmen sind Maßnahmen am Gebäude selbst, wie z.B. geeignete Grundrissgestaltung oder bauliche Schallschutz-Maßnahmen. Passive Lärmschutz-Maßnahmen können nur hinsichtlich Konflikten mit Verkehrslärm-Immissionen umgesetzt werden.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

3.8.3 Vereinbarkeit mit Geruchsmissionen auf den Standort

- 3.8.3.1 Bei der Errichtung neuer schutzbedürftiger Nutzungen ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen zu gewährleisten. Bei einer Überschreitung der Immissionswerte der GIRL (Geruchsmissionsrichtlinie) sind im Konfliktbereich keine Wohnnutzungen zulässig.

Eine Wohnbebauung kann also lediglich im konfliktfreien Bereich umgesetzt werden. Gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums vom 10.06.1996 ist eine Konfliktfreiheit hinsichtlich Geruchsmissionen meist ab einem Abstand von 120 m zwischen Wohnnutzungen und Stallungen erreicht. In Einzelfällen kommen auch geringere Abstände in Betracht, wenn Umstände, wie z.B. Standortverhältnisse, meteorologische Bedingungen oder untypisch kleine Gesamt tierbestände dies ermöglichen.

Faktor: 4 (hohe Gewichtung)

3.9 Darstellung der sonstigen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktor

3.9.1 Freiheit von sonstigen einschränkenden Faktoren

- 3.9.1.1 Ein wesentlicher Aspekt ist hier regelmäßig die Verfügbarkeit der Flächen für die vorgesehene Nutzung. Ist diese nicht gegeben und erscheint dies auf absehbare Zeit auch nicht erreichbar, ist die angestrebte Nutzung vielfach für mehrere Jahre oder sogar langfristig an diesem Standort nicht möglich. Weiter sind zu den sonstigen einschränkenden Faktoren insbesondere all jene Aspekte zu zählen, die den wirtschaftlichen Betrieb des Vorhabens einschränken und unverhältnismäßige, zusätzliche Aufwendungen erfordern. Darüber hinaus kann es weitere, sehr auf den Einzelfall bezogene Belange geben, die Auswirkungen auf die Eignung einer Fläche haben.

Faktor: 5 (höchste Gewichtung)

4.1 Bewertungsbögen der Standortalternativenprüfung

Die Bewertungsbögen zur Prüfung der Standorte 4, 5, 8, 9 und 11 mit Erläuterungen zu den einzelnen Kriterien sowie den Punktwerten befinden sich im Anhang 1. Die übrigen Standorte sind bereits bei der Vorsondierung ausgeschieden (siehe Übersichtskarte Anhang 2).

4.2 Zusammenfassung und Resümee

4.2.1 Zusammenfassung der Bewertungen

4.2.1.1 Übereinstimmung mit raumordnerischen Vorgaben

Die Standorte 8, 9 und 11 schließen direkt an bestehende Siedlungseinheiten an und stehen daher nicht im Konflikt mit dem Anbindegebot. Standort 5 weist durch die nicht unmittelbare Anbindung an bestehende von Wohnnutzung geprägte Bereiche nur eine bedingte Einhaltung dieses Ziels der Raumordnung auf. Standort 4 ist ebenfalls nicht direkt an eine Siedlungseinheit angebunden, entspricht aber durch die bauliche Vornutzung im Sinne des "Flächenrecyclings" den Zielen der Raumordnung.

4.2.1.2 Übereinstimmung mit kommunalem Leitbild/Leitziele

Den Entwicklungszielen der Gemeinde entspricht lediglich der Standort 4, da hier bereits eine touristische Nutzung stattfand und dies im Flächennutzungsplan durch die entsprechende Darstellung verankert wurde. Standort 8 und 9 liegen nahe von Flächen, welche im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet Kur" dargestellt werden und erhalten daher eine geringfügig bessere Bewertung, da die dargestellte Nutzung der geplanten Nutzung eines Ferienressorts dem Umfeld mehr entspricht, als z.B. angrenzende Wohnbauflächen.

4.2.1.3 Flächenzuschnitt

Die Standorte 4, 5, 9 und 11 weisen einen guten geometrischen Flächenzuschnitt für das Vorhaben "Ferienresort" auf. Der Zuschnitt von Standort 8 ist wenig geeignet, da die Fläche durch eine 380kV Stromleitung durchschnitten wird und in ihrer Fläche durch Waldrand, Straße und bestehende Bebauung so begrenzt ist, dass keine lockere Chaletbebauung mit größerem Hotelkörper realisierbar ist. Bei Standort 4, 5 und 11 erfolgt eine geringfügig niedrigere Bewertung durch die begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten.

4.2.1.4 Topographie

Die Topographie ist an allen Standorten für die Errichtung eines Ferienresorts grundsätzlich geeignet. Die Bewertung orientiert sich an der Stärke des vorhandenen Gefälles der einzelnen Standorte,

so dass bei diesem Kriterium die Standorte 5, 9 und 11 eine etwas höhere Bewertung als die anderen beiden Standorte erhalten.

4.2.1.5 Verkehrsanbindung (Nähe zu Fernstraßen/Staatsstraßen, ÖPNV)

Alle vier Standorte sind in ausreichendem Maße an das Verkehrsnetz und den ÖPNV angebunden. Gleiches gilt für die Nähe der Standorte zum erforderlichen Leitungsnetz. Die Erschließungs- bzw. Zufahrtsmöglichkeit ist bei allen Standorten bis auf Standort 5 realisierbar, bei Standort 5 liegt die Zufahrtsmöglichkeit auf einem privaten Grundstück.

4.2.1.6 Landschaftsinanspruchnahme

Alle Standorte bis auf Standort 4 sind bisher unbebaute und baulich nicht vorgeprägte Flächen. Lediglich Standort 4 ist durch die ehemalige Nutzung als Feriendorf der Arbeiterkammer des Saarlandes stark vorgeprägt und eine Nachnutzung der Fläche führt zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme als die Überplanung und Bebauung bisher unbebauter überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen.

4.2.1.7 Anbindung an touristische Wege

Die Anbindung an das Wander- und Radwanderwegenetz ist bei allen Standorten in vollem Umfang gegeben.

4.2.1.8 Nähe zu touristischen Einrichtungen/Sehenswürdigkeiten

Alle Standorte liegen in der Nähe touristischer Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten, jedoch sind diese nicht von jedem Standort fußläufig zu erreichen. Der Standort 11 liegt in einem ca. 3km südlich des Ortskern gelegenen Ortsteil, und erhält in dieser Kategorie daher eine niedrige Bewertung. Eine ebenfalls niedrigere Bewertung erhält der Standort 5, da dieser im Vergleich zu den Standorten 8, 9 und 4, welche nahe des Ortskerns mit touristischer Infrastruktur bzw. der Attraktion "Scheidegger Wasserfälle" liegen, etwas abgelegener liegt.

4.2.1.9 Attraktivität/Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes; Blickbezüge

Bei diesem Kriterium weisen die Standorte 4, 5 und 9 durch Blickbezüge hin zur Alpenkette und ein landwirtschaftlich geprägtes Umfeld große Vorteile auf. Bei Standort 8 erweist sich die Stromleitung als erheblicher Störfaktor.

4.2.1.10 Einbindung in Siedlungsstrukturen/Vereinbarkeit mit Bestandsbebauung

Eine gute Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen weisen die Standorte 4 und 8 auf. Bei den Standorten 5, 9 und 11 grenzen Wohnbebauungen oder Baukörper mit geringem Volumen an bzw. es besteht die Gefährdung einer Überprägung der gewachsenen Struktur.

4.2.1.11 Vereinbarkeit mit der Landwirtschaft (Ertragsfähigkeit, Bewirtschaftung)

Mit Ausnahme des Standortes 4 würden an allen Standorten landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen überplant und damit dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Hinsichtlich ihrer Bewirtschaftung sind die Standorte 5, 8, 9 und 11 sehr ähnlich, es handelt sich bei allen um Intensivgrünland auf Braunerde mit durch die Hanglage erschwelter Bewirtschaftung. Im Gegensatz dazu ist der Standort 4 bereits als Sondergebiet überplant und bebaut, sodass hier keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen beansprucht würden.

4.2.1.12 Vereinbarkeit mit abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft/Klima)

Bezüglich der abiotischen Schutzgüter werden alle näher betrachteten Standorte gleich bewertet. Durch ihre Hanglage ist bei einer Bebauung mit umfangreicheren Reliefveränderungen zu rechnen. Zudem ist bei allen Flächen das Thema wildabfließendes Oberflächenwasser (z.B. bei Starkregenereignissen) zu berücksichtigen. Da Gehölze bis auf vereinzelte Bäume und Sträucher fehlen, entfällt keine relevante Frischluftproduktion. Bei keiner der Flächen wäre ein siedlungsrelevanter Kaltluftabfluss betroffen, da unterhalb der betrachteten Standorte keine Bebauung unmittelbar anschließt. Insgesamt ist bei allen Standorten auf Grund ihrer Lage im ländlichen Raum von einer geringen Luftbelastung durch Schadstoffe auszugehen.

4.2.1.13 Vereinbarkeit bzgl. des naturschutzfachlichen Werts (Lebensräume)

Mit Ausnahme des Standortes 4 werden alle Flächen als Intensivgrünland bewirtschaftet. Vereinzelt sind Gehölze bei allen näher betrachteten Flächen mit Ausnahme des Standortes 8 vorhanden. Da der Standort 4 bereits als Feriendorf überplant und z.T. schon versiegelt ist, ist seine Vereinbarkeit bzgl. des naturschutzfachlichen Wertes besser als bei den anderen Flächen, da diese vollständig neu überplant und versiegelt würden.

4.2.1.14 Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen

Innerhalb der Standorte befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- oder andere Schutzgebiete. Bei den Standorten 4 und 9 liegen jedoch in direktem Anschluss an die untersuchten Flächen Biotop- oder andere Schutzgebiete, deren Schutz bei einer weiterführenden Planung sichergestellt werden muss. Alle näher betrachteten Flächen liegen am Rande eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, sodass ein möglicher Eingriff in das Landschaftsbild besonders bei der Planung zu berücksichtigen ist. Hervorzuheben ist bei Standort 4 zudem dessen Nähe zum FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet 'Rohrachschlucht'" (Nr. 8424-302). Bei einer Bebauung dieser Fläche sind mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ggf. im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung zu untersuchen und auszuschließen. Insgesamt ist deshalb der Standort 4 schlechter als die anderen Standorte mit Schutzgebieten und Fachplanungen zu vereinbaren.

4.2.1.15 Einbindung in die Landschaft

Am besten ist der Standort 8 in die Landschaft einzubinden, da südlich und unterhalb der Fläche ein Gehölzbestand das Gebiet vor Blicken von weiter südlich gelegenen Hängen abschirmt und die im Norden und Westen anschließende Bebauung die Fernwirkung einer möglichen Bebauung in diesem Gebiet vermindert. Die Standorte 4 und 5 werden als mittel bewertet, da auch hier zwar die Fernwirkung durch dahinterliegende Gehölze gemindert wird, der Blick von weiter südlich gelegenen Hängen jedoch nicht abgeschirmt ist. Bei den Standorten 9 und 11 ist die Einbindung insgesamt eher ungünstig, da keine Abschirmung der Gebiete vorhanden ist und sie zusätzlich relativ weit in die freie Landschaft hinausragen. Bei Standort 4 muss zusätzlich berücksichtigt werden, dass dieser als einziger bereits bebaut und dadurch vorbelastet ist. Eine erneute Bebauung wäre daher an diesem Standort insgesamt ein geringerer Eingriff in das Landschaftsbild.

4.2.1.16 Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten

Standort 5 und Standort 9 sind aus artenschutzrechtlicher Sicht unkritisch. Ein Vorkommen streng geschützter Arten ist im vorliegenden Intensivgrünland nicht zu erwarten. Auch bei Standort 8 und Standort 11 ist das Risiko artenschutzrechtlicher Konflikte bei einer Umsetzung des Vorhabens insgesamt als gering einzustufen. Standort 4 stellt hinsichtlich des Artenschutzes den kritischsten Standort dar. Problematisch sind hier insbesondere die bereits nachgewiesenen Fledermausquartiere an den entfallenden Bestandsgebäuden.

4.2.1.17 Vereinbarkeit mit Lärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen

Von allen Standorten sind bei Umsetzung der Planung mit Lärm-Immissionen an der angrenzenden Bebauung zu rechnen. Bei allen Standorten ist bei der Planung darauf zu achten, dass die maßgeblichen Lärmquellen, wie z.B. Parkplätze, Anlieferung und Freisitzflächen einen möglichst großen Abstand zu den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen aufweisen.

Beim Standort 4 grenzen lediglich wenige Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Misch-/Dorfgebietes an, weshalb sich dieser aus Sicht der Vereinbarkeit mit Lärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen am besten eignet. An den Standorten 5, 9 und 11 ist aufgrund der angrenzenden Bebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes bzw. der Nähe zu einer Klinik verstärkt auf die Anordnung der maßgeblichen Lärmquellen zu achten. Beim Standort 8 ist davon auszugehen, dass aufgrund der angrenzenden Umgebungsbebauung mit dem Schutzanspruch für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten eine sehr hohe Einschränkung bezüglich der Anordnung der maßgeblichen Lärmquellen vorhanden ist und eine Umsetzbarkeit sich gegebenenfalls als schwierig erweisen könnte.

4.2.1.18 Vereinbarkeit mit Lärm-Immissionen auf den Standort

In der Umgebung von Standort 4 befinden sich keine lärmrelevanten Nutzungen, daher kann dieser mit der vollen Punktzahl bewertet werden. An den Standorten 8 und 9 sind Lärm-Immissionen durch die Parkplatznutzung der umliegenden Nutzungen (Klinik, Kurhäuser) zu erwarten, jedoch ist

davon auszugehen, dass aufgrund des Abstandes mit keinen Konflikten bezüglich der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen ist. Die Standorte 5 und 11 befinden sich an stark frequentierten Straßen, weshalb gegebenenfalls passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) erforderlich werden.

4.2.1.19 Vereinbarkeit mit Geruchs-Immissionen auf den Standort

Lediglich an Standort 8 ist mit keinen Geruchs-Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen zu rechnen. An den restlichen Standorten ist mit vorübergehenden Geruchs-Immissionen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung zu rechnen. Aufgrund des hohen Abstandes zu den landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. der bereits vorhandenen Einschränkung durch Bestandsbebauung, ist jedoch davon auszugehen, dass mit keinen Konflikten bezüglich der Geruchs-Immissionen auf die Standorte zu rechnen ist.

4.2.2 Schlussfolgerung aus der Prüfung der Standortalternativen

Die Untersuchung zeigt auf, dass der Markt Scheidegg über Alternativstandorte zum bisherigen favorisierten Standort 4 im Marktgemeindegebiet verfügt. Im ersten Schritt des mehrstufigen Bewertungsverfahrens wurden 14 Standorte ausgewählt. Bei einer ersten Betrachtung zeigt sich jedoch, dass einige dieser Standorte bereits in dieser frühen Phase aufgrund von Unvereinbarkeiten mit den hier festgelegten Kriterien ausscheiden (Anlage 2, Übersichtsplan). Übrig bleiben die Standorte 4, 5, 8, 9 und 11 welche in vorliegendem Dokument detailliert bewertet werden.

Es erfolgt eine fachübergreifende Bewertung dieser Flächen mit unterschiedlichen Gewichtungsfaktoren der zuvor festgelegten Kriterien. Die Kriterien "Übereinstimmung mit raumordnerischen Vorgaben", "Übereinstimmung mit den kommunalem Leitbild (FNP)", "Flächenzuschnitt", "Landschaftsinanspruchnahme", "Nähe zu touristischen Einrichtungen", "Attraktivität/Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes", "Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen", "Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten" sowie "Freiheit von sonstigen einschränkenden Faktoren" erhalten in der vorliegenden Untersuchung jeweils den höchsten Gewichtungsfaktor und haben daher einen hohen Einfluss auf die Gesamtwertung.

Als Ergebnis der detaillierten fachübergreifenden Prüfung der fünf verbleibenden Standortalternativen des Marktgemeindegebiets Scheidegg kann festgehalten werden, dass Standorte vorliegen, die grundsätzlich angebunden und aus städtebaulicher Sicht sowie unter Berücksichtigung der Kriterien der Landschaftsplanung, des Immissionsschutzes und des Artenschutzes für die Realisierung eines Ferienresorts geeignet oder bedingt geeignet sind. Im Gesamtergebnis schneidet dennoch der Standort 4 mit der Einschätzung "gut geeignet" am besten ab, da hier die meisten der mit hoher Gewichtung belegten Kriterien mit einer hohen Punktzahl bewertet werden. Die Standorte 8 und 11 sind aufgrund der hier vorliegenden Beurteilung für das Vorhaben "Ferienresort" nur "bedingt geeignet", die Standorte 5 und 9 werden als "geeignet" dargestellt.

	Kriterien	S04	S05	S08	S09	S011
LEP/RP	Übereinstimmung mit raumordnerischen Vorgaben	20	10	20	10	20
Leitbild	Übereinstimmung mit kommunalem Leitbild/Leitziele	20	5	10	10	5
Stadtplanung	Flächenzuschnitt	15	15	0	20	15
	Topographie	8	16	8	12	16
	Verkehrsanbindung (Nähe zu Fernstraßen/Staatsstraßen, ÖPNV)	16	4	12	8	4
	Landschaftsinanspruchnahme	15	5	5	5	5
	Anbindung an touristische Wege	15	16	16	16	16
	Nähe zu touristischen Einrichtungen/Sehenswürdigkeiten	15	10	15	15	5
	Attraktivität/Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes; Blickbezüge	20	20	5	20	10
	Einbindung in Siedlungsstrukturen/ Vereinbarkeit mit Bestandsbebauung	12	4	16	8	4
Natur und Landschaft	Vereinbarkeit mit der Landwirtschaft (Ertragsfähigkeit, Bewirtschaftung)	9	3	3	3	3
	Vereinbarkeit mit abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft/Klima)	8	8	8	8	8
	Vereinbarkeit bzgl. des naturschutzfachlichen Werts (Lebensräume)	16	12	12	12	12
	Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen	5	20	20	20	20
	Einbindung in die Landschaft	12	12	16	8	8
Artensch.	Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten	5	20	15	20	15
Immissionsschutz	Vereinbarkeit mit Lärmimmissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen	9	6	3	6	6
	Vereinbarkeit mit Lärmimmissionen auf den Standort	16	8	12	12	8
	Vereinbarkeit mit Geruchsmissionen auf den Standort	12	12	16	12	12
Sonst.	Freiheit von sonstigen einschränkenden Faktoren	20	15	0	15	20
	Summen:	268	221	212	240	212
	Punkte 0 - 4:	3,09	2,54	2,44	2,76	2,44

Standort 4
Blick von Nordwesten auf
die Fläche des Standortes



Standort 5
Blick von Nordosten auf
die Flächen des Standortes



Standort 8
Blick von Süden nach
Nordosten



Standort 9
Blick von Nordenosten
nach Südwesten



Standort 11
Blick von Osten nach
Westen



Anhang

- Anhang 1: Bewertungsbögen der Standortalternativenprüfung
- Anhang 2: Übersichtskarte

Fachgutachten erstellt am: 02.03.2020

.....
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau (B)

Bearbeiter: S. Liebmann (Dipl. Forstwirtin)

Die in dem vorliegenden Fachgutachten enthaltenen Ergebnisse basieren auf der genannten Literatur sowie auf den vom Auftraggeber und den Fachbehörden zur Verfügung gestellten Daten. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen/Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Die vorliegende Untersuchung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen. Eine Veröffentlichung bedarf der Genehmigung des Büros Sieber. Die Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Nur die gebundenen Originalausfertigungen tragen eine Unterschrift.