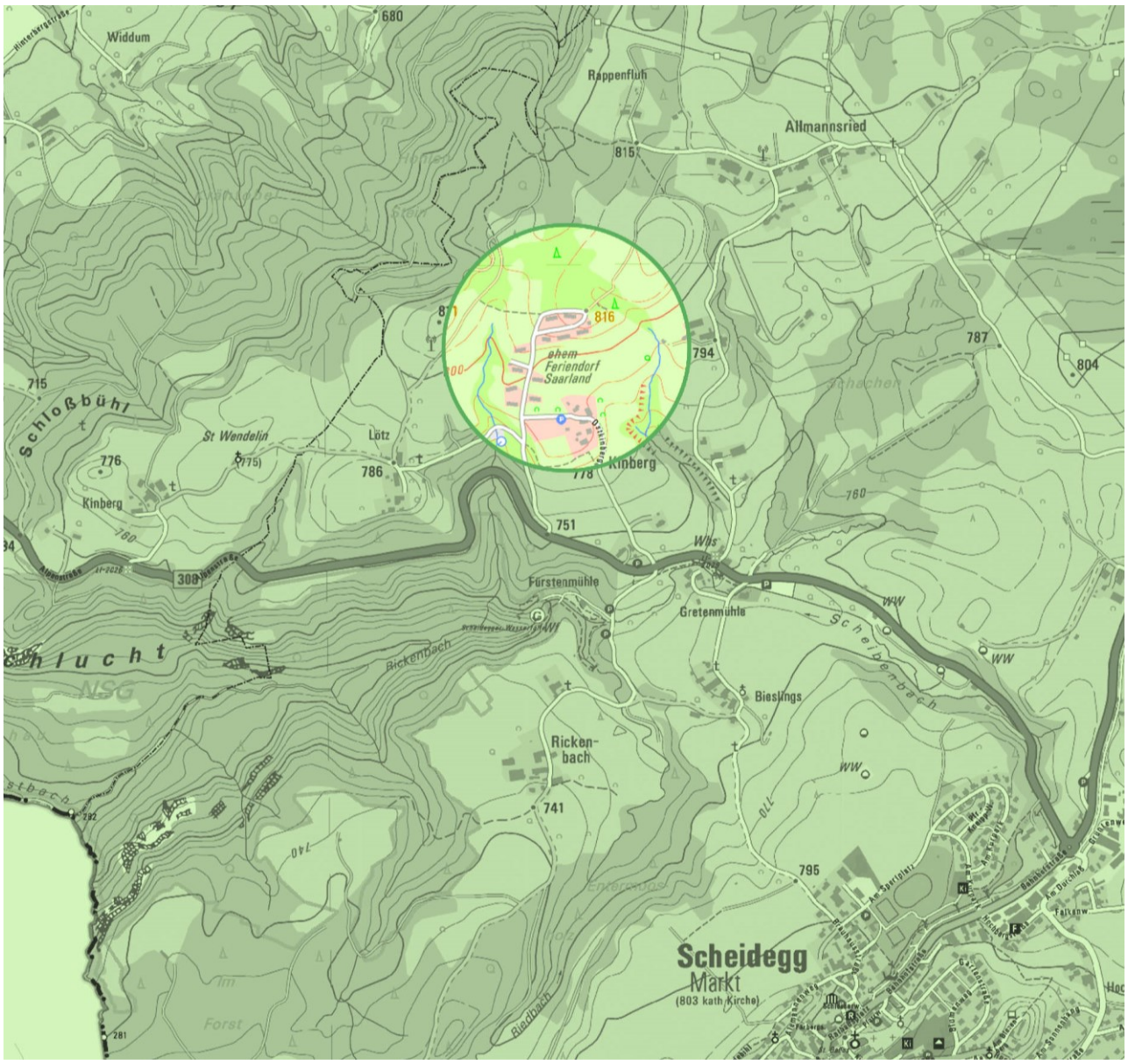
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung



Markt Scheidegg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Kinberg Resort – Feriendorf Ostkinberg"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 18.09.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kinberg Resort – Feriendorf Ostkinberg" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 12.03.2026 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kinberg Resort – Feriendorf Ostkinberg" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Über die Zeit haben sich innerhalb der Fläche "FFH-Mähwiesen" (LRT 6510) im Plangebiet entwickelt. Diese sind im Mai zu kartieren. Der Verlust der Mähwiesen ist mit einem Faktor von 1 zu 1,5 zu erbringen. Der Markt Scheidegg verfügt bereits über eine geeignete Ausgleichsfläche, mit welcher die untere Naturschutzbehörde einverstanden ist. Der Ausgleich kann dort multifunktional erbracht werden, was bedeutet, dass die Mähwiesen dort mit einem Faktor 1 zu 1,5 ausgeglichen und zudem mit Wertpunkten bilanziert werden können.

Stellungnahme vom 29.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

8. Zu Ziffer 3.2: Das verwendete Planzeichen für die (externen) Ausgleichsflächen, das sich auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wiederfindet, wäre idealerweise noch in den Textteil zu aufzuführen und zu erläutern. Da die Ausgleichsfläche "FFH-Mähwiese" im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes des Feriendorfes liegt und diesen überlagern soll, wird davon ausgegangen, dass es sich hier planerisch um einen als Annex geführten Ausgleichsbebauungsplan handelt, der den darunter liegenden Be-

bauungsplan von 1994 überlagern soll. Alternativ wäre zu prüfen, ob der Ausgleich mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit aufgenommen wird. Der Markt wird hier um Klarstellung gebeten, da die Ausgleichsmaßnahme für Ihre Funktion nachhaltig gesichert sein muss und nicht durch etwaiges entgegenstehendes Recht in der Umsetzung gehemmt sein darf.

Vor diesem Hintergrund wird auch darauf hingewiesen, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan Teile der Ausgleichsfläche vom Entwurfsverfasser bereits heute als "Erweiterungsfläche" bezeichnet werden. Mit Blick darauf, dass Ausgleichsmaßnahmen nachhaltig entwickelt werden sollen und Um- und Überplanungen regelmäßig mit erhöhten Planungsaufwand und -kosten einhergehen, wird hier um ergänzende Abstimmung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die baurechtliche Ausgleichsmaßnahme wird vollständig außerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umgesetzt und bleibt damit ebenfalls außerhalb der Grenzen des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Maßnahme wird unter Ziffer 3.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert und dargestellt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Erweiterungsflächen stellen die gegenständlich nicht überplanten Bereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dar und können künftig durch eine Umnutzung überplant werden. Eine derartige Erweiterung des gegenständlich geplanten Vorhabens ist jedoch nicht absehbar und auch nicht vorgesehen. Selbst wenn dies künftig der Fall sein sollte, werden die jetzt festgelegten Ausgleichsflächen erhalten bleiben, da potenzielle Ausgleichsflächen für FFH-Mähwiesen im Gemeindegebiet nicht unbegrenzt vorliegen und ein weiterer Ausgleich dementsprechend nur mit großem Aufwand umsetzbar wäre.

Stellungnahme vom 29.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Ausgleichserfordernis nach § 1a Absatz 3 BauGB:

In Ziff. 9.2.4, S. 72 erfolgt die Ausgleichsberechnung durch Vergleich des bestehenden mit dem neuen Bauleitplan und der errechneten Neuversiegelung. Ein Ausgleichsbedarf bestünde durch den multifunktional anzurechnenden Bedarf an neuen Biotopflächen nicht. Der Vergleich der Netto Neuversiegelung als zu Grunde liegender Ausgleichsbedarf ist grundsätzlich richtig. Außer Acht wird dabei gelassen, dass vorhabenbedingt BNTen mit unterschiedlichen Wertigkeiten betroffen sind, so im Süden und Westen der BNT G211 mit "mittlerer Wertigkeit". Weiter berücksichtigt die Berechnung möglicherweise nicht die Festsetzung 2.3 mit einer Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche von 0,8. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die

vorliegende Planung nicht die nach § 1a Absatz 3 BauGB erforderliche Ausgleichsverpflichtung erfüllt. Wir empfehlen eine nachvollziehbare Eingriffs-, und Ausgleichsberechnung unter Berücksichtigung der betroffenen BNTen sowie der tatsächlich zulässigen GRZ.

Rechtsgrundlagen

Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG i. V. m. § 30 Absatz 2 BNatSchG.

Art. 23 Absatz 3 Satz 1 BayNatSchG; § 30 Absatz 4 BNatSchG.

§ 1a Absatz 3 BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fachplaner sind von dem im Umweltbericht beschriebenen Umstand ausgegangen, dass aufgrund der Gegenüberstellung der möglichen Versiegelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Differenz als baurechtlicher Ausgleich zu erbringen ist. Da der Ausgleichsbedarf für die FFH-Mähwiesen über dieser Differenz liegt, sei kein baurechtlicher Ausgleich mehr erforderlich. Der Markt Scheidegg teilt aber die Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde und wird eine fachgerechte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellen und im Umweltbericht ergänzen (siehe Ziffer 9.2.4.4 ff.).

Stellungnahme:

Hinweis: Die östliche Erweiterungsfläche des Vorhaben-, und Erschließungsplans i.d.F. vom 12.03.2026 würde bei einer Bebauung zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen, wie vorlaufende Projekte gezeigt haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Erweiterungsfläche tatsächlich für eine Bebauung heranzuziehen. Die dargestellten Erweiterungsflächen sind jene des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und folglich bis zu seiner Änderung in diesen Bereichen auf dessen baurechtliche Zulässigkeiten beschränkt.

Stellungnahme:

Festsetzung 2.9 Nebenanlagen: Die Festsetzung ermöglicht den Bau von untergeordneten Nebenanlagen außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen. Daraus folgt, dass bauliche Anlagen und damit Versiegelungen, auch auf den Grünflächen möglich sind. Die Festsetzung steht so in Wiederspruch zu den Minimierungs-, und Vermeidungsmaßnahmen nach 9.2.4.1, Spiegelstriche zwei und acht. Die aufgezählten, dann zulässigen Nebenanlagen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze, Schwimmteich usw. sind alle geeignet, die geplanten Extensivwiesen dauerhaft zu überformen und so erheblich zu beeinträchtigen. Insofern muss von Seiten der unteren Naturschutzbehörde überprüft

werden, inwieweit aufgrund gering wirkender Minimierungsmaßnahmen der Kompensationsfaktor von 1,5 erhöht werden muss. Wir empfehlen die Festsetzung so zu ändern, dass Grünflächen hiervon ausgenommen sind und auf diesen keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen erlaubt sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen werden in zwei separate Festsetzungen aufgeteilt, um Bereiche ohne bauliche Anlagen und jene mit möglichen baulichen Nebenanlagen räumlich voneinander zu trennen. Dabei werden die Grünflächen ohne bauliche Anlagen mit den zu erhaltenden FFH-Mähwiesen kombiniert (siehe Ziffer 2.17 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) und deren Zweckbestimmung entsprechend angepasst ("zum Erhalt vorhandener und zur Schaffung neuer FFH-Mähwiesen"). Die Grünflächen mit möglichen baulichen Nebenanlagen erhalten aus Gründen der Planklarheit eine separate Zweckbestimmung ("zur Freiraumgestaltung").

Stellungnahme:

Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Ziff. 3.3 Ausgleichskonzept: Für die Schädigung und Zerstörung des gesetzlich geschützten artenreichen Grünlands, (FFH-Mähwiese) muss ein Ausnahmeantrag nach Art. 23 Absatz 3 Satz 1 BayNatSchG gestellt werden (s.o.).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie bereits ausgeführt, wird zusätzlich zum bisherigen Ausgleichskonzept ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG erstellt.

Stellungnahme:

Gemäß Planung ist die Anlage und der Betrieb von zwei Regenrückhaltebecken (RÜB) in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Das südliche befindet sich auf "FFH-Mähwiesen" und das nördliche auf Wiesen des BNT G 211. Mit dem Bau und dem Betrieb der beiden RÜB werden diese beiden Biotoptypen erheblich beeinträchtigt. Nach unserer Prüfung scheinen diese – zumindest in Teilen – nicht Gegenstand der Eingriffs-, und Ausgleichsermittlung zu sein. Es wird empfohlen, die beiden RÜB in die Eingriffsbewertung aufzunehmen. Weiter sind die öffentlichen Grünflächen in Bezug auf den Werterhalt des BNT G 211 zu prüfen und sofern dies nicht möglich ist, auszugleichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie zuvor bereits ausgeführt, werden die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen in zwei separate Festsetzungen aufgeteilt, um Bereiche ohne bauliche Anlagen und jene mit möglichen baulichen Nebenanlagen räumlich voneinander zu trennen. Dabei werden die Grünflächen ohne bauliche Anlagen mit den zu erhaltenden FFH-Mähwiesen kombiniert (siehe Ziffer 2.17 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) und deren Zweckbestimmung entsprechend angepasst ("zum Erhalt vorhandener und zur Schaffung neuer

FFH-Mähwiesen"). Die Grünflächen mit möglichen baulichen Nebenanlagen erhalten aus Gründen der Planklarheit eine separate Zweckbestimmung ("zur Freiraumgestaltung"). Die überplanten FFH-Mähwiesen werden im Antrag auf Ausnahme hinsichtlich der Flächengrößen dargestellt und einem Ausgleich zugeführt.

Darüber hinaus wird der baurechtliche Eingriff durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen erbracht (siehe Ziffer 3.2 und 9.2.4.4 ff.).

Stellungnahme vom 14.09.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Kap. 9.2.4.5 Bewertung Schutzgut Arten und Biotope:

In Teilen sind hier biotopgeschützte und stark gefährdete Wiesentypen betroffen, die den Magerrasen in Liste 1c, Spiegelstrich neun, fachlich gleichzustellen sind. Weiter kommen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs Arten der Roten Liste Bayern vor (z. B. Breitblättriges Knabenkraut, Baldrian-Scheckenfalter). Auch dieses Kriterium nach Liste 1c, Spiegelstrich 13, erfordert eine Bewertung des Schutzgutes mit "hoher Bedeutung".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotope wird zur Kenntnis genommen. Dieser wird inhaltlich gefolgt und die unter Ziffer 9.2.4.5 enthaltene Einteilung der im Gebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen um die Bewertung der genannten Teilbereiche ergänzt.

Stellungnahme:

Ausgleichserfordernis nach § 1a Absatz 3 BauGB:

-Kap. 9.2.4.12 Ermittlung der Eingriffsschwere / Intensität des Eingriffs:

Für Flächen außerhalb von Baugrenzen wird für die Eingriffsermittlung ein Faktor mit 0,8 verwendet. Die große Parkplatzfläche liegt außerhalb eines Baufensters. Mangels Festsetzungen muss hier von einer Vollversiegelung ausgegangen werden, auch wegen der in Teilen geplanten Überdachung. D. h. für diesen Bereich ist für eine vollständige Ausgleichsermittlung der Faktor 1,0 zu verwenden. Es besteht ansonsten die Gefahr, eines unzureichend ermittelten Ausgleichsbedarfs und einer fehlenden, vollständigen Ausgleichsleistung erheblicher Eingriffe.

Die nicht überbauten Bereiche – Grünflächen – sind vollständig nicht Gegenstand der Eingriffsermittlung. Für die Grünflächen nach Festsetzung 2.17 ist das für die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet. Grünflächen nach Festsetzung 2.18 dürfen aber in Teilen bebaut werden. Die zulässige Bebauung ist regelmäßig auch eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 14 Absatz 1 BNatSchG (Schutzgüter "Boden", "Wasser, "Arten und Biotope"). Gemäß Leitfaden (S. 18) werden Freiflächen deshalb auch regelmäßig nicht

separat behandelt. Ggf. lässt sich hier aufgrund der Größe der geplanten Grünflächen mit einem Faktor arbeiten, der einer möglichen zukünftigen Bebauung der Privaten Grünflächen Rechnung i. S. der Ausgleichserfordernis nach § 1a Absatz 3 BauGB tragen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Ausgleichserfordernis nach § 1a Absatz 3 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung hinsichtlich der Berücksichtigung der großen Parkplatzfläche mit einem Faktor von 1,0 wird gefolgt.

Hinsichtlich der möglichen Überbauung der festgesetzten "Privaten Grünflächen zur Freiraumgestaltung" (Ziffer 2.18) ist der Umfang der künftigen Überplanung mit bspw. Fußgängerwegen oder kleinen Pavillons zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Allerdings ist aufgrund der Festsetzung als Grünfläche in jedem Fall angedacht, diese Bereiche als Grün- und Außenanlage des Hotels herzustellen und ansprechend zu gestalten, womit in keinem Fall der subjektive Eindruck einer überwiegenden Bebauung dieser Bereiche entstehen wird. Das geäußerte Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde kann aber nachvollzogen werden. Nach interner Abstimmung mit den Architekten und Planern hält der Markt Scheidegg und die Vorhabenträgerschaft einen Eingriffsfaktor von 0,1 für angemessen.

Aufgrund der zuvor genannten Punkte wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unter Ziffer 9.2.4.12 ff. angepasst, ebenso wie die rechnerisch und planzeichnerisch zugeordnete externe Ausgleichsfläche (E9) unter den Ziffern 9.2.4.18 und 3.2.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Festsetzung privater Grünflächen im gesamten Geltungsbereich.
- Die privaten Grünflächen zur Freiraumgestaltung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- Innerhalb der Grünflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- Für die Gehölzpflanzungen ist eine Pflanzliste festgesetzt, um die Verwendung standortheimischer Arten zu gewährleisten.
- Für maximal 10 % der Gehölzpflanzungen sind aus Gründen der Ästhetik und der Klimaanpassung auch Arten zulässig, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, gärtnerische Züchtungen, nichtheimische klimaresistente Gehölzarten).

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Die nicht baulich genutzten, unversiegelten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Erhalt vorhandener FFH-Mähwiesen und flächige Ausdehnung dieser.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- Die Flachdachbereiche auf der Höhe 823,50 sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen.
- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Die nicht baulich genutzten, unversiegelten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Auf den Dachflächen der im Süden des Geltungsbereiches überdachten Stellplätze sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Solarmodule sind so auszuführen und zu betreiben, dass erhebliche Umwelteinwirkungen durch Lichtreflexionen (Blendwirkung) in die Landschaft vermieden werden. Dies

ist durch die Verwendung von reflexionsarmen bzw. mattierten Moduloberflächen mit einem maximalen Reflexionsgrad von 5 % sicherzustellen.

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Mit den vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten besteht grundsätzlich Einverständnis. Das artenschutzrechtliche Gutachten ist auf die aktuelle Planung anzupassen. Durch den Erhalt des "Stromhäuschens" ist der artenschutzrechtliche Konflikt mit der Wochenstube der Zwergfledermaus umgangen.

Aufgrund der aktuellen Planung wird auf das Konfliktthema "Vogelkollision an Glas" sowie auf die einschlägige Literatur verwiesen. Es soll geprüft werden, um größere Glasflächen unterteilt oder ggf. die Dachvorsprünge erweitert werden können, um Konflikte zu minimieren.

Aufgrund der bestehenden artenreichen Grünflächen soll im Rahmen von Vegetationskartierungen im Mai 2025 auch die Tagfalterfauna erhoben werden. Sollten artenschutzrechtlich relevante Arten dort vorkommen (Anhang IV der FFH-Richtlinie), ist dies im artenschutzrechtlichen Gutachten zu ergänzen und die Arten entsprechend zu bewerten.

Stellungnahme vom 29.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Zu Ziffer 6.9: Die Ziffer ist zwingend zu überarbeiten. Die inhaltlichen Anforderungen sind durch Untere Naturschutzbehörde zu prüfen, § 4 Abs. 2 Satz 5 BauGB. Die Untere Bauaufsichtsbehörde muss an dieser Stelle aber mit Blick auf die Vollzugsfähigkeit der Inhalte darauf hinweisen, dass vorliegend Hinweise und festsetzungsbedürftige Inhalte miteinander vermengt werden.

Hinweise selbst sind in aller Regel durch ihre fehlende Verbindlichkeit gekennzeichnet oder aber dadurch, dass Sie auf einzuhaltenden anderweitiges Recht verweisen. Sofern in den "Vermeidungsmaßnahmen" V1 und V2 allgemeine Grundsätze des Artenschutzrechts wiedergegeben werden, handelt es sich um Hinweise, die Maßnahme "V3" ist aber bereits kein deklaratorischer Hinweis auf übergeordnetes Recht, sondern eine konkrete objektbezogene

Maßnahme im Rahmen des Gesamtvorhabens. Entsprechendes gilt für die Maßnahme "V4".

Bei den dann folgenden CEF-Maßnahmen handelt es sich ebenfalls nicht um Hinweise, sondern um Festsetzungen (vergleiche nur https://www.planungshilfen.bayern.de/kapitel/fachliche-planungsvorgaben/siedlung-landschaft-und-umwelt#pd-gsEJMbBRXtFTK2eo) oder Maßnahmen, die gegebenenfalls anderweitig zu sichern und nachzuweisen sind (für letzteres ergeben sich aber keine nachhaltigen Hinweise aus dem Plan).

Um hier einen rechtskonformen Zustand zu erreichen, wird der Markt dringend gebeten, das Festsetzungskonzept an dieser Stelle umfassend zu prüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass die Maßnahmen V3 (Gebäudesanierung/-umbau) und V4 (fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept) in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Maßnahme M1 (CEF-Maßnahmen im Falle eines Abrisses des Stromhäuschens) wird gelöscht, da das Stromhäuschen unverändert erhalten wird. Daher entfällt die Notwendigkeit einer Umsetzung von CEF-Maßnahmen.

Die Maßnahmen M2 und M3 (Installation von Vogel- und Fledermauskästen) zur Kompensation von Quartierpotenzial werden in den Hinweisen belassen, da keine nachweislich genutzten Fortpflanzungsstätten verloren gehen und die Maßnahmen folglich nicht als CEF-Maßnahmen deklariert sind.

Im Durchführungsvertrag wird auf die Notwendigkeit der Umsetzung der Maßnahmen hingewiesen.

Stellungnahme vom 29.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Festsetzung 2.22 private Grünflächen: Die Pflegemaßnahmen sind um "Abtransport des Mahdgutes von den Flächen" und "Mulchen ist nicht zulässig" zu ergänzen. Ein Mulchen der Grünflächen würde zur Nährstoffanreicherung und Verdrängung der krautigen, blütenreichen Pflanzen führen. Das Mahdgut ist deshalb für das Erreichen des Zielzustandes einer blütenreichen Extensivwiese immer zu entfernen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen werden in zwei separate Festsetzungen aufgeteilt, um Bereiche ohne bauliche Anlagen und jene mit möglichen baulichen Nebenanlagen räumlich voneinander zu trennen. Dabei werden die Grünflächen ohne bauliche Anlagen mit den zu erhaltenden FFH-Mähwiesen kombiniert (siehe Ziffer 2.17 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) und deren Zweckbestimmung entsprechend angepasst ("zum

Erhalt vorhandener und zur Schaffung neuer FFH-Mähwiesen"). Da sich diese Festsetzung mit der Festsetzung zum Erhalt und zur Pflege der verbleibenden FFH-Mähwiesen überlappt, wird in der Festsetzung zur privaten Grünfläche lediglich auf das Pflegekonzept unter Ziffer 2.19, 2.21 und 2.22 verwiesen. In dieser werden die in der Stellungnahme genannten Punkte ergänzt.

Stellungnahme:

Festsetzung 2.22 Vogelschlag: In der vorliegenden Planung finden sich keine speziellen Ausführungen zu einer geeigneten Vermeidung und Minimierung. Spätestens zur Bauantragsstellung müssen geeignete Maßnahmen Gegenstand des Antrags sein. Wir empfehlen hier zur Vermeidung von Kostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen eine frühzeitige Abstimmung mit Integration der Vermeidungsmaßnahmen in die architektonische Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Kenntnisse über die potenziellen Hauptkonfliktbereiche bestehen, wird es als zweckdienlich erachtet, die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zur Bauantragsstellung entsprechend zu berücksichtigen. Die architektonische Planung sieht bereits aktuell Maßnahmen vor, welche sich indirekt auch auf diesen Konflikt auswirken und z.B. große ungeteilte Glasflächen vermeiden. Der Gemeinde und den Vorhabenträgern ist das Konfliktpotenzial an Glasflächen bekannt und werden für eine wirksame Lösung sorgen.

Stellungnahme:

Fehlende Pflanzbindung: Die Planung hat keine Pflanzbindung zum Gegenstand obwohl in dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten i.d.F. vom 09.03.2026 (saP) die Erhaltung von wertgebenden Bäumen als Vermeidungsmaßnahme aufgeführt wird (S. 59). Diese Bäume sind potenzielle Lebensstätten für streng geschützte Arten. Weiter haben die Bäume eine besondere Funktion für die grünordnerische Einbindung des Vorhabens in die Landschaft. Die Ausführungen des Umweltberichts gehen hier weder auf die Notwendigkeit einer Fällung noch auf mögliche Minimierungs-, und Vermeidungsmaßnahmen ein. Es wird deshalb empfohlen, die Bäume vor anlage-, und baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und diese mit einer Pflanzbindung zu sichern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zugestimmt, dass hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange Quartierpotenzial besteht, jedoch gelang kein Nachweis einer Nutzung durch streng geschützte Arten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Erhalt folglich zwar erstrebenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen. Entsprechend wurde keine Pflanzbindung aufgenommen.

Stellungnahme:

Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 i. V. m. Absatz 5 Satz 1 BNatSchG

Ziff. 6.9, Maßnahme V2, Spiegelstrich eins (S: 22): Das Wort "empfehlenswert" ist durch eine verbindliche Festsetzung, wie z.B. "darf nicht", zu ersetzen. Erst dann kann hinreichend konkret die Planung in das Zugriffsverbot nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die zeitlich verbindliche Terminierung des Abrisses von Gebäuden stellt weder eine unverhältnismäßige noch eine das Projekt zeitlich gefährdende Maßnahme dar. Zur Vermeidung weiterer Untersuchungen oder einer artenschutzrechtlichen Ausnahme durch die Regierung von Schwaben als höhere Naturschutzbehörde empfehlen wir deshalb die Änderung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauzeitenregelung wird in eine zwingende Formulierung geändert und die Maßnahme verbindlich festgesetzt.

Stellungnahme:

Ziff. 6.9, Maßnahme V6: Auch hier ist das Wort "empfehlenswert" durch eine verbindliche Festsetzung zu ersetzen (s. Maßnahme V2).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Maßnahme V6 wird verbindlich formuliert, jedoch in den Hinweisen belassen.

Stellungnahme:

Ziff. 6.9, Maßnahme M1, Spiegelstrich eins, bestehendes Stromhäuschen (S. 24): Das bestehende Strom-häuschen ist eine regelmäßig genutzte Lebensstätte einer streng geschützten Tierart (Zwergfledermaus). Ziel der Planung sollte es sein, das Häuschen entsprechend zu sichern. Der Vorhabensträger wird so dem Vermeidungsgrundsatz gerecht und erspart sich weitere Maßnahmen zum Artenschutz. Weiter weisen wir daraufhin, dass Nistkästen keine geeignete CEF-Maßnahme für den Verlust von Gebäuden sind, die von Fledermäusen besiedelt werden (vgl. Zahn & Hammer, 2017: S. 27-35 in Anliegen Natur 39, Heft 1). Bei Erhalt des Stromhäuschens können hier zusätzliche Nistkästen angebracht werden ("Artenschutzturm"). Zur Vermeidung der Planung in einen Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG, einem zusätzlichen Planungsaufwand oder einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung legen wir die Sicherung des Stromhäuschen nahe. Dieses ist dann mit Festsetzung zu einer Vermeidungsmaßnahme verbindlich zu sichern. Verbal wird der Erhalt des Stromhäuschen bereits in Ziff. 9.2.3.1, Spiegelstrich vier, S. 54 beschrieben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird zugestimmt. Eine CEF-Maßnahme ist jedoch nicht erforderlich, da das Stromhäuschen erhalten und unverändert bleibt. Der Erhalt des Stromhäuschens wird als Verpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag gesichert.

Stellungnahme:

Ziff. 6.9, Maßnahme M1, Spiegelstrich drei, Lage Ersatzkästen (S. 24): Die Lage der anzubringenden Ersatzkästen ist nachvollziehbar und verbindlich in Plan und Beschreibung nachzuweisen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen müssen nachvollziehbar und prüfbar sein. Hierfür ist die genaue Lage dieser Maßnahmen erforderlich und planerisch festzulegen. Die Vermeidungsmaßnahme ist ansonsten als "nicht geeignet" zu bewerten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Kästen lediglich ein Quartierpotenzial ausgleichen sollen und keine nachweislich genutzten Lebensstätten kompensieren müssen (z.B. als CEF-Maßnahmen), wird es nicht als erforderlich erachtet, die Kastenstandorte in einem Maßnahmenplan vorab festzulegen. Der Gemeinde und den Vorhabenträgern ist es jedoch ein Anliegen, durch die fachgerechte Anbringung von Kästen das Quartierpotenzial im Gebiet per se aufrecht zu erhalten. Die Kastenstandorte werden durch ein Fachbüro festgelegt, verzeichnet und der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme:

Ziff. 6.9, Maßnahme M2, Spiegelstriche drei und vier, Lage Ersatzkästen (S. 25): S.o.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf obenstehende Abwägung verwiesen.

Stellungnahme vom 14.09.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Festsetzung 2.24: Ergänzung Berichtspflicht:

Die Maßnahme betrifft besonders geschützte und in Bayern gefährdete Orchideenarten. Zu der Maßnahme ist für die untere Naturschutzbehörde ein kurzer und bebilderter (Fotos) Ergebnisbericht zu erstellen. Gegenstand des Berichts sind Art und Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung, Anzahl und Art der ausgegrabenen und wieder ausgebrachten Pflanzen. Die Orte der Ausbringung sind auf einem Plan im Maßstab ca. 1:100 mit der Anzahl der jeweils ausgebrachten Orchideen zu markieren. Der Bericht ist spätestens zwei Monate

nach Abschluss der Maßnahme an die untere Naturschutzbehörde digital zu übermitteln (umwelt-naturschutz@landkreis-lindau.de).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Forderung zur Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 2.24 (Schutz der vorkommenden Orchideen) um eine Berichtspflicht wird nachgekommen.

Stellungnahme:

- Fehlende Pflanzbindung: Gemäß Abwägungsvorlage vom 02.07.2026 sei der Erhalt von Höhlenbäume mangels nach-gewiesener Funktion als Lebensstätte aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich. Nicht eingegangen wird auf das Vermeidungs-, und Minimierungsgebot nach § 1a Absatz 3 BauGB. Nach fachgutachterlicher Bewertung der saP S. 59-60 besitzen einige Bäume eine Eignung als Bruthöhle oder Wochenstube. Diese Bäume haben dann für das Schutzgut "Arten und Biotope" mindestens i.R. der Eingriffsregelung nach § 14 Absatz 1 BNatSchG eine besondere Funktion. Hinzu kommt die besondere Funktion einzelner Bäume für das Schutzgut "Landschaftsbild". Es sollte deshalb geprüft werden, ob die Bäume, oder einzelne davon, über eine Pflanzbindung gesichert werden und so erhebliche Eingriffe geeignet vermieden werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie im artenschutzrechtlichen Fachgutachten der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 09.03.2026) unter Ziffer 8.1 erläutert, kommen im Gebiet 14 Einzelbäume mit Quartierpotenzial vor. Jedoch gelang kein Nachweis einer Nutzung durch streng geschützte Arten. Ein (Teil)Erhalt der Bäume kann im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens nicht gewährleistet werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Erhalt zwar erstrebenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen. Entsprechend wurde keine Pflanzbindung aufgenommen. Bislang sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 13 neu zu pflanzende Bäume festgesetzt (Ziffern 2.28, 2.29 und Planzeichnung). In der Planzeichnung wird ein weiterer zu pflanzender Baum ergänzt, um die 14 entfallende Quartierbäume mittel- bis langfristig zu ersetzen. Damit wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 1a Absatz 3 BauGB im Rahmen der planerischen Möglichkeiten Rechnung getragen.

Stellungnahme:

Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 i. V. m. Absatz 5 Satz 1 BNatSchG

Ziff. 6.9, Aufhängen künstlicher Quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten und Aufhängen künstlicher Nisthilfen für die europäische Vogelart Grauschnäpper: Gemäß Abwägungsvorlage vom 02.07.2026 seien die Maßnahmen für die o.g. Artengruppe und den Grauschnäpper lediglich als Ausgleich für ein "Quartierpotenzial" vorgesehen. Diese Aussage steht in Widerspruch zu der fachgutachterlichen Bewertung in der saP. Für die Vermeidung

der Planung in das artenschutzrechtliche Schädigungsverbot nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG wird hier in Kap. 5.6 die Notwendigkeit von Vermeidungs-, und Ersatzmaßnahmen nachvollziehbar festgestellt. Gleiches gilt für die artenschutzrechtlichen Bewertung zu dem Grauschnäpper als Art der Vorwarnliste in Bayern wie auch bundesweit (Kap. 6.3.2). Die Lage dieser anzubringenden Ersatzkästen ist nachvollziehbar und verbindlich in Plan und Beschreibung nachzuweisen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen müssen nachvollziehbar und prüfbar sein. Hierfür ist die genaue Lage dieser Maßnahmen erforderlich und planerisch festzulegen. Die Vermeidungsmaßnahme ist ansonsten als "nicht geeignet" zu bewerten. Es wird dann eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich sein. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt hier die räumlich nachvollziehbare Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gemäß saP.

Ziff. 6.9, Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen V1 sowie Aufhängen künstlicher Quartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse und den Grauschnäpper: Die drei Maßnahmen sind nach saP für die Vermeidung der Planung in die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG erforderlich. Die drei Maßnahmen gehen unzweifelhaft über einen deklatorischen Hinweis hinaus und betreffen jeweils für sich eine konkrete und objektbezogene Maßnahme im Rahmen des Gesamtvorhabens. Es handelt sich um CEF-Maßnahmen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung unter Kap. 2 verbindlich festgesetzt werden müssen. Das Aufhängen der Ersatzquartiere für die o.g. Artengruppe und den Grauschnäpper muss vor Zerstörung oder Schädigung der jeweiligen Lebensstätten erfolgen (Vermeidungsmaßnahme).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die saP weist in der Maßnahme "M2 Aufhängen künstlicher Quartiere (Fledermäuse)" darauf hin, dass diese Maßnahmen dazu dienen soll, das Quartierpotenzial im Gebiet aufrecht zu erhalten. Dies ist folglich kein Ersatz für regelmäßig genutzte Lebensstätten. Zudem wird in der Maßnahme M2 darauf hingewiesen, dass die Fledermauskästen für gebäudebewohnende Arten am Neubau umzusetzen sind. Ein vorgezogener Ausgleich ist daher nicht möglich. Für baumbewohnende Arten sind zunächst die zu fällenden Bäume auf geeignete Strukturen zu prüfen und anschließend sind gemäß saP pro Höhlenbaum ein Spaltenquartier und eine Rundhöhle umzusetzen. Da vorab die Anzahl und der Typ der Kästen nicht final feststehen, ist eine Verortung der erforderlichen Kästen im Bebauungsplan nicht zweckdienlich.

Da der Gebäudeabriss sowie die Gehölzrodung ökologisch begleitet werden (ÖBB) wird gewährleistet, dass vor dem Eingriff bereits die Überprüfung auf relevante Strukturen erfolgt. Darauf aufbauend werden Anzahl und Typ der Ersatzkästen für Fledermäuse und ubiquitäre Vogelarten festgelegt, lokalisiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Ausdrücklich wird auch darauf hingewiesen, dass die saP Bestandteil des Durchführungsvertrages ist. Damit ist auch die Notwendigkeit der Durchführung sämtlicher Maßnahmen (Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen) entsprechend gesichert.

Der Hinweis zum Grauschnäpper wird zur Kenntnis genommen. Zwei Halbhöhlennistkästen für diese Art werden am zu erhaltenden Stromhäuschen installiert. Der exakte Standort ist von der ÖBB festzulegen. Die Festsetzung (Punkt 2.26) wird entsprechend ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Feriendorfs, welches seit gut zwei Jahrzehnten leer steht. Entsprechend weist das Plangebiet die der Witterung und dem Zerfall ausgesetzten ehemaligen Chalets und die Erschließung dieser auf. Im unmittelbaren Umfeld der Chalets gedeihen Brombeeren und andere Gehölze, die sich aufgrund der ausbleibenden Nutzung des Grünlands in diesem Bereich sukzessive durchsetzen. Das Grünland im übrigen Gelände wird landwirtschaftlich genutzt, weist aufgrund der floristischen Zusammensetzung jedoch unterschiedlich intensive Nutzungen auf. So kommen neben Intensivgrünland (G11) auch extensivere Grünlandbestände bis hin zu FFH-Mähwiesen vor. Besonders hervorzuheben sind Standorte mit Orchideen (insbesondere Knabenkräuter (Dactylorhiza spec.), siehe Ziffer 2.23 und Planzeichnung). Die pflanzliche Vielfalt ist folglich als hoch einzustufen.
- Die Wege im Gebiet sind geschottert und weisen daher nur wenig Vegetation auf, insbesondere trittunempfindliche Arten am Rand und der Mitte der Wege.
- Gehölze kommen im Plangebiet nur vereinzelt im Umfeld der Chalets und entlang der Wege vor, insbesondere im südlichen Geltungsbereich. Diese setzen sich überwiegend aus standortheimischen Arten zusammen.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes fernab ausgedehnter Siedlungsstrukturen bestehen praktisch in alle Himmelsrichtungen Verbindungen in die offene, unbebaute Landschaft. Das Gebiet ist hinsichtlich des Biotopverbundes damit als wenig vorbelastet einzustufen und auch für flugunfähige Tiere als durchgängig zu bewerten.
- Die Gehölzbestände nördlich und westlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG).
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet und dessen Umfeld artenschutzrechtlich untersucht. Die Ergebnisse sind im artenschutzrechtlichen Fachgutachten der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 09.03.2026) unter den Ziffern 5 bis 8 erläutert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Umsetzung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der vorhandene Vegetationsbestand überbaut und stark verändert. In den versiegelten Bereichen findet kein Pflanzenwachstum mehr statt. In geschotterten Bereichen können zumindest noch entsprechend angepasste Ruder- und Pionierpflanzten gedeihen.
- In den festgesetzten Grünflächen ist zumindest kleinteilig der Erhalt der hier vorkommenden FFH-Mähwiesen vorgesehen. Auf weiteren Teilbereichen ist als interner Ausgleich die Neuschaffung weiterer FFH-Mähwiesen vorgesehen (siehe Ziffer 3). In den weniger wertvollen Grünlandbeständen soll durch ausbleibende Intensivnutzung (Düngung, häufige Mahd) eine Zunahme pflanzlicher Diversität erreicht werden. Dennoch geht ein Großteil der im Gebiet vorkommenden FFH-Mähwiesen verloren und muss ausgeglichen werden (siehe Ziffern 2.21, 2.22 und 3.1). Zum Schutz der Vorkommen von Orchideen sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen (siehe Ziffer 2.24).
- Die im unmittelbaren Umfeld der Chalets gedeihenden Brombeeren und anderen Gehölze gehen im Zuge des Vorhabens verloren. Es kommt jedoch zu zahlreichen Neupflanzungen (siehe Aufzählung unten).
- Bei den Tieren werden nach Umsetzung des Vorhabens und im Zuge der Freizeitnutzung vor allem Kulturfolger und Ubiquisten profitieren. Die Fledermauskommen im Bereich des Trafohäuschens bleiben erhalten.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes fernab ausgedehnter Siedlungsstrukturen verbleiben in alle Himmelsrichtungen Verbindungen in die offene, unbebaute Landschaft. Hinsichtlich des Biotopverbundes bestehen damit im Umfeld des Vorhabens weiterhin ausreichende Freiflächen für die Wanderung auch für flugunfähige Tiere.
- Die Waldflächen nördlich vom Plangebiet befinden sich im Eigentum des Marktes Scheidegg. Nach Abstimmung mit den Forstbehörden können durch Pflegemaßnahmen stabile Laubmischbestände erhalten und flachwurzelnde Arten (bspw. Fichten) entnommen werden. Auf diese Weise kann der Waldabstand und die Gefährdung durch umfallende Bäume deutlich reduziert werden. Die Waldbestände westlich liegen auf nach Westen abfallendem Gelände. Hierdurch ist die Umsturzgefahr bzw. die Reichweite umfallender Bäume stark reduziert.
- Aufgrund der Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachgutachten wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich aus gutachterlicher Sicht bei Einhaltung der festgelegten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausschließen (siehe Ziffern 9 und 10 des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 09.03.2026).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung privater Grünflächen im gesamten Geltungsbereich.

Begründung: Erhalt und Schaffung neuer Lebensräume.

- Die privaten Grünflächen zur Freiraumgestaltung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen

Begründung: Verbesserung der Lebensraumqualität.

- Innerhalb der Grünflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Begründung: Schaffung neuer Lebensräume.

- Für die Gehölzpflanzungen ist eine Pflanzliste festgesetzt, um die Verwendung standortheimischer Arten zu gewährleisten.

Begründung: Erhalt heimischer Nahrungsketten und -kreisläufe.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Begründung: Vermeidung ökologisch minderwertiger Pflanzungen (bspw. Thuja-Hecken).

- Die nicht baulich genutzten, unversiegelten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Begründung: Vermeidung ökologisch "toter" Freiflächen.

- Erhalt vorhandener FFH-Mähwiesen und flächige Ausdehnung dieser.

Begründung: Erhalt und Schaffung neuer Lebensräume.

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Begründung: Reduktion negativer Auswirkungen auf Insekten und infolgedessen auch auf diesen basierenden Nahrungsketten.

- Die Flachdachbereiche auf der Höhe 823,50 sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen.

Begründung: Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet.

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

Begründung: Erhalt der Durchgängigkeit für die Fauna.

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

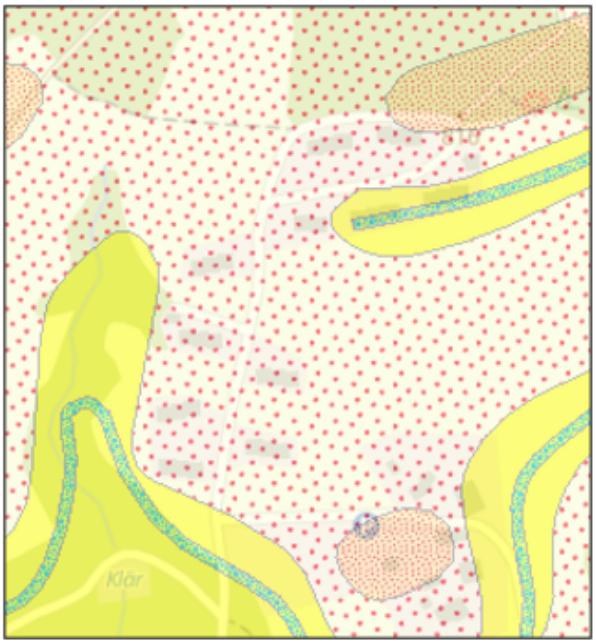
Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Bestandsaufnahme:

– Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb mehrerer geologischen Einheiten (siehe Auszug unten). Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches liegt dabei im Bereich der geologischen Einheit "Moräne (Till), würmzeitlich" (W,,g). Kleinere Bereiche im Norden und Süden liegen im Bereich von "End- oder Seitenmoränen (Till), würmzeitlich" (W,,ge). Die Bereiche der Tobel sind der geologischen Einheit der "Oberen Süßwassermolasse" (OSM) zuzuordnen. Innerhalb dieser liegen kleinräumig "Obere Süßwassermolasse, Konglomerat" (OSM,Gst).

– Aus den zuvor genannten geologischen Einheiten haben sich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) entwickelt.

– Die Böden werden nach Reichsbodenschätzung unterschiedlich bewertet: im nordwestlichen Bereich als LIIIb2, südlich daran grenzt ein kleiner Bereich als LIIb2. Im Umfeld der bestehenden Chalets (Bereich von Nordosten bis Südwesten des gegenständlichen Geltungsbereiches) liegen aufgrund der in der Vergangenheit stattgefundenen Eingriffe keine Bewertungen vor. Es kann aber von einer ursprünglich ähnlichen Einstufung wie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen ausgegangen werden (folglich LIIb2). Die südlich an diesen Bereich angrenzenden Flächen werden ebenfalls als LIIb2 eingestuft.



Auszug aus dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) und den im Gebiet vorherrschenden geologischen Einheiten. Rot punktiert dargestellt ist die Moräne (W„g), eng rot punktiert End- oder Seitenmoränen (W„ge), gelb gefüllt die Obere Süßwassermolasse (OSM) im Bereich der Tobe mit Oberer Süßwassermolasse (OSM,Gst) in blau.

– Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

  Bereich LIIIb2

  - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) ist im besagten Bereich mit der **Wertklasse 2** als gering einzustufen.

  - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit **Wertklasse 3** als mittel 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. Gemäß Reichsbodenschätzung wurde für den Bereich eine Grünlandzahl von 37 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer geringen Ertragsfähigkeit (**Wertklasse 2**) entspricht.

  - Insgesamt ergibt sich für diesen Bereich eine **geringe bis mittlere** Bedeutung.

  Bereich LIIb2

  - Die Funktion zum Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) ist im besagten Bereich mit der **Wertklasse 4** als hoch einzustufen.

  - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle wird ebenfalls mit der **Wertklasse 4** als hoch bewertet.

- Gemäß Reichsbodenschätzung wurde für die drei Bereiche eine Grünlandzahl zwischen 35 und 49 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit (**Wertklassen 2 und 3**) entspricht.

- Insgesamt ergibt sich für diesen Bereich eine **mittlere bis hohe** Bedeutung.

– Laut den "Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)" (Stand: 16. Oktober 2014) liegen für den Landkreis Lindau durchschnittliche Grünlandzahlen von 49 vor. Wenn man die oben differenzierten Bereiche betrachtet, liegen die Böden im Plangebiet großflächig unter diesem Mittelwert. Die Bedeutung der Böden für die Landwirtschaft ist daher nicht von besonderer Bedeutung.

– Die zuvor aufgeführte Bewertung der Böden nach Reichsbodenschätzung ist vor dem Hintergrund der Nutzungen im Plangebiet dahingehend zu betrachten, dass die Böden großflächig unversiegelt sind und die Bodenfunktionen daher weitestgehend uneingeschränkt erfüllt werden können. Im Bereich der Verkehrsflächen haben jedoch Bodenabgrabungen und Eingriffe stattgefunden, weshalb in diesen Bereichen nicht mehr von der ursprünglichen Bodenfunktionalität ausgegangen werden kann. In den vollversiegelten Bereichen finden keine Bodenfunktionen mehr statt.

– Auf Grundlage der im Gebiet vorherrschenden geologischen Untergründe und Bodentypen kann von einer Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen werden.

– Im Bereich des gegenständlichen Geltungsbereiches sind keine Grundstücksflächen aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

– Südwestlich reicht ein Gefahrenhinweisbereich für Rutschanfälligkeit leicht in den Geltungsbereich hinein, weitere Bereiche hiervon liegen nordwestlich und östlich außerhalb des Plangebietes. Innerhalb dieser liegen zudem Gefahrenhinweisbereiche für Steinschlag/Blockschlag. Darüber hinaus liegen innerhalb des überplanten Bereiches keine Geogefahren gemäß BayernAtlas. Jedoch existieren im Umfeld des Vorhabens zahlreiche weitere ausgewiesene Georisiken, so liegen südöstlich und nordwestlich Ablagerungs- und Anbruchbereiche, südlich und östlich Anfälligkeiten für flachgründige Hanganbrüche (im Extremfall) und südöstlich zudem ein Gefahrenhinweisbereich für Erdfälle/Dolinen.

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

Prognose bei Durchführung:

– Durch das Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Wie unter Ziffer 9.2.1.2 erläutert, liegen die Grünlandzahlen und damit die Bodenbonitäten im überplanten Bereich großflächig unter dem Mittelwert des

Landkreises Lindau, weshalb der Erhaltung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung keine besondere Gewichtung beigemessen werden muss.

- Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden. Zudem wird es aufgrund des Geländereliefs zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Auch wenn auf Grundlage der im Gebiet vorherrschenden geologischen Untergründe und Bodentypen von einer Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen werden kann, ist grundsätzlich mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu rechnen.
- Auch wenn im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- Aufgrund des südwestlich leicht in den Geltungsbereich hineinreichenden Gefahrenhinweisbereich für Rutschanfälligkeit sind ggf. bauliche Maßnahmen für die Gebäudesicherung erforderlich. Darüber hinaus liegen innerhalb des überplanten Bereiches keine Geogefahren gemäß BayernAtlas.
- Die Hinweise zum Bodenschutz (siehe Ziffer 6.13) sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7

BBodSchV, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getreten), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

  - Festsetzung privater Grünflächen im gesamten Geltungsbereich.

  Begründung: Erhalt offener, unbebauter Bodenflächen.

  - Die nicht baulich genutzten, unversiegelten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

  Begründung: Erhalt offener, unbebauter Bodenflächen.

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

  Begründung: Erhalt offener, unbebauter Bodenflächen.

  - 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

  Begründung: Vermeidung von stofflichen Verunreinigungen des Bodens.

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

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 25.03.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die Versickerung bzw. Ab-/Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist

ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TRENOG beachtet werden.

Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, zu prüfen.

Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und gemäß den bereits festgesetzten Vorgaben eingehalten (Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser).

Stellungnahme vom 13.08.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die Versickerung bzw. Ab-/Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TRENOG beachtet werden.

Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, zu prüfen.

Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

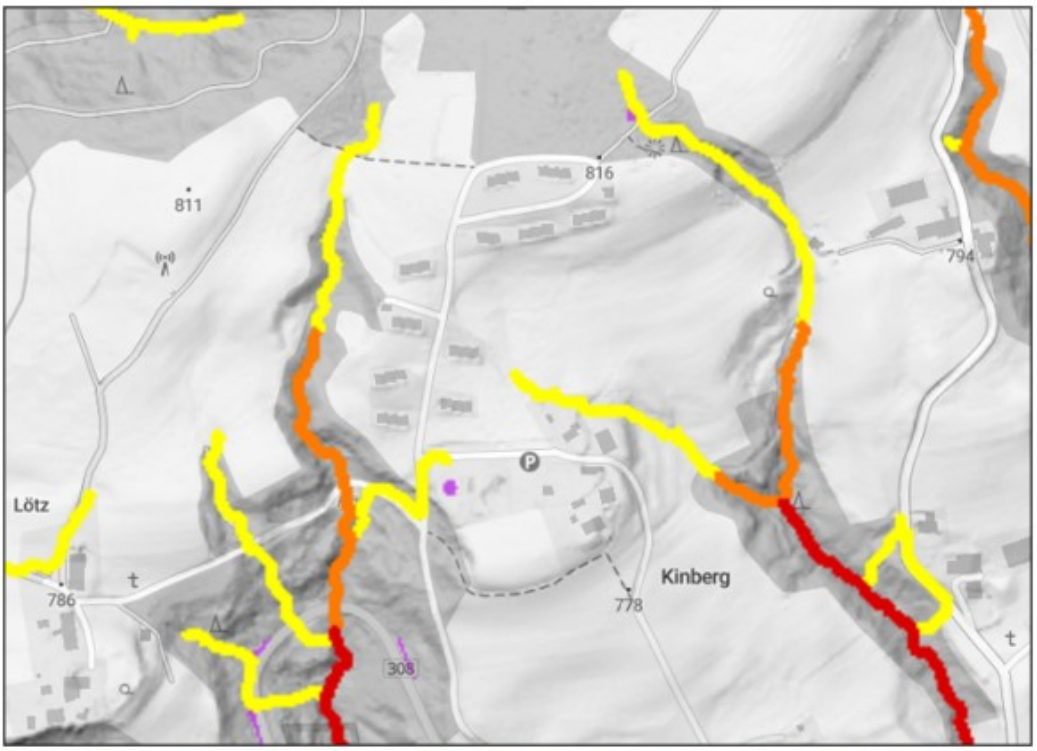
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und gemäß den bereits festgesetzten Vorgaben eingehalten ("Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" unter Ziffer 2.15).

Das Wasserwirtschaftsamt hat gegenständlich keine fachliche Stellungnahme abgegeben.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft:

- Oberflächengewässer kommen innerhalb des Plangebietes und dessen unmittelbarem Umfeld nicht vor. Die westlich und östlich gelegenen Tobel sind jedoch zumindest zeitweise wasserführend.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten des Regionalplans der Region Allgäu.
- Im Gebiet fallen gegenwärtig nur im äußersten Südosten des Geltungsbereiches geringfügig Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert weitestgehend über die belebte Oberbodenschicht in den Untergrund bzw. fließt oberflächig über diese ab.
- Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits durch den bestehenden Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser.
- Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild zu- bzw. abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Die "Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Starkregen" (HiOS-Karte) zeigt demnach auch für innerhalb und im Umfeld des Plangebietes im Bereich der Tobel und der Geländemulden mögliche Abflussbereiche bzw. Fließwege bei Starkregen mit "mäßigem bis erhöhtem Abfluss" sowie einen möglichen Aufstaubereich im südlichen Plangebiet. Grundsätzlich darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Hangwassers weder behindert noch verstärkt und damit zum Nachteil für Ober- oder Unterlieger werden (gemäß § 37 WHG).



Auszug aus der "Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Starkregen" (HiOS-Karte).

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft:

– Vom Vorhaben sind keine Still- und Fließgewässer betroffen. Die westlich und östlich gelegenen Tobel werden jedoch für die Entwässerung genutzt (siehe weiter unten).
– Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
– Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Zur Ableitung des Schmutzwassers wird eine Pumpleitung vom Kernort über die alte Kläranlage als möglicher Puffer zum Plangebiet gebaut. Die Planungen hierzu sind im Detail jedoch noch nicht abgeschlossen. Es besteht eine Planung mit Grunddienstbarkeiten für die Trasse der Schmutzwasserleitung. Es laufen derzeit noch Detailplanungen, ob ein Zwischenpumpwerk benötigt wird. Auch muss noch geklärt werden, ob die bisherige Kläranlage als Zwischenspeicher genutzt werden kann.
– Die Wasserversorgung des Plangebietes bleibt durch den bestehenden Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage unverändert.
– Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die

belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist in den festgesetzten Retentionsbereichen zurückzuhalten und von dort aus gedrosselt mit Überlauf in den westlich gelegenen Tobel einzuleiten. Hierdurch kommt es zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung.

- Auch wenn das Plangebiet nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen für extreme (HQ_{extrem}) und hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser liegt, kann es aufgrund der Hanglage zu wild zu- bzw. abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Neuversiegelungen im Plangebiet können den oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser aus dem überplanten Gebiet heraus verstärken. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse relevant. In diesem Kontext wurden von Seiten der Fassnacht Ingenieure GmbH eine Starkregenbetrachtung vorgenommen (siehe Gutachten in der Fassung vom 19.02.2026). Im Ergebnis attestiert das Gutachten, dass durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf Dritte gegeben sind, womit den Vorgaben des § 37 WHG (keine Verschärfungen für Ober-, An- und Unterlieger) Rechnung getragen wird. Es kommt jedoch zu Anstauungen im Plangebiet selbst, was durch entsprechende Geländemodellierungen verhindert werden kann. Letztlich erfolgt im Kontext des zuvor genannten Umgangs mit Niederschlagswasser eine Ableitung in den westlich gelegenen Tobel und damit weg von der Bestandsbebauung im Süden bzw. Südosten.
- Die Hinweise zum "Grundwasserschutz" und zum "Überflutungsschutz (Hangwasser)" sind zu beachten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

  - Festsetzung privater Grünflächen im gesamten Geltungsbereich.

  Begründung: Erhalt von unversiegelten Flächen für die Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlag.

  - Die nicht baulich genutzten, unversiegelten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

  Begründung: Erhalt von unversiegelten Flächen für die Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlag.

  - Die Flachdachbereiche auf der Höhe 823,50 sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen.

  Begründung: Rückhalt von Niederschlagswasser, Förderung der Verdunstung im Plangebiet.

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

Begründung: Erhalt von teilversiegelten Flächen für die Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlag.

- 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Begründung: Vermeidung von stofflichen Verunreinigungen des Grundwassers.

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, SG technischer Umweltschutz:

Äußerung:

Eine Festsetzung zum Einsatz von Festbrennstoffen ist nicht erforderlich da aufgrund der Lage des Plangebiets eine Beeinträchtigung von Nutzungen außerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden kann. In den geplanten Chalets sind bisher keine Kamine vorgesehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Bestandsaufnahme:

– Die offenen Flächen des Plangebietes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen der lokalen Kaltluftproduktion, welche sich – dem Gelände folgend – aus nördlicher Richtung kommend nach Süden abfließt, was zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung insbesondere in heißen Sommertragen beitragen kann.
– Aufgrund der Hanglage können sich lokale Luftströmungen und Windsysteme bei entsprechender Witterung gut ausbilden.
– Die im Gebiet vorkommenden Gehölze tragen durch die Produktion von Sauerstoff, durch Temperaturregulierung und Luftfilterung positiv auf das Kleinklima aus.

- Hingegen erhöhen die innerhalb des Plangebietes bestehenden Versiegelungen des Bodens im Bereich der Wege und der Chalets zur Wärmeabstrahlung bei, wodurch eine geringe thermische Vorbelastung des Kleinklimas – insbesondere in den Sommermonaten – verursacht wird.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der südlich verlaufenden B 308 sowie des Verkehrs im Plangebiet (Anwohner und Touristen) reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum sowie der stillgelegten Freizeitnutzung im Gebiet besteht nur eine geringe Belastung der Luftqualität.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in der angrenzenden Wohnbebauung zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Umgekehrt kommt es von den im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung im Plangebiet wird durch die Bebauung weitestgehend unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Hierdurch reduziert sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum lässt sich hieraus jedoch keine Beeinträchtigung für die Anwohnerschaft ableiten.
- Durch die Bebauung des Plangebietes werden die lokalen Luftströmungen und Windsysteme im Gebiet eingeschränkt. Aufgrund der großflächig verbleibenden Offenflächen westlich und östlich des Vorhabens hat die Realisierung der gegenständlichen Planung keine kleinklimatische Auswirkung für die im Umfeld vorhandene Bestandsbebauung hinsichtlich der Durchlüftung.
- Die im Plangebiet vorkommenden Gehölze gehen im Zuge des Vorhabens verloren, werden jedoch durch Neupflanzungen ergänzt (siehe Aufzählung unten). Dies dürfte mittel- bis langfristig zu keiner Reduktion der Frischluftproduktion führen und die positiven Auswirkungen der Gehölze hinsichtlich Temperaturregulierung und Luftfilterung beibehalten.
- Durch die Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch die Freizeitnutzung. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist vor dem Hintergrund des faktischen Bestandes durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht zu rechnen.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten zu einer Reduktion von belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Umgekehrt kommt es von den im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

  - Festsetzung privater Grünflächen im gesamten Geltungsbereich.

  Begründung: Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen.

  - Innerhalb der Grünflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

  Begründung: Schaffung von kleinklimatisch wirksamen Elementen (Sauerstoffproduktion, Luftfilterung, Temperaturregulierung).

  - Für maximal 10 % der Gehölzpflanzungen sind aus Gründen der Ästhetik und der Klimaanpassung auch Arten zulässig, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, gärtnerische Züchtungen, nichtheimische klimaresistente Gehölzarten).

  Begründung: Erhöhung der Resilienz der Durchgrünung für das Kleinklima.

  - Die nicht baulich genutzten, unversiegelten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

  Begründung: Erhalt kleinklimatischer Wirksamkeit der überplanten Flächen.

  - Die Flachdachbereiche auf der Höhe 823,50 sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen.

Begründung: Schaffung von kleinklimatisch wirksamen Flächen.

-Auf den Dachflächen der im Süden des Geltungsbereiches überdachten Stellplätze sind Photovoltaikanlagen zu errichten.

Begründung: Reduktion klimaschädlicher Energieformen.

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Die Planung findet sich in einem Bereich, welcher eine große Sensibilität in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist. Innerhalb der Fläche besteht bereits eine große Beeinträchtigung durch den bestehenden Bebauungsplan, mit dazugehöriger Bebauung. Mit der bereits vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. Es wird begrüßt, dass die Gebäude zu großen Teilen begrünt werden. Die Dachhäuschen zeigen in der aktuellen Planung eine Höhe von 11 m, die alten Bestandsgebäude weißen eine Höhe von 10 m auf. Es gilt zu überprüfen, ob man die Höhe noch anpassen kann. Auch sollte man die Höhenlinien in die Planung integrieren und die Gebäude an diesen ausrichten.

Seitens des Landratsamtes bestehen Bedenken bezüglich der Glasfassade des obersten Stockwerks, da diese in die freie Landschaft Licht reflektieren wird. Wenn möglich soll auch im Bereich der oberen Glasfassade eine entsprechende Fassadenverkleidung, wie in dem darunter liegenden Stockwerk, eingeplant werden.

Die nördlichen, östlichen und westlichen Waldflächen verhindern bereits jetzt eine Einsehbarkeit auf das Plangebiet. Auf eine weitere Eingrünung in diesem Bereich kann verzichtet werden. Der bestehende Freiflächenplan ist zu prüfen und wertvolle Bestandsbäume sollen, wenn möglich erhalten werden. Vom Scheidegger Höhenweg besteht Blickbezug ins Plangebiet.

Stellungnahme vom 07.05.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

"Ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbildes":

Laut den vorliegenden Unterlagen ist ein zusammenhängendes, 3-geschossiges Hauptgebäude vorgesehen, mit einer Gesamtlänge von ca. 160 m und aufgesetzten und talseits vorgesetzten Gebäudeteilen im Stil der zusätzlich um das Hauptgebäude angeordneten Chalets (steilgeneigte Satteldächer

über ca. 1,5 bis 2 Geschosse) und einer talseitigen Gesamtgebäudehöhe von etwa 22 m. Das Mitarbeitergebäude am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist mit 5+D Geschossen und ca. 20 m Firsthöhe geplant. Die vorliegende Planung weicht somit stark von der bisherigen Bebauung durch das ehemalige Feriendorf ab.

Laut dem Entwurf des Umweltberichts liegt das Bauleitplanvorhaben in stark exponierter Lage und ist aus der umgebenden Landschaft gut einsehbar. Das Plangebiet habe aufgrund der Lage eine besondere orts- und landschaftsbildgestalterische Bedeutung für die Eigenart der Landschaft im Umfeld von Scheidegg. Dem Vorhabengebiet komme eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Für die Anwendbarkeit des Ausnahmetatbestands gemäß 6. Tiret ("Beherbergungsbetrieb") müsste eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden und entsprechende Ausführungen in den Bauleitplanunterlagen ergänzt werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Markt Scheidegg im vorliegenden Entwurf des Umweltberichts auf S. 63 f. selbst schreibt, dass es durch das Vorhaben für die angrenzenden Einwohner "zu einer Einschränkung gegenwärtig unverstellter Blickbeziehungen zum Kinberg" komme.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung könne die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden, jedoch verbleibe nach Betrachtung dieser Maßnahmen ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Insofern erscheint es aus landesplanerischer Sicht zum aktuellen Zeitpunkt offen, ob das Vorhaben in der derzeit vorliegenden Form ohne eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes umsetzbar ist. Daher müsste in den Bauleitplanunterlagen deutlich dargelegt werden, weshalb keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorliegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Beschreibung des aktuellen Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass diese von der ursprünglichen Nutzung als Feriendorf abweicht. Auf Grund der heutigen Standards und damit der notwendigen Angebote im Tourismusgewerbe, um wettbewerbsfähig den Hotelbetrieb zu etablieren, ist eine Fortführung der damaligen Bebauung und Nutzung als Feriendorf, insbesondere in der ursprünglichen verstreuten Bauweise nicht möglich, vielmehr ist die Anlage eines neuen Hotelkomplexes zwingend notwendig.

Die getroffene Einschätzung aus dem Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2026 hängt mit dem ursprünglichen Vorhabenkonzept zusammen. Die Stellungnahme wurde jedoch zum Anlass genommen, dass Konzept zu überarbeiten. Insbesondere entfallen die ursprünglich geplanten 9 Chalets komplett, so dass es sich nur noch um das Hauptgebäude handelt. Auch dieses wurde zur besseren Einbindung angepasst und im Bereich des geplanten Pools entfällt ein Kien (architektonische Anlehnung an die im Gebiet wachsenden Kins (Kiefern und Fichten), siehe auch Darstellung im Vorhaben- und

Erschließungsplan). Dadurch wirkt die Anordnung harmonischer und in der Fernwirkung eingegliedert und der nordöstliche Bereich bleibt komplett von Bebauung frei.

Stellungnahme:

Das neu entwickelte touristische Projekt für die Errichtung eines Ferienresorts, bestehend aus einem Hotel mit 110 Zimmern, Restaurant- und Wellnessbereich, 40 Chalets sowie ergänzenden Einrichtungen, hebt sich in seiner räumlichen (Fern-)Wirkung erheblich von dem vormals betriebenen Feriendorf ab. Selbst wenn man eine nachwirkende Prägung des Standortes durch die vorangehende Beherbergungsnutzung annehmen würde, lassen die Unterlagen vermuten, dass die geplanten Bauwerke in ihrer Dimensionierung und Höhenentwicklung eine Beeinträchtigung des gewachsenen Landschaftsbildes auslösen könnten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beschreibung des Vorhabens und dass die Fernwirkung des nun geplanten Hotels von der ursprünglichen Bebauung und Nutzung als Feriendorf abweicht, wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grund der heutigen Standards und damit der notwendigen Angebote im Tourismusgewerbe, um wettbewerbsfähig den Hotelbetrieb zu etablieren, ist eine Fortführung der damaligen Bebauung und Nutzung als Feriendorf nicht möglich, vielmehr ist die Anlage eines neuen Hotelkomplexes notwendig. Die von dem geplanten Hotelvorhaben abweichende Wirkung gegenüber der Nutzung als Feriendorf ist nach Auffassung des Marktes Scheidegg angemessen. Auch in Bezug auf die Höhenentwicklung nimmt das Vorhaben die topografische Prägung des Gebietes auf und durch die weitere gestalterische Entwicklung des Vorhabens kann die Wirkung der Lage und Situation gerecht werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die ursprünglich im Norden des Plangebietes angesiedelten 9 Chalets komplett entfallen, so dass es sich nur noch um das Hauptgebäude handelt. Auch dieses wurde zur besseren Einbindung angepasst und im Bereich des geplanten Pools entfällt ein Kien (architektonische Anlehnung an die im Gebiet wachsenden Kins (Kiefern und Fichten), siehe auch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan). Dadurch wirkt die Anordnung harmonischer und in der Fernwirkung eingegliedert.

Die Begründung wird unter Ziffer 8.2.3.4 entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Aus fachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken. Die riegelartige Struktur widerspricht der für den Außenbereich typischen punktuellen Streubebauung. Es entsteht eine landschaftszerschneidende Wirkung. Aufgrund der Hanglage tritt das Gebäude talwärts vollständig in Erscheinung und entfaltet eine erhebliche Fernwirkung. Die Sichtbarkeit aus dem Land-

schaftsraum heraus führt zu einer dominanten Wahrnehmung des Baukörpers. Die geplante Bebauung führt zu einer deutlich wahrnehmbaren technischen Überformung der natürlichen Hangsituation. Die Geländeform verliert ihre prägende Wirkung und wird durch die bauliche Anlage überlagert. Die Umwandlung einer durch Einzelbaukörper geprägten Streubebauung in eine großmaßstäbliche, lineare, ungegliederte Struktur widerspricht der natürlichen Eigenart der Landschaft. Das Vorhaben wirkt als wesensfremder Großkörper. Es liegt eine deutliche Maßstabsüberschreitung vor, die die vorhandenen Strukturen quantitativ und qualitativ deutlich übersteigt. Zudem handelt es sich nicht um eine Fortentwicklung, sondern um einen grundlegenden Strukturwechsel. Das Vorhaben überschreitet den in der Umgebung vorhandenen baulichen Maßstab erheblich. Die geplante Kubatur und Höhenentwicklung stehen in deutlichem Widerspruch zur kleinteiligen Struktur der vorhandenen Einzelhöfe. Das Vorhaben beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild erheblich.

Für eine Genehmigungsfähigkeit müsste das Planungskonzept grundlegend überarbeitet werden und dabei insbesondere eine deutliche Reduzierung der Kubatur sowie eine Anpassung an die kleinteilige Struktur der umgebenden Bebauung erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Auffassung des Sachgebietes Städtebau wird nicht geteilt. Zunächst wird an dieser Stelle das architektonische Konzept zitiert, dem sich der Markt Scheidegg inhaltlich voll anschließt:

"Die Baukörper staffeln sich entlang der gewachsenen Topografie. In Folge sind Großteile der Ansichtsflächen unterirdisch angeordnet oder direkt in die Natur eingebunden. Lediglich die Südfassade tritt durch die Hanglage mehrgeschossig hervor.

Eine optische Differenzierung der Baukörper in Zusammenspiel mit einer horizontalen Verschiebung bricht die Gebäudehöhe und lässt den Entwurf kleinteiliger und niedriger wirken. Der Gebäudeknick reduziert die wahrgenommene Gesamtlänge.

Die wiederkehrenden Dreiecksformen, abgeleitet aus der Tannengeometrie, sollen den Baukörper zusammen mit naturnahen Materialien in die Umgebung integrieren und verwurzeln. Die satteldachförmigen, kleinteiligen und teilweise freistehenden Gebäude lockern den Entwurf auf und vermitteln zwischen der umgebenden Bebauung. Durchblicke in die Berglandschaft sind weithin gegeben.

Die vorgelagerte Fassade des Hauptbaukörpers ist, in Anlehnung an die Umgebung, als Holzkonstruktion geplant. Diese mehrgeschossige Struktur fasst die dahinterliegenden Zimmergeschosse zusammen und verdeckt die Fensterflächen. Hierdurch wird sich eine deutliche Auflockerung versprochen. Flachdächer werden als Gründächer ausgebildet.

Das architektonische Konzept, die Materialität, sowie die Vielzahl der getroffenen Maßnahmen, lassen eine harmonische Einbettung in die Umgebung erwarten."

Hinsichtlich des Strukturwechsels: Auf Grund der heutigen Standards und damit der notwendigen Angebote im Tourismusgewerbe, um wettbewerbsfähig den Hotelbetrieb zu etablieren, ist eine Fortführung der damaligen Bebauung und Nutzung als Feriendorf nicht möglich, vielmehr ist die Anlage eines neuen Hotelkomplexes notwendig. Die von dem geplanten Hotelvorhaben abweichende Wirkung gegenüber der Nutzung als Feriendorf ist insgesamt nach Auffassung des Marktes Scheidegg angemessen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die ursprünglich im Norden des Plangebietes angesiedelten 9 Chalets komplett entfallen, so dass es sich nur noch um das Hauptgebäude handelt. Auch dieses wurde zur besseren Einbindung angepasst und im Bereich des geplanten Pools entfällt ein Kien (architektonische Anlehnung an die im Gebiet wachsenden Kins (Kiefern und Fichten), siehe auch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan). Dadurch wirkt die Anordnung harmonischer und in der Fernwirkung eingegliedert.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 22.06.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Zum Kriterium "Ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes":

Mit E-Mail vom 17.06.2026 haben Sie uns hierzu weitere aktuelle Informationen übermittelt. Danach wurden "die Gesamthöhe und vor allem die Höhe der sogenannten Kine reduziert, die ursprünglich geplanten Chalets im Osten komplett aus der Planung genommen sowie das ganze Objekt bzgl. der Wirkung nochmal gegliedert und die Ausgleichsflächen erweitert".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der Änderungen des Objektes im Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Auf Basis Ihrer o.g. ergänzenden, mit E-Mail vom 17.06.2026 zugeleiteten Informationen im Zusammenhang mit dem von Ihnen übermittelten Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kinberg Resort", Vorabzug, Stand. 16.06.2026, ist aus landesplanerischer Sicht eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht ersichtlich. Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planungsausformung ggf. weitere Optimierungen vorgenommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass aus landesplanerischer Sicht eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht ersichtlich ist.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 29.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Ziff. 9.1.2.5, Schutzgut Landschaftsbild, Spiegelstrich vier, S. 50 ff: Die planerische Bewertung beschränkt die Einsehbarkeit und die Blickbeziehungen der baulichen Anlagen des Geltungsbereichs auf kurze und mittlere Distanzen. Die Bewertung lässt offen, welche konkreten Standorte und welche Sichtbeziehungen zu dem exponierten Vorhabensstandort geprüft wurden. Die fachgutachterliche Bewertung dieses wichtigen Wirkfaktors bleibt deshalb unvollständig und ist für die untere Naturschutzbehörde nicht nachvollziehbar. In einem vorlaufenden Projekt wurden, aufgrund ihrer besonderen Funktion für die Erholung und das Landschaftsbild, vor allem die Standorte "Höhenweg", "Littenbühl" und "Golfplatz" geprüft und bewertet. Weitere Standorte wurden verbal-argumentativ beschrieben. Wir empfehlen für eine vollständige Bewertung des hier besonders betroffenen Schutzgutes Landschaftsbild eine vollständige und nachvollziehbare Bewertung durchzuführen. Gleiches gilt für die Prognose nach Ziff. 9.2.3.5 des Umweltberichts.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wurde in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild angeführt, dass die Einsehbarkeiten und Blickbeziehungen aus nahen und mittleren Distanzen aufgrund der in allen Himmelsrichtungen stockenden Waldbestände stark eingeschränkt sind. Dieser Sachverhalt ist korrekt und bleibt in seiner Grundaussage unverändert. Daneben wurde erläutert, dass aus größerer Distanz und von entsprechenden höher gelegenen Punkten Blickbeziehungen zum Plangebiet gegeben sind. Die in der Stellungnahme genannten Orte dienen dabei als exemplarische Standorte. Die Bestandsbeschreibung und die Beschreibung der Auswirkungen durch die Planung werden dahingehend angepasst, dass die zuvor erläuterte Trennung zwischen Einsehbarkeiten aus nahen und mittleren Distanzen sowie jener aus größerer Entfernung deutlicher wird. Zudem werden beispielhaft Standorte im Umfeld des Hauptortes ergänzt, von welchen der Kinberg deutlich sichtbar ist. Die Grundbewertung im Umweltbericht, dass dem Schutzgut im Bestand eine sehr hohe Bedeutung zukommt, bleibt unverändert bestehen und wird durch die vorgenommenen Anpassungen deutlicher unterstrichen.

Die Architekten haben zwischenzeitlich weitere umfangreiche Visualisierungen erarbeitet, welche die Sichtbarkeit des Vorhabens aus größeren Distanzen darstellen. Diese werden im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen und dienen der visuellen und ästhetischen Nachvollziehbarkeit der weiträumigeren Auswirkungen des Vorhabens.

Stellungnahme:

Ziff. 9.2.3.5, Schutzgut Landschaftsbild, Prognose der Auswirkungen, S. 63-64: Die Bewertung der Auswirkungen berücksichtigt, dass das architektonische Konzept die exponierte Hanglage mit der Einbindung des Hotelgebäudes in das Gelände aufgreifen würde. Weiter soll die südexponierte und ausgeprägte, 160 Meter lange Gebäudefront, von Holzelementen aufgelockert werden. Neu gebaut werden weiter ein 13 Meter hohes Wohngebäude sowie in dem besonders exponierten, nordöstlichen Geltungsbereich neun Chalets mit einer Höhe von ca. 13 Metern. Der unteren Naturschutzbehörde ist eine nachvollziehbare Prüfung mit den vorhandenen Unterlagen nicht möglich. Es sind z.B. Pläne des gesamten Vorhabens mit Ansicht Süd und weiteren Ansichten sowie Schnitten erforderlich (z.B. EG Zimmer, Chalets und Eventgebäude). Dies gilt insbesondere für den Hotelkörper mit "aufsitzenden Chalets" und den Chalets im Nordosten. Die neuen Chalets sind im Vergleich zu den Bestandsgebäuden darzustellen. Hier bedarf es auch einer eingehenden, fachgutachterlichen Bewertung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild. Als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild sind der Einbau des Hotelkörpers in die markante Geländekante, eine verbindliche Festsetzung von die Südfassade auflockerten Elementen, die wiederum die visuelle Auffälligkeit des massiven Gebäudes minimieren, sowie die räumliche Lage von Mitarbeiterhaus und großflächigem Parkplatz im weniger einsehbaren Südwesten des Gebietes geeignet.

In diesem Sinne sind weiter erhebliche Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen und der Eigenart der Landschaft durch eine Reduzierung der Höhe und der visuellen Auffälligkeit der Einzelchalets sowie ggf. der 17 Meter hohen "Hotelchalets" geboten. Zu den Einzelchalets verweisen wir auf den Behördentermin vom 23.01.2025. Die bisherigen Projektplanungen lagen hier in Höhen unter acht Metern. Die geplanten Gebäudehöhen mit ca. 13 Metern sind geeignet, die hier besonders sensible Horizontlinie zu durchbrechen. Wegen der auffälligen Exponiertheit und der hohen Einsehbarkeit im Nordosten des Geltungsbereichs ist auch zu prüfen, inwieweit die besonders auffällige "Nurdachform" durch visuell weniger wirksamen Dachformen ersetzt werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Schutzgut Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Wie in dieser ausgeführt, sieht das architektonische Konzept eine Einbindung des Hauptgebäudes in die Hanglage vor. Zudem soll das Gebäude mittels entsprechender Gestaltung in die Umgebung eingebunden und damit dessen visuelle Auswirkungen reduziert werden. Die Anmerkung, dass eine nachvollziehbare Prüfung mit den vorhandenen Unterlagen nicht möglich sei,

wird vom Markt Scheidegg ernst genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher um weitere Schnitte, Ansichten und Visualisierungen ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ursprünglich im Norden des Plangebietes angesiedelten 9 Chalets komplett entfallen, so dass es sich nur noch um das Hauptgebäude handelt. Auch dieses wurde zur besseren Einbindung angepasst und im Bereich des geplanten Pools entfällt ein Kien (architektonische Anlehnung an die im Gebiet wachsenden Kins (Kiefern und Fichten), siehe auch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan). Dadurch wirkt die Anordnung harmonischer und in der Fernwirkung eingegliedert. Zudem bleibt der nordöstliche Bereich bleibt komplett von Bebauung frei.

Stellungnahme:

Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Festsetzung 2.6 Höhe von Werbeanlagen: Die Festsetzung erlaubt die Anlage und den Betrieb von Werbeanlagen bis zu einer Höhe von acht Metern außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen. Zur Vermeidung von baulichen Anlagen mit optisch auffallenden Wirkungen sollten mindestens die Grünflächen von solchen, die Eigenart stark überprägenden Anlagen, freigehalten werden. Die Möglichkeit zur Anbringung von Werbeanlagen in diesen sensiblen Räumen widerspricht dem Planungskonzept der Minimierung von anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Möglichkeit zur Anbringung von Werbeanlagen in diesen sensiblen Räumen dem Planungskonzept der Minimierung von anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild widerspricht. Da für das Vorhaben keine freistehenden Werbeanlagen benötigt werden, wird der Passus zu Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Ziffer 2.6 gestrichen.

Stellungnahme:

Festsetzung 2.13 Photovoltaikanlagen: Zur Vermeidung und Minimierung von Blendwirkungen und Lichtreflektionen in die freie Landschaft wird empfohlen, stark reflektionsarme und blendfreie PV-Module, z.B. mit Antireflexschicht usw., festzusetzen. Weiter ist bei den Rahmen der PV-Module auf eine spiegelglatte Oberfläche zu verzichten (besser Aluminium, gebürstet matt).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Kenntnisstand des Marktgemeinderates ist eine Prüfung hinsichtlich Reflektionsarmut und Blendfreiheit bei PV-Modulen schwierig zu bewerkstelligen und angesichts der auf dem Markt verfügbaren PV-Module kaum zu gewährleisten. Daher

wird der Vorschlag aufgegriffen und als Empfehlung im Hinweis zum Naturschutz unter Ziffer 6.8 ergänzt.

Stellungnahme:

Die Parkplatzfläche im Süden nimmt einen großen, versiegelten Flächenanteil ein. Nach Planunterlagen ist hier keine grünordnerische Einbindung vorgesehen. Eine solche bietet sich südlich des Parkplatzes und als Leitlinie auf der Parkplatzfläche selber an (z. B. Anbindung an den bestehenden Baumbestand östlich des Parkplatzes). Wir empfehlen für den gesamten Geltungsbereich einen Freiflächenplan zu erstellen (auch zur Nachvollziehbarkeit der Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Rahmen des grünordnerischen Gesamtkonzeptes wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um eine möglichst umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten (siehe Ziffer 9.2.4.10). Der Parkplatz im südlichen Plangebiet kann nicht kleiner gefasst werden und ermöglich daher keine Erhaltung der hier vorkommenden Gehölzbestände. Die östlich vorgesehenen Ausgleichsflächen verhindern darüber hinaus großflächige Gehölzpflanzungen, da dieser der Ausdehnung von FFH-Mähwiesen entgegenstehen. Die grünordnerischen Inhalte ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie aus dem Festsetzungskonzept samt Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auf die Erstellung eines weiteren Freiflächenplanes wird daher verzichtet.

Stellungnahme vom 04.05.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 eines Bürgers aus Scheidegg:

Stellungnahme:

GH über 816m m.ü. NHN

In diversen Ansichten des als Vorabzug gekennzeichneten Bebauungsplanes ist eine sehr deutliche Überschreitung (bis 11 m) des natürlichen "höchsten Niveaus" des Kinbergs mit 816 m m.ü. NHN ersichtlich. Für den Wanderer und Radler auf dem F+R ist die Wahrnehmung der Bauten erdrückend.

Durch die Baukörper, mit bis zu 827 m m.ü. NHN, wird eine 100 %‘tige optische Abschottung erreicht, die ein Genuss der Aussicht unmöglich macht. Der niedrige Auslauf des Hotelkörpers in Richtung Osten mit 819,3 m OK Attika verhindert die Sicht Richtung Süden, auch wenn die Chalets, ganz im Osten, eine schmale Durchsicht erlauben würden.

3 Chalets, ganz im Osten der Bebauung, verhindern durch Ihre Anordnung eine nennenswerte Blickfreiheit Richtung Scheidegg und Berge.

Die vom F+R in Richtung Süden geplante Bepflanzung benachteiligt die Sicht zusätzlich. Hier ist speziell der östliche Bereich nach den technischen Aufbauten am Hotelkörper mit 823,5 m m.ü. NHN betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das architektonische Konzept sieht eine Einbindung des Hauptgebäudes in die Hanglage vor. Zudem soll das Gebäude mittels entsprechender Gestaltung in die Umgebung eingebunden und damit dessen visuelle Auswirkungen reduziert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die ursprünglich im Norden des Plangebietes angesiedelten 9 Chalets komplett entfallen, so dass es sich nur noch um das Hauptgebäude handelt. Auch dieses wurde zur besseren Einbindung angepasst und im Bereich des geplanten Pools entfällt ein Kien (architektonische Anlehnung an die im Gebiet wachsenden Kins (Kiefern und Fichten), siehe auch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan). Dadurch wirkt die Anordnung harmonischer und in der Fernwirkung eingegliedert. Des Weiteren bleibt der nordöstliche Bereich komplett von Bebauung frei. Zudem wird das Gelände nicht eingezäunt und soll damit explizit mit der Umgebung verschmelzen. Auf diese Weise können auch alle Anwohner und Touristen, die keine Gäste des Hotels sind, den markanten Aussichtspunkt im nordöstlichen Plangebiet aufsuchen und genießen.

Die zitierte Höhe bezieht sich nur auf den "Kien", nicht auf den Gesamtbaukörper (823,50 m ü. NHN), so dass nach Auffassung des Marktes gerade eine Gliederung und Aufnahme der Umgebung in die Gestaltung des Hotelkomplexes und keine Abschottung erreicht wird. Zur besseren Eingliederung in der Fernwirkung wurden außerdem die geplanten "Kiene" im Zuge der Überarbeitung noch einmal auf fünf Stück reduziert.

Die vom Fuß- und Radweg (F+R) in Richtung Süden geplanten Baumpflanzungen werden gestrichen, um die Sichtbarkeiten in südliche Richtung möglichst zu erhalten.

Stellungnahme vom 14.09.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

Ziff. 9.2.3.5, Schutzgut Landschaftsbild, Prognose der Auswirkungen, S. 63-64:

Mit dem Verzicht auf eine Bebauung der exponierten Lage im nordöstlichen Plangebiet als landschaftlich ausgesprochen sensibler Bereich sowie weiteren, geeigneten Umgestaltungsmaßnahmen des architektonischen Konzeptes wurde von Seiten der Marktgemeinde dem Gebot der Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild weiter Sorge getragen.

Gemäß Schreiben der Regierung von Schwaben vom 22.05.2026 sei die Gesamthöhe und vor allem die Höhe der sogenannten "Kine" reduziert worden. Bei einem Vergleich der beiden Vorhaben-, und Erschließungspläne i. d. F. vom 12.03.2026 und der aktuell zu beurteilenden Fassung vom 02.07.2026 sind die Höhen der fünf geplanten "Kine" identisch mit den Höhen zu der alten

Planung aus der vorlaufenden Beteiligung. Die Form und die Höhe dieser fünf, auf dem Hotelkörper aufsitzenden "Kine", sind so weiter geeignet, Sichtbeziehungen und die Eigenart der Landschaft erheblich zu beeinträchtigen. Wir bitten um Prüfung des Sachverhalts.

In der Abwägungsunterlage vom 02.07.2026 wird als Erwiderung auf unsere Einwendung zu fehlenden Plangrundlagen vorgetragen, es seien weitere umfangreiche Visualisierungen zur Sichtbarkeit des Vorhabens erarbeitet. In den aktuell zur Beurteilung vorliegenden Planunterlagen fehlen z. B. Ansichten des gesamten Bauvorhabens und dessen Einbindung in die Umgebung, insbesondere von der sensiblen Südansicht. Es wird empfohlen, sofern noch nicht vorliegend, entsprechend geeignete Planzeichnungen zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Anmerkungen zur Reduktion der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch ein Entfallen der ursprünglich geplanten Chalets sowie eine Reduktion der am Hauptgebäude geplanten "Kins" werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, wurde durch Reduktion der Planung an den jeweiligen Stellen versucht die Auswirkungen des Vorhabens soweit möglich zu reduzieren und die Fernwirkung der Gebäudekubatur einzuschränken.

Im Hinblick auf die Stellungnahme von der Regierung von Schwaben vom 10.08.2026 ist anzumerken, dass der Markt Scheidegg in Zusammenwirken mit den planenden Büros und der Vorhabenträgerschaft eine Reduktion der visuellen Auswirkungen des Vorhabens durch Reduktion des Planungsumfangs vorgenommen hat. Wie zuvor bereits erwähnt, entfallen die ursprünglich geplanten 9 Chalets komplett, so dass es sich nur noch um das Hauptgebäude handelt. Auch dieses wurde zur besseren Einbindung angepasst und im Bereich des geplanten Pools entfällt ein Kin. Dadurch wirkt die Anordnung harmonischer und in der Fernwirkung eingegliedert und der nordöstliche Bereich bleibt als landschaftlich sensibelster und exponiertester Bereich komplett von Bebauung frei. Eine Reduktion der Gebäudehöhen wurde von Seiten der Architekten geprüft, ist angesichts des erforderlichen Planungsumfangs jedoch nicht ohne umfangreiche Umplanungen des Gesamtvorhabens möglich. Daher wurden die bisherigen Gebäudehöhen beibehalten. Das architektonische Konzept mit den "Kins" wurde bewusst gewählt, da es den Entwicklungsvorstellungen in diesem Bereich entspricht, um die Umgebung in der Gestaltung des Hotelkomplexes widerzuspiegeln und beizubehalten ("Kins" in Anlehnung an die vorkommenden Kiefern und Fichten). Der Gemeinderat trägt dieses Konzept mit und hat dies durch die entsprechenden Beschlüsse im Bauleitplanverfahren zum Ausdruck gebracht.

Hinsichtlich der Visualisierungen zur Sichtbarkeit des Vorhabens wurden die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) enthaltenen Seitenansichten und Schnitte durch Überarbeitung und Ergänzung weiterer Ansichten und einer räumlichen Visualisierung aus südöstlicher Richtung ergänzt. Im VEP ist am oberen zentralen und am oberen rechten Rand sowohl ein Schnitt als auch eine Ansicht des Hotelkomplexes aus südlicher Richtung enthalten, der das Einfügen der Anlage in den örtlichen Hang visualisiert und veranschaulicht.

Dieser so ergänzte Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 02.07.2026 wurde im Rahmen der Beteiligung den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme:

Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Festsetzung 2.13 Photovoltaikanlagen:

In der Abwägungsvorlage vom 02.07.2026 wird eine Konkretisierung für das Schutzziel "Landschaftsbild" und "Fernwirkung" mit Schwierigkeiten in Bezug auf verfügbare PV-Modelle verneint. Nach Kenntnis der unteren Naturschutzbehörde nutzen Gemeinden und Vorhabensträger regelmäßig die Möglichkeit zur Festsetzung nicht reflektierender Photovoltaikanlagen als präventive Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung von Blendwirkungen. Aufgrund der aufgeständerten Bauweise der PV-Anlagen und dem exponierten Standort der Parkplätze (vgl. Vorhaben-, und Erschließungsplan, Detailzeichnung unten rechts) geht von diesen eine besondere Gefährdung von Blendwirkungen und Lichtreflektionen auch in die freie Landschaft aus. Insofern besteht eine begründete Notwendigkeit präventiv tätig zu werden. Wir schlagen z. B. folgende Festsetzung vor: "Die Solarmodule sind so auszuführen und zu betreiben, dass erhebliche Umwelteinwirkungen durch Lichtreflexionen (Blendwirkung) in die Landschaft vermieden werden. Dies ist durch die Verwendung von reflexionsarmen bzw. mattierten Moduloberflächen mit einem maximalen Reflexionsgrad von 5 % sicherzustellen." Mit der schutzgutbezogenen Formulierung wird das Marktangebot geeigneter Module nicht engschränkt. Die Reduzierung des natürlichen Reflexionsgrads solcher Module liegt unter 5 %. Nach unserer Einschätzung wäre die Festsetzung verhältnismäßig und ausreichend bestimmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die Reflektion marktverfügbarer PV-Module sind den Planern in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Landratsämtern zum Teil widersprüchliche Aussagen hinsichtlich der Verfügbarkeit bekannt. Dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde kann jedoch gefolgt werden. Die Festsetzung zur "Installation von Photovoltaikanlagen" (Ziffer 2.13) wird entsprechend des Vorschlages der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt, ebenso der Umweltbericht beim Schutzgut Landschaftsbild. Der Hinweis zum Naturschutz (Ziffer 6.8) wird um die bisher enthaltene Empfehlung gekürzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Bestandsaufnahme:

- Der Markt Scheidegg liegt in der naturräumlichen Gliederung Bayerns in der Großlandschaft der "Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen" (D67) und wird innerhalb dieser dem Naturraum des "Vorderen Bregenzer Waldes" (Nr. 020) zugeordnet. Das Landschaftsprofil steigt terrassenförmig von den sanften Hügeln der Voralpenregion bis zu den alpinen Gipfeln des Hinteren Bregenzerwaldes an. Die Region zeichnet sich durch Streusiedlungen, naturnahe Mischwälder, Moore, Bäche und Flüsse aus.
- Beim Plangebiet handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Feriendorfs, welches seit gut zwei Jahrzehnten leer steht. Entsprechend weist das Plangebiet die der Witterung und dem Zerfall ausgesetzten ehemaligen Chalets und die Erschließung dieser auf. Im unmittelbaren Umfeld der Chalets gedeihen Brombeeren und andere Gehölze, die sich aufgrund der ausbleibenden Nutzung des Grünlands in diesem Bereich sukzessive durchsetzen. In den übrigen Bereichen findet sich Grünland, welches unterschiedlich intensive Nutzungsstadien aufweist. Die zerfallenden Chalets dominieren zusammen mit dem Grünland das Erscheinungsbild des Plangebietes, welches trotz – oder möglicherweise auch aufgrund der alten Chalets – eine ansprechende Ästhetik aufweist. Die extensiv genutzten Grünflächen und die vereinzelten Gehölze stellen ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente dar, die insbesondere in den Sommermonaten ihre Wirkung entfalten (Blühaspekt).
- Zudem liegt das Plangebiet aufgrund des abfallenden Geländes exponiert und hat aufgrund der Lage im ländlichen Raum eine besondere orts- und landschaftsgestalterische Bedeutung für die Eigenart der Landschaft im Umfeld von Scheidegg. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist darüber hinaus eine ausreichend funktionale Verknüpfung in die freie Landschaft in alle Himmelsrichtungen gegeben.
- Aufgrund der Hang- und Höhenlage liegt das Plangebiet stark exponiert. Die Einsehbarkeiten und Blickbeziehungen in kurze bis mittlere Distanzen werden aufgrund der im Umfeld des Vorhabens in allen Himmelsrichtungen vorkommenden Waldbestände stark eingeschränkt. Uneingeschränkte und weiträumige Einsehbarkeiten bestehen jedoch aus weiter entfernten Anhöhen, so ist der Kinberg vom "Höhenweg" am südöstlichen Ortsrand von Scheidegg gut sichtbar, gleiches gilt für den südwestlich davon gelegenen Kreuzberg. Auch vom östlich des Hauptortes gelegenen Golfplatzes Scheidegg bestehen perspektivische Blickbeziehungen zum Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung der geplanten Anlage erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang teilversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Landschaft verloren gehen. Die Bestandssituation mit den dem Zerfall überlassenen Chalets wird durch die Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens vollständig verändert. Die extensiv genutzten Grünflächen und die vereinzelten Gehölze gehen als ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente verloren, werden jedoch weitmöglichst erhalten und bspw. durch Neupflanzungen ergänzt (siehe Aufzählung unten).
- Durch die exponierte Lage des Plangebietes und dessen besonderer orts- und landschaftsgestalterischen Bedeutung für die Eigenart der Landschaft im Umfeld von Scheidegg sind die baulichen Auswirkungen entsprechend stark ausgeprägt und beeinflussen auch weiträumige Einsehbarkeiten und Blickbeziehungen negativ. Für die angrenzenden Anwohner kommt es zu einer Einschränkung der gegenwärtig unverstellten Blickbeziehungen auf den Kinberg.
- Um die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, greift das vorliegende architektonische Konzept im Vorhaben- und Erschließungsplan die Hanglage dahingehend auf, dass das Hauptgebäude nach Westen, Norden und Osten in das Gelände einfließt. Auf diese Weise entsteht nur in südliche Richtung eine ausgeprägte Gebäudefront, die zudem durch gestalterische Aspekte (bspw. Integration von Holzelementen, heterogene Gestaltung der Gebäudekulisse, Begrünungsmaßnahmen) aufgelockert werden soll. Zudem sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, eine ansprechende Gestaltung der Außenanlagen sowie die Begrünung der Flachdächer vorgesehen. Zudem wurde auf eine Bebauung des exponiertesten Punktes im nordöstlichen Plangebiet verzichtet, um diesen landschaftlich ausgesprochen sensiblen Bereich offen und unbebaut zu erhalten. Er bleibt folglich auch als Aussichtspunkt aus dem Gebiet heraus nutzbar. Des Weiteren wurde bei der Festsetzung der Gebäudehöhen auf ein verträgliches Höhenprofil geachtet und die Höhen möglichst engmaschig auf die unterschiedlichen Gebäudeteile festgezurrt. Hierdurch verbleiben zwar unvermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, diese werden jedoch auf ein unerhebliches Maß reduziert.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

  - Festsetzung privater Grünflächen im gesamten Geltungsbereich.

  Begründung: Erhalt und Schaffung landschaftstypischer Vegetationsstrukturen.

  - Die privaten Grünflächen zur Freiraumgestaltung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

  Begründung: Erhöhung der landschaftlichen Ästhetik.

  - Innerhalb der Grünflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Begründung: Schaffung landschaftstypischer Vegetationsstrukturen.

- Für die Gehölzpflanzungen ist eine Pflanzliste festgesetzt, um die Verwendung standortheimischer Arten zu gewährleisten.

Begründung: Gewährleistung der Vielfalt und Eigenart der Landschaft.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Begründung: Vermeidung landschaftsfremder Strukturen (bspw. Thuja-Hecken).

- Für maximal 10 % der Gehölzpflanzungen sind aus Gründen der Ästhetik und der Klimaanpassung auch Arten zulässig, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, gärtnerische Züchtungen, nichtheimische klimaresistente Gehölzarten).

Begründung: Gewährleistung der Anpassung an klimatische Veränderung bei Beibehaltung einer standörtlichen Ästhetik.

- Die Flachdachbereiche auf der Höhe 823,50 sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen.

Begründung: Reduktion der ästhetischen Fernwirkung der Gebäude.

- Die nicht baulich genutzten, unversiegelten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Begründung: Förderung durchgrünender Strukturen.

- Die Solarmodule sind so auszuführen und zu betreiben, dass erhebliche Umwelteinwirkungen durch Lichtreflexionen (Blendwirkung) in die Landschaft vermieden werden. Dies ist durch die Verwendung von reflexionsarmen bzw. mattierten Moduloberflächen mit einem maximalen Reflexionsgrad von 5 % sicherzustellen.

Begründung: Reduktion der Blendwirkung in die Landschaft.

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, SG technischer Umweltschutz:

Äußerung:

Mit Konflikten aufgrund von Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 ist aufgrund des vorliegenden Abstands zum Plangebiet nicht zu rechnen.

Die vom Parkplatz des Vorhabens ausgehenden Gewerbelärmimmissionen werden aufgrund des vorliegenden Abstands zu den nächstgelegenen schützenwerten Nutzungen als unkritisch angesehen. Die Gewerbelärmimmissionen des geplanten Eventpavillons, in welchem u.a. Hochzeiten mit 100 bis 150 Personen ausgerichtet werden sollen, werden aufgrund des vorliegenden Abstands ebenfalls als unkritisch angesehen, zudem ist aufgrund der Rücksichtnahme gegenüber den eigenen Hotelgästen keine übermäßigen Lärmentwicklungen zu warten.

Zur Energieversorgung ist zukünftig voraussichtlich die Errichtung einer Hackschnitzel- oder Pelletheizung auf der Fläche südlich des aktuellen Geltungsbereichs angedacht.

Eine schalltechnische Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen vom Vorhaben ist daher nicht erforderlich. In der Begründung des Bebauungsplans ist allerdings eine Beschreibung der Nutzung des Eventpavillons aufzuführen.

Die Sichtbeziehungen von der bestehenden Bebauung sowie der Bundesstraße zur geplanten PV-Anlage am Parkplatz wird zu großen Teilen durch den bestehenden Wald abgeschirmt. Sofern mattierte, blendfreie PV-Module verwendet werden, kann von der Erstellung eines Blendgutachtens abgesehen werden.

Den Nutzungen im Plangebiet kann der Schutzanspruch eines Mischgebiets 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts zugeordnet werden. Da keine Konflikte zu erwarten sind ist eine Festsetzung hierzu nicht erforderlich.

Es wird empfohlen beim Rückbau bzw. Abbruch einen Sachverständigen einzubeziehen, um Konflikten mit z.B. Asbest etc. vorzubeugen.

Stellungnahme vom 29.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Schutzgut Erholung: Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich überörtlich und für die Naherholung bedeutsame Wanderwege. Diese sind öffentlich zugänglich und besitzen für die Erholungsfunktion eine besondere Bedeutung. In den Planungen finden sich keine Aussagen oder Be-

wertungen, inwieweit diese, der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Einrichtungen und Wegebeziehungen erhalten bleiben sollen. Wir empfehlen, die bestehenden Wanderwege und einrichtungen für die Öffentlichkeit zu erhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Scheidegg teilt die Bedeutung zur Aufrechterhaltung der innerhalb und angrenzend vorkommenden Wanderwege für die Naherholung. Der vorhandene Weg im Gebiet wird im Rahmen des Vorhabens hinsichtlich seines Verlaufs neu gestaltet und asphaltiert, um eine Verwendung bspw. für die Feuerwehr zu ermöglichen. Diese Zuwegung bleibt für die Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich. So wird bereits im Umweltbericht unter Ziffer 9.2.3.6 erläutert, dass die Erschließung nach Nordosten weiterhin als Wegeverbindung in die offene Landschaft, bspw. Richtung Waldsee bei Lindenberg im Allgäu, genutzt werden kann.

Stellungnahme vom 04.05.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 eines Bürgers aus Scheidegg:

Stellungnahme:

Stellungnahme

Datei 2026-03-12_vBP_Kinberg_Resort_-_Feriendorf_Ostkinberg_TEXT_NEU.pdf

Punkt 9.2.1.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besitzt aufgrund der gegenwärtigen Nutzung und seiner Lage eine sehr hohe Erholungseignung.

Aus meiner Sicht ist dieses Gebiet ein sehr wertvolles Naherholungsgebiet und muss der Öffentlichkeit zugänglich bleiben, durch eine Fuß- und Radläufigkeit mit entsprechender Aussichtsmöglichkeit in Richtung Süden.

Auch bei einem Eigentümerwechsel der ggf. zu einem späteren Zeitpunkt anstehen könnte.



Speziell die mit Pfeil gekennzeichnete Fuß- und Radläufigkeit vom Süden nach Norden zur Wandertriologie Allgäu (Wasserläufer) muss gewährleistet bleiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Markt Scheidegg teilt die Bedeutung zur Aufrechterhaltung der innerhalb und angrenzend vorkommenden Wanderwege für die Naherholung. Der vorhandene Weg im Gebiet wird im Rahmen des Vorhabens hinsichtlich seines Verlaufs neu gestaltet und asphaltiert, um eine Verwendung bspw. für die Feuerwehr zu ermöglichen. Diese Zuwegung bleibt für die Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich. So wird bereits im Umweltbericht unter Ziffer 9.2.3.6 erläutert, dass die Erschließung nach Nordosten weiterhin als Wegeverbindung in die offene Landschaft, bspw. Richtung Waldsee bei Lindenberg im Allgäu, genutzt werden kann. Auch bei einem möglichen Eigentümerwechsel bleiben die bauplanungsrechtlichen Vorgaben und deren Einhaltung maßgeblich.

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kinberg Resort – Feriendorf Ostkinberg" in der Fassung vom 12.03.2026

Prinzipiell ist eine touristische Nutzung des Geländes auf dem Kinberg zu begrüßen.

Allerdings ergeben sich durch die vorgestellte Planung schwerwiegende Nachteile für die Öffentlichkeit den

Scheidegger Bürgern und allen Urlaubern und Erholungssuchenden die nicht im Kinberg Resort verweilen.

Kritische Punkte:

- Die Lage des gesamten Resorts inkl. des Hotelgebäudes (160 m lang), der Chalets usw. das den ganzen oberen Bereich des Kinberg einschließt.

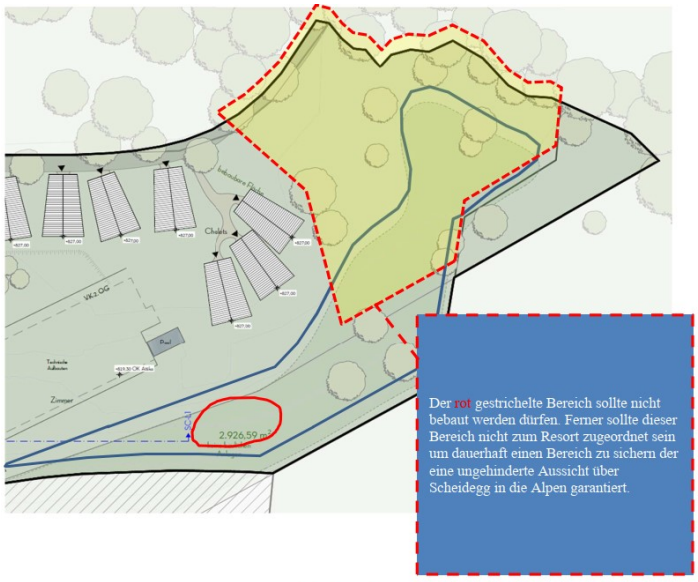
Der Erholungswert für alle Erholungssuchenden nimmt stark ab, da die einmalige Aussicht über Scheidegg auf die Alpen, auch nach Österreich, nur noch den Bewohnern des Resorts offen steht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die ursprünglich im Norden des Plangebietes angesiedelten 9 Chalets komplett entfallen, so dass es sich nur noch um das Hauptgebäude handelt. Auch dieses wurde zur besseren Einbindung angepasst und im Bereich des geplanten Pools entfällt ein Kien (architektonische Anlehnung an die im Gebiet wachsenden Kins (Kiefern und Fichten), siehe auch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan). Dadurch wirkt die Anordnung harmonischer und in der Fernwirkung eingegliedert. Des Weiteren bleibt der nordöstliche Bereich komplett von Bebauung frei. Zudem wird das Gelände nicht eingezäunt und soll damit explizit mit der Umgebung verschmelzen. Auf diese Weise können auch alle Anwohner und Touristen, die keine Gäste des Hotels sind, den markanten Aussichtspunkt im nordöstlichen Plangebiet aufsuchen und genießen.

Stellungnahme:

Sicherung eines Aussichtbereichs für die Öffentlichkeit



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der genannte Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Grundsätzlich entspricht es jedoch dem Gesamtkonzept, dass der Ostkinberg weiterhin auch für Naherholungssuchen offenbleibt.

Stellungnahme vom 12.08.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Keine Bedenken

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Ertragsflächen haben eine gewisse Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft. Wie beim Schutzgut Boden bereits ausgeführt (siehe Ziffer 9.2.1.2), liegen die Grünlandzahlen der überplanten Böden bei 37 und damit gemäß den "Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)" (Stand: 16. Oktober 2014) deutlich unter dem Mittelwert des Landkreises Lindau in Höhe von 49. Es handelt sich folglich vor diesem Hintergrund um vergleichsweise schlechtere landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der gegenwärtigen Nutzung und seiner Lage eine sehr hohe Erholungseignung. Die Erschließung führt nordöstlich durch die freie Landschaft Richtung Waldsee bei Lindenberg im Allgäu. Südlich der B 308 liegen zudem die gut besuchten und überregional bekannten Scheidegger Wasserfälle. Die Wege innerhalb und im Umfeld des Vorhabens sind als unterschiedlichste offizielle Fuß-, Rad- und Wanderwege ausgewiesen, beispielsweise als örtlichen Wanderwege "Westallgäuer Wasserwege - Tour 2" und "Tour 8", als Bestandteil des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu (Freizeitwege-ID 12716), als Bestandteil des Münchner Jakobsweges (München-Lindau) (Freizeitwege-ID 493) oder als Bestandteil der "Wandertrilogie Allgäu (Wasserläufer)" (Freizeitwege-ID 22337). Zusammenfassend wird das Plangebiet sowohl von der Anwohnerschaft als auch von Touristen für Spaziergänge, Gassi-Runden, Tagestouren oder als Wegeverbindung zu den oben beispielhaft genannten Attraktionen der Umgebung genutzt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der südlich verlaufenden B 308 sowie des Verkehrs im Plangebiet (Anwohner und Touristen) reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum sowie der stillgelegten Freizeitnutzung im Gebiet besteht nur eine geringe Belastung der Luftqualität.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in der angrenzenden Wohnbebauung zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder

Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Umgekehrt kommt es von den im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch das Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung, des bestehenden Baurechts durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der gegenwärtigen Nutzung und seiner Lage eine sehr hohe Erholungseignung. Erholung lässt sich zum einen auf die landschaftliche Kulisse zurückführen, zum anderen ist eine gewisse Infrastruktur erforderlich, um diese landschaftliche Kulisse erfahren und genießen zu können. Die landschaftliche Kulisse wird im Zuge des Vorhabens baulich überprägt. Durch die Schaffung des Feriendorfs wird jedoch ein umfangreiches Freizeitangebot für die Anwohnerschaft und für den überregionalen Tourismus geschaffen, um die hochwertige Landschaft in Scheidegg und Umgebung erleben zu können. Gleichzeitig trägt das geplante Feriendorf zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur wirtschaftlichen Stärkung des Marktes Scheidegg bei.
- Die Erschließung nach Nordosten kann weiterhin als Wegeverbindung in die offene Landschaft, bspw. Richtung Waldsee bei Lindenberg im Allgäu, genutzt werden. Die südlich der B 308 liegenden Scheidegger Wasserfälle werden von einer Zunahme an Besuchern profitieren und einem breiteren Publikum zugänglich gemacht. Für lokale Veranstaltungen, bspw. dem traditionellen Wendelinsritt am Kinberg, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen. Diese können auch künftig uneingeschränkt durchgeführt werden.
- Die Wege innerhalb und im Umfeld des Vorhabens bleiben als offizielle Fuß-, Rad- und Wanderwege erhalten und können weiterhin sowohl von der Anwohnerschaft als auch von Touristen für Spaziergänge, Gassi-Runden, Tagestouren oder als Wegeverbindung zu den oben beispielhaft genannten Attraktionen der Umgebung genutzt werden.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch die Freizeitnutzung. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist vor dem Hintergrund des faktischen Bestandes durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten zu einer Reduktion von belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.

– Umgekehrt kommt es von den im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

– In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
– Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) 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 des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
– Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
– Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
– In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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".

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 überplanten 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 den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Bestandsaufnahme:

– Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

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 (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 29.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Zu Ziffer 2.13: Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält keine Darstellungen zu überdachten Stellplätzen und der dort zu installierenden Photovoltaikanlagen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Höhe und eine schematische Darstellung der geplanten Überdachung werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Zur optimalen Nutzung wird ein untergeordneter Batteriespeicher sinnvoll und notwendig sein. Dieser wird beispielhaft im Nutzungskatalog bei den Nebenanlagen ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.203 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit dem nach Süden abfallenden Gelände die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine optimale Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur Errichtung von Sonnenkollektoren möglich.
- Es ist festgesetzt, dass auf den Dachflächen der im Süden des Geltungsbereiches überdachten Stellplätze entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassung vom 18.09.2026) Photovoltaikanlagen zu errichten sind.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 29.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Gesetzlicher Biotopschutz nach Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schädigt und zerstört gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG. Anlage-, und baubedingt betroffen ist arten-, und strukturreiches Dauergrünland, das als "FFH-Mähwiesen" nachvollziehbar i.d.F. vom 13.08.2025 erfasst ist. Die gesetzlich geschützten Flächen liegen innerhalb eines gültigen Bplans (Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes, vom 25.04.1994).

Nach Art. 23 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG gelten die Schädigungsverbote nach § 30 Absatz 2 BNatSchG nicht für Biotope, die nach Inkrafttreten eines Bplans entstanden sind. Diese Ausnahme gilt dann, wenn eine nach diesem Bplan zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich verwirklicht wird. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde gilt dies nicht für die Neuaufstellung eines Bplans (ausgenommen Bauflächen, die im bestehenden Bplan ausgewiesen sind).

- Nach § 30 Absatz 4 Satz 1 BNatSchG muss die Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme stellen, wenn auf Grund von Änderungen von Bebauungsplänen Handlungen zu erwarten sind, die ein gesetzlich geschütztes Biotop schädigen oder zerstören können. Dies ist im vorliegenden Verfahren zweifellos. Für eine Erlaubnis nach Art. 23 Absatz 3 Satz 1 BayNatSchG ist die untere Naturschutzbehörde zuständig. Eine Erlaubnis kann erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Antrag und Erlaubnis müssen vor einem Satzungsbeschluss vorliegen, da der gesetzliche Biotopschutz nicht in der baurechtlichen Abwägungsentscheidung aufgeht. Für den erforderlichen Antrag bieten wir der Marktgemeinde Vorabstimmungen an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Biotopschutz wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Scheidegg teilt die Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde zum Schutzstatus des im Gebiet vorkommenden strukturreichen Dauergrünlands (FFH-Mähwiesen), da diese zwar nach Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entstanden sind, jedoch im Rahmen dessen Zulässigkeit nicht überplant werden dürften. Für die im Rahmen des gegenständlichen

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überplanten Mähwiesen wird zusätzlich zum bisherigen Ausgleichskonzept ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG erstellt. Dies wird damit begründet, dass der Ausgleich der beeinträchtigen FFH-Mähwiesen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden kann (siehe Ziffer 2.21, 2.22 und 3.1).

Die architektonische Umplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erlaubt zudem eine deutlich größere Erhaltung der im Plangebiet vorhandenen FFH-Mähwiesen, wodurch der Ausgleichsbedarf reduziert wird.

Stellungnahme:

- Festsetzung 2.18 FFH-Mähwiese: Die nach Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Fläche sei nicht zu erhalten, da hier eine Baustelleinrichtung (BE) vorgesehen ist. Aufgrund des Schutzstatus der Fläche verweisen wir auf das erforderliche Vermeidungsgebot. Es wird deshalb empfohlen, die Fläche zu erhalten und nach geeigneten Alternativstandorten für eine BE-Fläche zu suchen. Bei einer Verwendung als BE-Fläche muss die betroffene FFH-Mähwiese in einem Umfang von mindestens 1:1,5 ausgeglichen werden. In diesem Fall würde dann im Bereich Ostkinberg nur noch ein kleinster Teil der bestehenden und geschützten FFH-Mähwiesen erhalten werden können (Teilfläche im Osten außerhalb des Geltungsbereichs). Dies hat Auswirkungen auf das Ausgleichskonzept, wie z.B. nicht ausreichende Menge an Spendermaterial für die Mahdgutübertragung, ggf. höherer Kompensationsfaktor erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Rücksprache zwischen Markt, Architekten und Fachplanern kann die Baustelleneinrichtungsfläche so verortet werden, dass die innerhalb des Geltungsbereiches zu erhaltenden FFH-Mähwiesen vollständig von den Baustelleneinrichtungsflächen ausgenommen werden. Es wird daher festgesetzt, diese Bereiche vor Beginn der Bauarbeiten auszuzäunen, um eine baubedingte Inanspruchnahme zu verhindern (siehe Ziffer 2.19). Bei den nicht zu erhaltenden FFH-Mähwiesen ist vor Beginn der Bauarbeiten der Oberboden abzutragen und auf die internen und externen Ausgleichsflächen aufzutragen. Die genauen Inhalte der Maßnahme sind in der Festsetzung unter Ziffer 2.21, 2.22 und 3.1 geregelt.

Stellungnahme:

- Nachvollziehbare, planerische Darstellung der beeinträchtigten und überbauten Biotopflächen mit Flächengrößen. Darauf aufbauend Ausgleichkonzept der tatsächlich erforderlichen Ausgleichsflächen (Eingriffs-, und Ausgleichsermittlung). Die Abb. auf S. 71 des Umweltberichts ist entsprechend zu ergänzen und zu überarbeiten und einem Antrag beizulegen.

- Genaue Beschreibung und Größe der umzupflanzenden Biotopflächen, der Spenderflächen für Mahdgut-übertragung und der Empfängerflächen (Geeignetheit der Ausgleichsmaßnahme). Genaue und detaillierte Beschreibung der jeweiligen Zeitpunkte der Ausführungen in Bezug auf einen Baubeginn und der jahreszeitlich erforderlichen Maßnahmenzeitpunkte. Die Maßnahmen sind

als Herstellungs-, Entwicklungs-, und Pflegemaßnahmen zu beschreiben, immer mit konkretem Flächenbezug (Ausführungsplanung als Teil des Ausnahmeantrags).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht ist bereits dargestellt, welche Anteile der FFH-Mähwiesen im Zuge des Vorhabens verloren gehen. Die Darstellung wird jedoch detaillierter ausgearbeitet und hinsichtlich der einzelnen Flächengrößen ergänzt, um eine Nachvollziehbarkeit des Ausgleichskonzeptes zu gewährleisten. Dies wird auch im Antrag auf Ausnahme aufgenommen und dargestellt.

Zuvor genanntes gilt auch für die in der Stellungnahme geforderte Beschreibung und Größe der umzupflanzenden Biotopflächen, der Spenderflächen für Mahdgutübertragung und der Empfängerflächen. Zudem werden die Festsetzungen unter Ziffer 2.19, 2.21, 2.22 sowie 3.1 hinsichtlich einer detaillierten Beschreibung der jeweiligen Zeitpunkte der Ausführungen und der jahreszeitlich erforderlichen Maßnahmenzeitpunkte ergänzt. Das Maßnahmenkonzept wird in Herstellungs-, Entwicklungs-, und Pflegemaßnahmen gegliedert und in diesem Kontext separat beschrieben.

Stellungnahme:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- In Abstimmung mit der Marktgemeinde sind mögliche Ausgleichsflächen Gegenstand der vorliegenden Planung. Diese sind geeignet, bei entsprechenden Maßnahmen den Biotoptyp wiederherzustellen und dauerhaft zu sichern.

- Das Vermeidungsgebot muss konsequent geprüft werden. Es sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht von Anlagen betroffene Biotopflächen zu sichern und zu erhalten.

- Erarbeiten eines nachvollziehbaren Fachkonzeptes als mögliche Ausnahmevoraussetzung (Details s. o.).

- Ausnahmevoraussetzungen sind nur in den Grenzen des Art. 23 Absatz 3 Satz 1 BayNatSchG möglich.

- Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Absatz 3 BauGB: Siehe Empfehlung oben. Ermittlung Eingriff-, und Ausgleich auf Ebene der BNTen nach Leitfaden i. d. F. von 2011.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Markt begrüßt die in der Vergangenheit getroffenen Abstimmungen hinsichtlich der Eignung der gewählten Ausgleichsflächen. Wie zuvor bereits beschrieben, wurden im Zuge der architektonischen Umplanung weitere Grünflächen aufgenommen und die

darin vorkommenden FFH-Mähwiesen entsprechend als zu erhalten festgesetzt. Auf diese Weise soll dem Vermeidungsgebot verstärkt Rechnung getragen werden.

Das in der Stellungnahme geforderte Fachkonzept als mögliche Ausnahmevoraussetzung wird im Rahmen des erforderlichen Antrags auf Ausnahme vorgelegt und findet sich inhaltlich in den getroffenen Festsetzungen wieder (siehe Ziffer 2.19, 2.21, 2.22 und 3.1). Der Markt geht nach erneuter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde davon aus, dass die Ausnahmevoraussetzungen des Art. 23 Absatz 3 Satz 1 BayNatSchG erfüllt werden und das vorgelegte Ausgleichskonzept den fachlichen Anforderungen zur Neuschaffung von FFH-Mähwiesen gerecht wird. Hierzu haben zwischenzeitlich weitere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden.

Auch an dieser Stelle wird nochmal darauf hingewiesen, dass eine fachgerechte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und im Umweltbericht ergänzt wird. Dabei wird auf den Leitfaden i. d. F. von 2021 zurückgegriffen.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Ziff. 5.2 Schutzgebiete Naturschutzrecht: Die Umgrenzung ist unvollständig. Es ist die Umgrenzung gemäß Ziff. 2.19 zu verwenden. Als Grundlage hierfür dient der zwischen Planungsbüro und unterer Naturschutzbehörde abgestimmte Bestandsplan i.d.F. vom 13.08.2025 (per Mail übermittelt). Die "FFH-Mähwiesen" sind als "arten-, und strukturreiches Dauergrünland" nach Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG biotopgeschützt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die unter Ziffer 5.2 nachrichtlich übernommenen Abgrenzungen der innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden und zu erhaltenden FFH-Mähwiesen ist korrekt, da die übrigen FFH-Mähwiesen überplant werden und folglich nicht mehr als Biotop vorliegen werden. Jedoch wird der Anteil der zu erhaltenden FFH-Mähwiesen im Zuge der vorgenommenen Planänderungen erhöht. Folglich erweitert sich die nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 5.2 auf bestehende FFH-Mähwiesen im südlichen und westlichen Geltungsbereich. Die übrigen FFH-Mähwiesen werden überplant und sind folglich nicht mehr als geschütztes Biotop darzustellen. Aus Gründen der Planklarheit und Nachvollziehbarkeit sowie der notwendigen Maßnahmen (Oberbodenabtrag) wurden die entfallenden FFH-Mähwiesen unter Ziffer 2.20 türkis gestrichelt festgesetzt und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Stellungnahme:

- Ziff. 9.1.2.4 Schutzgebiete / Biotope: Die Bewertung, es befänden sich keine Biotope innerhalb des Geltungsbereichs, ist nicht zutreffend. Die mit Bestandsplan i.d.F. vom 13.08.2025 abgestimmte Fassung mit der unteren Naturschutzbehörde zeigt Lage und räumliche Abgrenzung der als "FFH-Mähwiesen" kartierten Bestände. Diese entsprechen den nach Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG gesetzlich geschützten "arten-, und strukturreichem Dauergrünland". Die Abgrenzungen sind entsprechend der PlanZV in den vBPlan zu übernehmen, der Text und die fachgutachterliche Bewertung ist anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dieser wird zugestimmt. Die Erläuterungen im Umweltbericht werden hinsichtlich des Vorkommens der FFH-Mähwiesen als faktisch geschützte Biotope gemäß Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG angepasst. An der Darstellung in der Planzeichnung ändert sich entsprechend vorheriger Abwägung jedoch nichts.

Stellungnahme:

- Festsetzung 2.19: Sodenübertragung von "FFH-Mäh-wiese": Die Sodenverpflanzung ist eine geeignete Maßnahme für den erforderlichen Ausgleich der Schädigung und Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops. Die Maßnahme ist noch zu detaillieren und zu ergänzen, wie z.B. Zeitpunkt der Verpflanzung, Vorbereitung und Lage der Empfängerflächen (Gegenstand des erforderlichen Ausnahmeantrags, siehe Biotopschutz).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur geplanten Sodenübertragung von FFH-Mähwiesen wird zur Kenntnis genommen. Das Maßnahmenkonzept wird hinsichtlich der in der Stellungnahme genannten Punkte sowohl im Antrag auf Ausnahme als auch in den entsprechenden Festsetzungen unter Ziffer 2.22 und 3.1 ergänzt.

Stellungnahme:

- Festsetzung 2.20: Wie Festsetzung 2.19. Die Empfängerflächen müssen genau festgelegt und vor Durchführung der Maßnahme vegetationskundlich geprüft werden. Für die Maßnahme dürfen keine bestehenden Biotopflächen geschädigt oder verändert werden. D.h. in der für die Verpflanzung vorgesehenen Biotopfläche sind Teilflächen zu identifizieren, die bereits artenarm sind aber noch die erforderlichen edaphischen Voraussetzungen einschließlich Bodenfeuchte und -nässe erfüllen. Die Verpflanzung der orchideenreichen Bestände soll deshalb Gegenstand des erforderlichen Ausnahmeantrags sein (siehe Biotopschutz).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG werden die Empfängerflächen (Ausgleichsflächen) genau definiert und räumlich verortet. Mittels einer beigefügten Beschreibung der vorkommenden Vegetation wird auch deren Wertigkeit und Eignung attestiert. Die Ausgleichsflächen umfassen keine bestehenden Biotopflächen. Die Verpflanzung der orchideenreichen Bestände werden ebenfalls im Ausnahmeantrag aufgenommen.

Stellungnahme vom 14.09.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Gesetzlicher Biotopschutz nach Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schädigt und zerstört gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG. Anlage-, und baubedingt betroffen sind arten-, und strukturreiches Dauergrünland, das als "FFH-Mähwiesen" nachvollziehbar i. d. F. vom 13.08.2025 erfasst ist.

Gegenstand des vBplan sind Festsetzungen für die Erhaltung, Herstellung und Sicherung bestehender FFH-Wiesen und von Ausgleichsflächen für einen erforderlichen Kompensationsfaktor 1,5. Die Festsetzungen sind nach Prüfung für die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und auf Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich vollständig. Lage und Größe der Ausgleichsflächen sind für den fachlich und technisch anspruchsvollen Ausgleich geeignet. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde.

Insofern kann die untere Naturschutzbehörde der Marktgemeinde grundsätzlich und unter Beachtung der folgenden Ausführungen zu einem Ausnahmeantrag nach § 30 Absatz 4 Satz 1 BNatSchG eine solche in Aussicht stellen.

Erforderlich ist ein Ausnahmeantrag durch die Marktgemeinde. Wir verweisen hierzu auf unsere vorlaufende Stellungnahme. Gegenstand des Ausnahmeantrags sind ein Fachkonzept mit integrierten Landschaftspflegerischer Ausführungsplanung (LAP).

Das Fachkonzept beinhaltet eine Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung mit Artangaben und dem Erhaltungszustand gemäß Erfassungskriterien BayLfU sowie einen Lageplan mit Größenangaben und Zuordnung einzelner Teilflächen. Es folgt eine Konfliktanalyse mit Eingriffsermittlung zu den geschädigten und zerstörten Teilflächen unter Berücksichtigung möglicher, mittelbar geschädigter Flächen. Aus dieser werden dann die Ausgleichspflichtigen Flächen in Größe und Lage ermittelt. Die notwendigen Maßnahmen haben sich an den aktuellen Empfehlungen des BayLfU & BayStMUV sowie weiterer Leitfäden wie dem des DVL e. V. zu orientieren. Sie sind vollständig und flächenbezogen zu beschreiben.

Der LAP gliedert die Maßnahmen dann in einen zeitlichen Ablauf unter Herstellungs-, Entwicklungs-, und Unterhaltungspflege. Auch hier mit konkretem Flächenbezug und Zeitpunkt sowie Dauer der Umsetzung (z.B. Monat, Anzahl erforderlicher Mahdschnitte im Jahr usw.).

Gegenstand des Fachkonzeptes sind weiter Berichtspflichten zu Herstellungs-, Entwicklungs-, und Unterhaltungsmaßnahmen. Diese sind als kurze und mit Fotos dokumentierte Berichte festzusetzen.

Die untere Naturschutzbehörde bietet der Marktgemeinde gerne eine Vorabstimmung zu einem Ausnahmeantrag an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum gesetzlichen Biotopschutz wird zur Kenntnis genommen. Wie im Nachgang zur Stellungnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, wurde der erforderliche Antrag auf Ausnahme durch die Sieber Consult GmbH stellvertretend für den Markt Scheidegg per Mail vom 06.08.2026 an die Untere Naturschutzbehörde versendet. Der Erhalt des Antrags auf Ausnahme wurde im Rahmen der nachgelagerten Abstimmung von der Unteren Naturschutzbehörde per Mail vom 15.09.2026 bestätigt. In dieser Mail wurde darauf verwiesen, dass der Antrag fachlich bearbeitet und die in der gegenständlichen Stellungnahme geforderte Landschaftspflegerische Ausführungsplanung (LAP) als Auflage formuliert wird. Darüber hinaus merkt die Untere Naturschutzbehörde an, dass sich die sonstigen fachlichen Anregungen zum gesetzlichen Biotopschutz aus der Stellungnahme vom 14.09.2026 erledigt haben.

Stellungnahme:

-Festsetzung 2.16: Wiederspruch zu der planerischen Darstellung:

Es wird nachvollziehbar und begründet ein Abstand von drei Metern zwischen Retentionsbereich und den neu zu schaffenden oder zu erhaltenden FFH-Mähwiesen festgesetzt. Dieser Abstand ist für das südlich geplante Retentionsbecken in Teilbereichen des westlichen und des südlichen Bereiches nicht nachvollziehbar (messbar). Die zeichnerische Darstellung widerspricht möglicherweise der Festsetzung. Daraus ergäbe sich eine zu geringe Ermittlung des Ausgleichsumfangs für die FFH-Mähwiesen. Der Sachverhalt ist aufzuklären und richtig zu stellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem angesprochenen Wiederspruch zur planerischen Darstellung des Retentionsbereiches und dem textlich unter Ziffer 2.16 festgesetzten Mindestabstand von 3 m zu den zu erhaltenden FFH-Mähwiesen kann entgegnet werden, dass die tatsächliche Größe und Ausformung der festgesetzten Retentionsbereiche im Rahmen der Erschließung festgelegt wird und deren gegenwärtige Darstellung in der Planzeichnung nicht als abschließend zu betrachten ist. Um dieses Missverständnis zwischen Planzeichnung und textlicher Festsetzung zu vermeiden, wird die Lage des südlichen Retentionsbereiches

so angepasst, dass der einzuhaltende Mindestabstand auch zeichnerisch gegeben ist. Der Abstand von 3 m wird entsprechend bemaßt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

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

Bestandssituation

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das südwestlich in ca. 335 m vorkommende FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet 'Rohrachschlucht'" (ID 8424-302), welches zugleich ausgewiesenes Naturschutzgebiet "Rohrachschlucht" (NSG-00424.01) ist. Zudem liegt nordwestlich in etwa 1,19 km Entfernung zum Geltungsbereich das FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" (ID 8325-301).

Auswirkungen durch das Vorhaben

Die vorgesehene Nutzung als Ferienresort bedingt keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, welche die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auch im Kontext der Entfernung zum Plangebiet und der bestehenden (faktischen) Vorbelastungen durch die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigen können. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine umfangreichere Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Bestandssituation

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich "FFH-Mähwiesen", die als strukturreiches Dauergrünland geschützte Biotope nach Art. 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG darstellen.
- Die nächstgelegenen gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope sind die nördlich in etwa 11 m gelegene "Nasswiese mit Flachmoorresten nördlich Feriendorf Saarland bei Kinberg" (Biotop-Nr. A8425-0051-001), das nordöstlich in ca. 87 m gelegene "Saures Flachmoor nördlich Kinberg" (Biotop-Nr. A8425-0052-001) sowie das nördlich in ca. 138 m vorkommende "Übergangsmoor südwestlich Rappenfluh" (Biotop-Nr. A8325-0002-001).
- Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen nicht im Wirkraum der Planung.

Auswirkungen durch das Vorhaben

- Die FFH-Mähwiesen können im Rahmen des Vorhabens nicht vollumfänglich erhalten werden und müssen durch Neuschaffung von FFH-Mähwiesen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden (siehe Ziffer 2.19, 2.21, 2.22 und 3.1). Dies wurde in einem Antrag auf Ausnahme bereits bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.
- Die vorgesehene Nutzung als Ferienresort bedingt darüber hinaus keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, welche unter Berücksichtigung der bestehenden (faktischen) Vorbelastungen durch die Inhalte

des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Biotope unmittelbar oder funktionell erheblich beeinträchtigen können.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Bauleitplanung/Kreisbauamt:

Äußerung:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg überwiegend als Sonderbaufläche "Feriendorf" dargestellt. Sowohl im westlichen als auch im östlichen Planbereich sind ein Teil der überplanten Flächen als "Ortsrandeingrünung (...)" und daran angrenzend ein kleiner Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im westlichen Bereich ist außerdem ein kleiner Bereich als "Mischwald, (...)" und im nördlichen Bereich als "Nadelwald, (...)" dargestellt. Da allerdings im Rahmen der geplanten verbindlichen Bauleitplanung die im Flächennutzungsplan dargestellten Strukturen beibehalten werden sollen besteht Einigkeit darüber, dass das Entwicklungsgebot gewahrt ist und keine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich ist. Lediglich in dem im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche "Feriendorf" dargestellten Bereich sollen die Flächen für die Bebauung vorgesehen werden. Geplant ist in diesem Bereich die Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Hotels samt Ferienchalets.

Stellungnahme vom 07.05.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Der Markt Scheidegg beabsichtigt mit o. a. Bauleitplanvorhaben, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das Gelände des ehemaligen Feriendorfs der Arbeitskammer des Saarlandes wieder nutzbar zu machen. Das Vorhabengebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Feriendorf dargestellt und mit einem Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 als Sondergebiet "Feriendorf" konkretisiert. Den Planungsunterlagen zufolge ist vorgesehen, auf einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Sondergebiet für eine Hotelanlage auszuweisen.

Wir haben uns zu dem Vorhaben bereits mit unserer Stellungnahme vom 20.01.2024 geäußert und darin auf das Anbindegebot gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 hingewiesen. Zudem haben wir auf den Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B III 5.2 (Z) verwiesen, wonach die Wander-, Radwander- und Reitwege weiter vernetzt, qualitativ verbessert und bei Bedarf ergänzt werden sollen, sowie auf RP 16 B V 2.3 (Z), wonach die Region von der Errichtung

überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten werden soll. Die damals noch wenig konkreten Bauleitplanunterlagen wurden seitdem ergänzt. Laut dem nun vorliegenden Entwurf des Umweltberichts bleiben die Wege innerhalb und im Umfeld des Vorhabens als offizielle Fuß-, Rad- und Wanderwege erhalten. Zweitwohnungen sind laut dem aktuellen Satzungsentwurf nicht zugelassen. Auf die Vorgaben des Anbindegebots gehen wir im Folgenden erneut ein.

Gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das Vorhabengebiet liegt abgesetzt im Außenbereich. Der Hauptort Scheidegg als nächstgelegene zur Anbindung geeignete Siedlungseinheit ist ca. 1,4 km entfernt. In der Begründung wird auf den Ausnahmetatbestand gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2, Tiret 6 verwiesen, jedoch fehlen den Planunterlagen zur Bauleitplanung bislang jegliche Ausführungen, die eine Anwendbarkeit dieses Ausnahmetatbestandes begründen könnten. Diese wären zu ergänzen. Der o. g. Ausnahmetatbestand ist anwendbar, wenn in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden soll.

Auf die einzelnen Aspekte dieses Ausnahmetatbestands gehen wir im Folgenden näher ein:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beschreibung zur Lage des Plangebietes sowie die Darlegung der planungsrechtlichen Grundlagen und Historie hierzu werden zur Kenntnis genommen.

Die zitierten Ziele der Raumordnung und des Regionalplanes werden zur Kenntnis genommen und nach Auffassung des Marktes Scheidegg erfüllt. Wie in der Stellungnahme dargelegt bleiben die Wege als offizielle Fuß-, Rad- und Wanderwege erhalten und Zweitwohnungen sind nicht zugelassen, so dass den zitieren Zielen zu diesen Bereichen ausreichend Rechnung getragen wird.

Im Hinblick auf das Anbindegebot gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 bleibt zunächst festzuhalten, dass nach Auffassung des Marktes Scheidegg auf Grund der Historie der Fläche und der touristischen Nutzung seit Mitte der 60ger Jahre bis teilweise 2012 die Einordnung als "neue" Siedlungsfläche zumindest angezweifelt werden kann. Das Wort "neu" bedingt, dass die Fläche bisher nicht zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt war. Auch wenn sich weder aktuell tatsächlich noch in den letzten Jahren Menschen auf den Flächen in dem oben genannten Sinne aufgehalten haben, ist maßgeblich, dass nicht auf den status quo abzustellen ist, sondern auf die die Bestimmung der Fläche für diese Nutzung. Hierfür spricht auch die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan und die jeweils den Umständen und den gesetzlichen Vorgaben entsprechende aktualisierte verbindliche Bauleitplanung. Gleichwohl kann seitens des Marktes auch nachvollzogen werden, dass im Hinblick auf die Entwicklung und Gewichtung des Belangs und dem Schutz des Außenbereiches von der Regierung auf die Ausnahme von dem Anbindegebot abgestellt

wird. Sofern also davon ausgegangen wird, dass die Fläche doch als "neue" Fläche zu bewerten ist, sind nach Auffassung des Marktes die genannten einzelnen Voraussetzungen für den Ausnahmetatbestand erfüllt. Auf diese wird im Folgenden im Einzelnen eingegangen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

"Fremdenverkehrsgemeinde":

Fremdenverkehrsgemeinden sind laut Begründung zu LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) Gemeinden, die berechtigt sind, Fremdenverkehrsbeiträge gemäß Art. 6 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz zu erheben. Nach unserem Kenntnisstand weist der Markt Scheidegg Gästeübernachtungszahlen auf, welche das Siebenfache der Einwohnerzahl überstiegen. Im Jahr 2024 lagen die Übernachtungszahlen mit 459.724 beim ca. 104-fachen der Einwohnerzahl in Höhe von 4.432 (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025). Insofern erfüllt der Markt Scheidegg die Voraussetzungen einer Fremdenverkehrsgemeinde i. S. v. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der Gästeübernachtungszahlen und damit die Einstufung des Marktes Scheidegg als Fremdenverkehrsgemeinde wird geteilt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

"Durch Beherbergungsnutzung geprägter Standort":

Laut Anschreiben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches das im 20. Jahrhundert errichtete Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes, das seit Jahren nicht mehr genutzt wird. Die Bestandsgebäude sind zum großen Teil verfallen. Der Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe ist den Unterlagen weiterhin nicht zu entnehmen. Laut Begründung zu LEP 3.3 (B) liegt eine Prägung durch Beherbergungsnutzung auch bei einer nicht länger als 25 Jahre zurückliegenden Aufgabe der Beherbergungsnutzung vor.

Es wird weiterhin Sache des Marktes Scheidegg sein, den entsprechenden Nachweis zu führen, dass der Standort im Sinne des o. a. Ausnahmetatbestands durch Beherbergungsnutzung geprägt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf das Anbindegebot gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 wird zur Kenntnis genommen. Die ehemalige Feriendorfanlage (Feriendomizil Alpenblick) wurde bis Anfang 2002 als Pachtbetrieb geführt. Im Anschluss daran wurden Teilbereiche der Feriendorfanlage (einzelne Appartementhäuser) noch bis ins Jahr 2012 hinein saisonal an Feriengäste vermietet.

Somit liegt die Aufgabe der touristischen Beherbergungsnutzung an diesem Standort lediglich 14 Jahre zurück, im Gegensatz zur vorigen jahrzehntelagen Nutzung in diesem Sinne. Die Prägung der Flächen durch eine Beherbergungsnutzung liegt folglich vor.

Eine entsprechende Erläuterung bzw. Konkretisierung der Historie wird der Begründung unter Ziffer 8.2.3.4 beigefügt.

Stellungnahme:

"Beherbergungsbetrieb":

Im Entwurf des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die geplanten Hotelanlagen zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises dienen (nicht jedoch als sogenannte Zweitwohnungen). Somit handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb im Sinne des o. g. LEP-Ziels. Für Nutzungen, die nicht im unmittelbaren betrieblich-funktionalen Zusammenhang mit der Beherbergungsnutzung stehen, ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Anwendbarkeit eines Ausnahmetatbestandes nicht gegeben. Bei einigen geplanten Nutzungen stellt sich die Frage, ob diese als Bestandteil des Hotelunternehmens anzusehen sind oder eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen.

Im Folgenden gehen wir näher auf diese Nutzungsarten ein:

- Wellness-Bereich, öffentliche Restaurant-Betriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für Veranstaltungen:

Für diese Nutzungen wäre ggf. festzusetzen, dass sie im betrieblich-funktionalen Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen. Landesplanerisch zulässig wären solche Nutzungen nur, solange die Anlagen untrennbar mit dem Betriebskonzept des Hotels verbunden wären.

- Räume zur Verwaltung der für das Hotel zulässigen Betriebe und Einrichtungen:

Die geplanten Nutzungen können aus landesplanerischer Sicht hingenommen werden, sofern sie ausschließlich im funktionalen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb und den zulässigen untergeordneten Nutzungen stehen, aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen notwendig sowie der Hotelnutzung deutlich untergeordnet sind.

- Mitarbeiterhaus mit Wohnungen für Angestellte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter:

Laut den vorliegenden Unterlagen stehen diese Nutzungen im unmittelbaren Zusammenhang und sind ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet. Somit werden diese von der 6. Ausnahme des Anbindegebots erfasst.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur definierten Nutzung als Beherbergungsbetrieb im Sinne des ständig wechselnden Personenkreises wird geteilt. Hinsichtlich der einzelnen weiteren Nutzungen entsprechend dem Nutzungskatalog:

Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Nutzungen Wellness, öffentliches Restaurant, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für Veranstaltungen entsprechen diese den genannten Vorgaben, da der Schwerpunkt des Vorhabens grundsätzlich auf der Beherbergungstätigkeit liegt. Bei einem Hotel der geplanten Art gehören die genannten Nutzungen zwingend notwendig in das Angebot. Dies wird von den Hotelgästen erwartet und entspricht auch den heutigen Standards im Tourismusgewerbe. Ohne dieses Angebot wäre ein zukunftsorientierter und wettbewerbsfähiger Betrieb nicht möglich, so dass die genannten Nutzungen untrennbar mit dem Hotelbetrieb verbunden sind.

Das Restaurant soll nur den Hotelgästen zur Verfügung stehen, die Festsetzung wird diesbezüglich konkretisiert und derart gefasst, dass der Restaurant-Betrieb nicht öffentlich ist. Hingegen soll der Wellnessbereich durchaus auch Tagesgästen zur Verfügung stehen. Dies entspricht der heute gängigen Marktsituation, dass neben den Hotelgästen z.B. auch aus der Umgebung Gäste das Wellnessangebot tageweise nutzen möchten und somit von der Ansiedelung des Hotels profitieren. Gleichwohl ist die Entscheidung der Hotelgäste maßgeblich, dass diese in der Regel zwingend mit dem Angebot eines Wellnessbereiches verknüpft ist und ist damit ein Grundpfeiler des Betriebskonzeptes für das Hotel.

Durch die Art der Festsetzung, dass insgesamt auf der Fläche Gebäude und Anlagen eines Hotels zulässig sind, welches dann im Rahmen der zulässigen Nutzungen konkretisiert wird, ist der betriebliche Zusammenhang bereits hergestellt. Gleiches gilt für die Räume zur Verwaltung der für das Hotel zulässigen Betriebe und Einrichtungen und das Mitarbeiterhaus mit Wohnungen für Angestellte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Räume zur Verwaltung der für das Hotel zulässigen Betriebe und Einrichtungen sind nur in dem letztlich notwendigen Maß geplant.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Zusammenfassend bleibt festzustellen:

Wir weisen zunächst darauf hin, dass die in der Standortalternativenprüfung auf S. 13 getroffene Aussage, dass der Standort trotz der fehlenden Anbindung aufgrund der baulichen Vornutzungen im Sinne des „Flächenrecyclings“ den Zielen der Raumordnung entspreche, nicht zutrifft. Wie vorangehend beschrieben, müssen auch die Vorgaben des Anbindegebots gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 erfüllt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die in der Standortprüfung von 2020 getätigte Aussage ist nach Auffassung des Marktes nicht gänzlich abwegig ("neue" Fläche). Jedoch werden entsprechend der Auffassung der Regierung die Voraussetzungen für den Ausnahmetatbestand dargelegt.

Die Begründung wird um die Erfüllung der Voraussetzungen zum Ausnahmetatbestand ergänzt.

Stellungnahme:

Bei dieser Sachlage ist uns eine abschließende Bewertung des Bauleitplanvorhabens aus Sicht der Landeplanung derzeit noch nicht möglich. Hilfreich wären daher weitergehende Informationen zum architektonischen Konzept und zu den gestalterischen Maßnahmen, die aus Ihrer Sicht eine verträgliche Ausgestaltung der Planung gewährleisten können.

Wir bitten ferner darum, auch auf den Gesichtspunkt der Prägung des Standortes durch Beherbergungsnutzung einzugehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie angeregt werden weitergehende Informationen zum architektonischen Konzept und auch Erläuterungen zu den gestalterischen Maßnahmen in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet. In Teilen wird der Vorhaben- und Erschließungsplan insgesamt überarbeitet (z.B. Wegfall der Chalets im Norden) und weitergehende Informationen zur Historie der Fläche als Standort des Beherbergungsbetriebes werden dargelegt. Die ehemalige Feriendorfanlage (Feriendomizil Alpenblick) wurde bis Anfang 2002 als Pachtbetrieb geführt. Im Anschluss daran wurden Teilbereiche der Feriendorfanlage (einzelne Appartementhäuser) noch bis ins Jahr 2012 hinein saisonal an Feriengäste vermietet. Somit liegt die Aufgabe der touristischen Beherbergungsnutzung an diesem Standort lediglich 14 Jahre zurück, im Gegensatz zur vorigen jahrzehntelagen Nutzung in diesem Sinne. Die Prägung der Flächen durch eine Beherbergungsnutzung liegt folglich vor.

Diese Unterlagen wurden der Regierung nochmals mit der Bitte um eine ergänzende Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung und Einschätzung zugesendet. Diese ergänzende Stellungnahme liegt zwischenzeitlich vor und ist in diesem Dokument enthalten.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 22.06.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ergänzung zur Stellungnahme vom 07.05.2026:

Wir haben uns zuletzt mit landesplanerischer Stellungnahme vom 07.05.2026 geäußert. Eine abschließende Äußerung war uns damals nicht möglich. Wir baten Sie um weitergehende Informationen zum architektonischen Konzept und zu den gestalterischen Maßnahmen, die aus Ihrer Sicht eine verträgliche Ausgestaltung der Planung gewährleisten können. Zudem baten wir darum, auf den Gesichtspunkt der Prägung des Standortes durch Beherbergungsnutzung im Sinne des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 Satz 2 Tiret 6 einzugehen.

Mit den o.g. Schreiben (E-Mail vom 17.06. und vom 22.06.2026) haben Sie uns weitere Informationen übermittelt. Wir nehmen darauf Bezug und teilen Ihnen aus landesplanerischer Sicht abschließend Folgendes mit:

Zum Kriterium "Durch Beherbergungsnutzung geprägter Standort":

Laut Begründung zu LEP 3.3 (B) liegt eine Prägung durch Beherbergungsnutzung auch bei einer nicht länger als 25 Jahre zurückliegenden Aufgabe der Beherbergungsnutzung vor.

Mit E-Mail vom 22.06.2026 übermittelten Sie uns auf unsere Nachfrage vom 19.06.2026 hin folgende Informationen:

"Die ehemalige Feriendorfanlage Kinberg Betreibername des Pachtbetriebs (Feriendomizil Alpenblick) wurde bis in das Jahr 2002 als Pachtbetrieb geführt. Im Anschluss daran wurden Teilbereiche der Feriendorfanlage (die Appartmenthäuser) noch bis in das Jahr 2012 hinein saisonal an Feriengäste vermietet.

Die Aufgabe der Feriendorfanlage liegt somit 14 Jahre zurück.“

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einleitung und die Darlegung der Historie der Flächen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Resümee aus landesplanerischer Sicht:

Was das Kriterium "Durch Beherbergungsnutzung geprägten Standort" anbelangt, gehen wir auf Basis der uns mit vorgenannter E-Mail übermittelten Informationen davon aus, dass diese LEP-Anforderungen erfüllt sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass das Kriterium "Durch Beherbergungsnutzung geprägter Standort" entsprechend der Auffassung des Marktes Scheidegg als erfüllt angesehen wird.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Nach alledem können wir feststellen, dass das Vorhaben auf Basis des deutlich überarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplanes, Vorabzug, Stand: 16.06.2026, die Tatbestandsvoraussetzungen des 6. Tirets des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 Satz 2 erfüllt.

Das Landratsamt Lindau (Bodensee) erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des 6. Tirets des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 Satz 2 als erfüllt eingestuft werden.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 30.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Dem nun vorliegenden Entwurf zu entnehmen ist, sollen die Wege innerhalb und im Umfeld des Vorhabens als offizielle Fuß-, Rad- und Wanderwege erhalten werden. Zweitwohnungen sind laut dem aktuellen Satzungsentwurf nicht zugelassen.

Die Planung trägt damit den Zielen III 5.2 und B V 2.3 des Regionalplans Allgäu ausreichend Rechnung.

Inwiefern bzw. ggf. unter welchen Voraussetzungen das Bauleitplanvorhaben vereinbar mit Ziel 3.3 Abs. 2 - des Landesentwicklungsprogramms Bayern - "Anbindegebot" - ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass der vorliegende Entwurf den Zielen III 5.2 und B V 2.3 des Regionalplans Allgäu ausreichend Rechnung trägt, wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Anbindegebots wurde von Seiten der Regierung von Schwaben inhaltlich Stellung bezogen (Stellungnahme vom 07.05.2026). Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

Stellungnahme vom 10.08.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 3.3 Abs. 2 (Z): neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausweisen

LEP 5.3 (Z): Einzelhandelsgroßprojekte

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einschlägigen zitierten Ziele der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen und nach Auffassung des Marktes Scheidegg vollumfänglich erfüllt.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung

Der Markt Scheidegg beabsichtigt mit o. a. Bauleitplanvorhaben, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das Gelände des ehemaligen Feriendorfs der Arbeitskammer des Saarlandes wieder nutzbar zu machen. Das Vorhabengebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Feriendorf dargestellt und mit einem Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 als Sondergebiet "Feriendorf" konkretisiert. Den Planungsunterlagen zufolge ist vorgesehen, auf einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Sondergebiet für eine Hotelanlage auszuweisen.

Wir haben uns zu dem Planungskonzept zuletzt mit RS vom 22.06.2026 aus landesplanerischer Sicht geäußert. Die nunmehr vorliegenden Bauleitplanunterlagen führen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zu keiner anderen Beurteilung. Die Darlegungen in Abschnitt 9.2.3.5 des Umweltberichtes (Schutzgut Landschaftsbild) lassen weiterhin erkennen, dass der Markt Scheidegg darauf abstellt, durch Planoptimierungen, etwa bei der Festsetzung der Gebäudehöhen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weiter zurückzuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der Planungsziele sowie der planungsrechtlichen Ausgangslage wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die letzte Stellungnahme vom 22.06.2026 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Ergebnis der Stellungnahme war, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des LEP Zieles 3.3 Abs. 2 erfüllt sind. Die Stellungnahme wurde in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 12.03.2026 inhaltlich behandelt und

einer Abwägungsentscheidung zugeführt, an welcher festgehalten wird (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kinberg Resort – Feriendorf Ostkinberg" Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 12.03.2026 als Anlage zu diesem Dokument).

Stellungnahme:

Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass eine über die derzeit vorgesehenen 30 m² Verkaufsfläche hinausgehende zukünftige Festsetzung von Verkaufsflächen für Einzelhandel an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort den Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des LEP entgegenstehen könnte.

Das Landratsamt Lindau (Bodensee) erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die möglicherweise entgegenstehenden Ziele bei Erweiterung der Verkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche steht derzeit nicht im Raum.

Stellungnahme vom 11.09.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Inwiefern bzw. ggf. unter welchen Voraussetzungen das Bauleitplanvorhaben vereinbar mit Ziel 3.3 Abs. 2 – des Landesentwicklungsprogramms Bayern – "Anbindegebot" - ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Beurteilung durch die höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die höhere Landesplanungsbehörde hat auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 22.06.2026 verwiesen. Ergebnis dieser Stellungnahme war, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des LEP Zieles 3.3 Abs. 2 erfüllt sind.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.09.2026:

Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes der Region Allgäu maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu. Der im Umfeld des Vorhabens vorhandene regionale Grünzug überlappt sich nicht mit dem Plangebiet. Hinsichtlich des Anbindegebots wird auf Ziffer 8.2.3.4 verwiesen.

Flächennutzungsplan:

Die Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Sondergebiet "Feriendorf" dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Sondergebietes. Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 12.03.2026 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kinberg Resort – Feriendorf Ostkinberg" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Bauleitplanung/Kreisbauamt:

Äußerung:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Die Beteiligten sprechen die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten schraffierten Flächen im südlichen und östlichen Bereich an. Von Seiten des Marktes Scheidegg wird ausgeführt, dass diese Flächen nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung sind. Es sollte lediglich aus Gründen der Transparenz möglichst frühzeitig auf eventuell notwendig werdende Erweiterungen bzw. Planungen hingewiesen werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen in ähnlich gelagerten Fällen, wird davon ausgegangen, dass das Thema "Personalwohnen" von Bedeutung sein wird. Der schraffierte Bereich "Personalwohnen" ist zwar an das vorliegende Projekt gekoppelt, aber die konkrete Planung und Umsetzung ist nachgelagert. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist die Errichtung von Personalwohnungen in dem gekennzeichneten Bereich aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Feriendorf Der Arbeitskammer des Saarlandes" grundsätzlich zulässig. Allerdings seien nur zwei-Geschossige Gebäude in diesem Bereich zulässig. Je nach Erfordernis sei daher eine Änderung bzw. eine Erweiterung der vorliegenden Planung notwendig.

Die als "Erweiterungsfläche" gekennzeichnete schraffierte Fläche ist ebenfalls nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung.

Stellungnahme vom 07.05.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Das Sachgebiet Städtebau gibt folgende Hinweise:

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Sonstige Vorhaben sind im Einzelfall zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Zu den öffentlichen Belangen zählen insbesondere die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist bereits dann gegeben, wenn ein Vorhaben aufgrund seiner Größe, Lage oder Gestaltung als Fremdkörper in der Landschaft wirkt und sich als „wesensfremd" darstellt bzw. sich nicht in die vorhandene Struktur einfügt. Maßgeblich ist, ob ein Vorhaben im Vergleich zur Umgebung als überdimensioniert oder strukturwidrig erscheint und dadurch eine dominante Wirkung entfaltet. Zudem ist die Fernwirkung eines Vorhabens ein wesentliches Beurteilungskriterium.

Die Umgebung des Vorhabenstandorts ist durch eine typische Streubebauung des Außenbereichs geprägt: Einzelhöfe mit zwei-/ dreigeschossiger Bebauung, flachgeneigten Satteldächern und mit kleinteiligen, additiv gewachsenen Baukörpern, die sich in die offene, topografisch bewegte Voralpenlandschaft orientieren. Die vorhandene Bebauung des Feriendorfs ist durch eingeschossige bungalowähnliche Baukörper gekennzeichnet. Jeweils 2-3 aneinander gebaute Einheiten sind überwiegend entlang der Höhenlinien gestaffelt angeordnet. Für das 2012 abgerissene Zentralgebäude mit einer Länge von ca. 70 m und einer Traufhöhe von ca. 7 m ist davon auszugehen, dass eine prägende Wirkung des ehemaligen Gebäudes nach deutlicher Überschreitung der regelmäßig anerkannten sieben Jahre nicht mehr fortbesteht.

Mit der Änderung soll unter anderem ein langgestreckter, zusammenhängender, 3-geschossiger Hauptbaukörper mit einer Gesamtlänge von ca. 160 m mit aufgesetzten und talseits vorgesetzten einzelnen Gebäudeteilen im Stil der weiteren auf dem Grundstück angeordneten Chalets (steilgeneigte Satteldächer über ca. 1,5-2 Geschosse) entstehen, mit einer Gesamtgebäudehöhe um 22 m. Das Mitarbeitergebäude am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist mit 5+D Geschossen und ca. 20 m Firsthöhe geplant.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise des Sachgebietes Städtebau zur planungsrechtlichen Beurteilung und den damit einhergehenden zu beachtenden öffentlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls zur Kenntnis genommen werden die Ausführungen zur Umgebung und die Beschreibung des geplanten Vorhabens.

Jedoch wird darauf hingewiesen, dass der Abbruchtermin des ehemaligen Hotels nicht bereits 2012, sondern erst im Jahr 2021 stattgefunden hat. Somit läge keine Überschreitung der regelmäßig anerkannten sieben Jahre vor.

Stellungnahme:

Darüber hinaus wird die vorgelegte Standortalternativenprüfung den Anforderungen an eine nachvollziehbare und ergebnisoffene Prüfung nicht gerecht. Bereits aus der Einleitung ergibt sich, dass der Standort 4 (Kinberg) von Beginn an als Vorzugsstandort gesetzt wurde und die Untersuchung im Wesentlichen der nachträglichen Rechtfertigung dieser Standortentscheidung dient.

Die gewählte Bewertungsmethodik ist kritisch zu sehen, da zentrale Kriterien und deren Gewichtung erkennbar auf die spezifischen Eigenschaften des Vorhabenstandorts zugeschnitten sind. Insbesondere die hohe Gewichtung der Kriterien "Landschaftsinanspruchnahme", "kommunales Leitbild" sowie "Attraktivität des landschaftlichen Umfeldes" führt zu einer systematischen Bevorzugung des Standorts 4.

Unzulässig ist die Herleitung standörtlicher Anforderungen aus einem bereits konkretisierten Betreiber- und Nutzungskonzept. Die Standortsuche hat sich an objektiven raumordnerischen und städtebaulichen Kriterien zu orientieren und darf nicht durch projektspezifische Anforderungen vorgeprägt werden. Eine den Anforderungen entsprechende Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen oder angebundenen Standorten ist nicht erkennbar. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nicht hinreichend Rechnung getragen.

Die Bewertung der "Attraktivität des landschaftlichen Umfeldes" als positiver Standortfaktor steht im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsschutzes. Gerade besonders hochwertige Landschaftsräume sind vor zusätzlicher Bebauung zu schützen und nicht als Standortvorteil heranzuziehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Standortalternativenprüfung methodische Mängel aufweist und keine belastbare Grundlage für die Begründung der Standortwahl darstellt. Die Anforderungen an eine nachvollziehbare, ergebnisoffene und abwägungsfehlerfreie Alternativenprüfung sind nicht erfüllt. Die Bauleitplanung müsste entsprechend ergänzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgelegte Standortalternativenprüfung den Anforderungen an eine nachvollziehbare und ergebnisoffene Prüfung nicht gerecht wird. Die Standortalternativenprüfung diente der Darstellung, dass auch bereits in den letzten Jahren immer wieder die Möglichkeit einer Wiedernutzung der Fläche geprüft wurde. Jedoch ist die beigelegte Standortalternativenprüfung veraltet. In der Zwischenzeit handelt es sich um ein neues Vorhaben mit kleinerem Umgriff, welcher nicht über den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgeht. Somit ist für das aktuelle Vorhaben weder eine Flächennutzungsplanänderung noch eine Standortalternativenprüfung erforderlich. Vielmehr begründet sich die Standortwahl nun

auf den bereits von Beherbergungsnutzung geprägten Standort, welcher durch das Vorhaben nun eine Wiedernutzung erfährt. Der Verweis auf die Standortalternativenprüfung wird in der Begründung entfernt und eine Erläuterung zur Vorprägung und Wiedernutzung wird in der Begründung unter Ziffer 8.2.4.1 ergänzt.

Stellungnahme:

Nach Vorliegen der Visualisierung hat das SG Städtebau seine Stellungnahme sinngemäß noch wie folgt ergänzt:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Hauptnutzung Hotel führt im Ergebnis zu einer quantitativen und qualitativen Neuausrichtung des bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1994 mit dessen Festsetzung "Sondergebiet Feriendorf". Auch wenn der Entwurf keine "neuen" Siedlungsflächen ausweist, wird mit der Planung eine neue siedlungsstrukturelle Qualität mit erheblicher Relevanz erzeugt. Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich Grundfläche und Gebäudehöhe wird erheblich ausgeweitet, der Bebauungsplan durch die Nutzungsintensität neu ausgerichtet. So ist etwa die Ansicht des geplanten Gebäudes von der Talseite deutlich mächtiger als die bisherige Bebauung. Der dreigeschossige Hauptkörper mit ca. 160 Meter Länge und in der Ansicht zwischen 19 und 25 Meter Höhe ist in dieser Dimension im Bestand und in der Umgebung nicht zu finden. Die Einsehbarkeit aus Scheidegg auf das Gelände ist beispielsweise vom Höhenweg um Scheidegg aus gegeben.

In der Begründung zum neuen Bebauungsplan wird aufgeführt, dass der bestehende Bebauungsplan eine überbaubare Fläche (reine Baukörper ohne versiegelte Flächen) von 7.700 m² festsetzt, der neue Bebauungsplan 9.775 m². Das ist nur zum Teil richtig. Der neue Bebauungsplan überplant nur einen Teil des Geltungsbereichs des alten Bebauungsplans. In dem nunmehr überplanten Teil waren Typen (Bungalows in Hausgruppen) mit unterschiedlichen Grundflächen festgesetzt – im Umgriff des neuen Bebauungsplans waren im alten Bebauungsplan in Summe nur 3.570 m² Grundfläche zulässig. Damit ergibt sich neu das 2,7fache der ursprünglichen Grundfläche. Auch hinsichtlich der Höhen sind massive Änderungen vorgesehen – alt 4.3 m Wandhöhe, 1 Vollgeschoss, neu übersetzt ca. 19-25 m (Gebäudehohe ü.NN., keine Zahl der Vollgeschosse). Damit geht die Planung über eine bloße Fortschreibung des bestehenden Baurechts deutlich hinaus. Es erfolgt vielmehr eine grundlegende Änderung der städtebaulichen Struktur und Nutzungsintensität. Die Planung ist daher als wesentliche Neuordnung mit neuer siedlungsstruktureller Qualität zu bewerten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auffassung des Sachgebietes Städtebau keine "neuen" Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Es wird an dieser Stelle nochmals auf das architektonische Konzept verwiesen und auch darauf, dass eine Fortführung aus dem bestehenden Bebauungsplan von 1994 nicht mehr zeitgemäß ist. Bei einer Hotelplanung nach den aktuellen

Standards und Anforderungen entspricht das geplante Vorhaben dem notwendigen Umfang, um sich an dieser Stelle zu rentieren. Auf Grund der Lage des Hotels und des damit einhergehenden Konzeptes ist sich der Markt bewusst, dass vergleichbare Kubaturen in der Umgebung nicht direkt zu finden sind. Es verbleibt jedoch dabei, dass die Entwicklung nach Auffassung des Marktes Scheidegg als insgesamt angemessen eingestuft wird. Auch in der Wertung, dass hierdurch die Fläche wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die ursprünglich im Norden des Plangebietes angesiedelten 9 Chalets komplett entfallen, so dass es sich nur noch um das Hauptgebäude handelt. Auch dieses wurde zur besseren Einbindung angepasst und im Bereich des geplanten Pools entfällt ein Kien (architektonische Anlehnung an die im Gebiet wachsenden Kins (Kiefern und Fichten), siehe auch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan). Dadurch wirkt die Anordnung harmonischer und in der Fernwirkung eingegliedert.

Auf Grund dieser Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt auch eine neue Berechnung der Grundfläche, wobei nach Auffassung des Marktes Scheidegg der Vergleich auf Grund der Neuplanung nicht ausschlaggebend ist. Insgesamt wird folglich an der geplanten Entwicklung des Gebietes festgehalten.

Im Umweltbericht wird zudem eine fachgerechte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt (siehe Ziffer 9.2.4.4 ff.) und in diesem Zuge die bisherige Gegenüberstellung von rechtsverbindlichem Bebauungsplan und gegenständlichem vorhabenbezogenen Bebauungsplan korrigiert.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 29.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

1. Die Angabe im Plankopf "808.30 m ü.NN = +/- 0.00 m OKFF EG" ist in den Zeichnungen nicht dargestellt und kann auch durch Herausmessen nicht nachvollzogen bzw. zugeordnet werden. Die vorgenannte Höhenquote ist in den Zeichnungen für eine bessere Nachvollziehbarkeit, insbesondere für den Abgleich späterer Bauantragsunterlagen zu ergänzen bzw. ggf. zu korrigieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Angaben aus dem Plankopf werden in die Schnitte im Vorhaben- und Erschließungsplan übertragen.

Stellungnahme:

2. Auf Grund der geplanten Geländeveränderungen wird der Markt gebeten, die Bestandsgelände und die geplanten Veränderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechenden Höhenquoten zu vermaßen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die entsprechenden Höhenquoten werden im Vorhaben- und Erschießungsplan ergänzt.

Stellungnahme:

3. Die angegebenen Höhenquoten "+819,30 m ü NHN Attika/Absturzsicherung Wellness" und "+823,50 m ü NHN Attika Wellness Dach" ergeben den textlichen Angaben nach, einen Abstand (Differenzbetrag) von 4,20 m. Gemessen ergibt sich hier jedoch eine Differenz von ca. 3,00 m. Die Höhenangaben sind zu überprüfen und anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen, die angegebenen Höhenquoten zu überprüfen. Es handelt sich um einen geplanten Differenzbetrag von 4,20 m. Die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend korrigiert.

Stellungnahme:

4. Gemäß § 2 der Satzung soll der Vorhaben- und Erschließungsplan die Dachform (und Dachneigung), die Gebäudehöhen, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen aber auch das Materialkonzept abbilden.

a. Im vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan werden aber ausschließlich absolute Höhen (z.B. in Form von First- oder Attikahöhen) angegeben. Angaben zur Dachneigung sind im Plan nicht enthalten. Mit Blick auf § 2 der Satzung (Seite 33) ist die Planung hier anzupassen und zu vereinheitlichen. Auf Grundlage des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die in § 2 getroffenen Regelungen so nicht vollziehbar.

Hierbei ist auch zu prüfen, ob die Dachneigung mit einem Toleranzbereich geregelt, der planerischen Möglichkeit einer Ausnahme versehen oder absolut angegeben wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der Fassadengestaltung gilt das architektonische Konzept: "Die vorgelagerte Fassade des Hauptbaukörpers ist, in Anlehnung an die Umgebung, als Holzkonstruktion geplant. Diese mehrgeschossige Struktur fasst die

dahinterliegenden Zimmergeschosse zusammen und verdeckt die Fensterflächen. Hierdurch wird sich eine deutliche Auflockerung versprochen. Flachdächer werden als Gründächer ausgebildet."

Auch hinsichtlich der Dachform wird auf das Konzept und dessen Verbindlichkeit verwiesen: "Die wiederkehrenden Dreiecksformen, abgeleitet aus der Tannengeometrie, sollen den Baukörper zusammen mit naturnahen Materialien in die Umgebung integrieren und verwurzeln. Die satteldachförmigen, kleinteiligen und teilweise freistehenden Gebäude lockern den Entwurf auf und vermitteln zwischen der umgebenden Bebauung. Durchblicke in die Berglandschaft sind weithin gegeben."

Hinsichtlich der Dachneigung: Diese wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt und ist mit einem kleinen Spielraum (+-5°) versehen verbindlich einzuhalten.

Stellungnahme:

b. Der vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geplanten Gebäude nur sehr schemenhaft dar. Der Markt wird mit Blick auf § 2 der Satzung aufgefordert klarzustellen, was unter den "wesentlichen Zügen" der der Fassadengestaltung bzw. Fassadengliederung zu verstehen ist. Dies ist den Planunterlagen in der jetzigen Form nicht zu entnehmen und so nicht vollziehbar. Dies gilt insbesondere für das Hauptgebäude des Hotels.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der Fassadengestaltung gilt das architektonische Konzept: "Die vorgelagerte Fassade des Hauptbaukörpers ist, in Anlehnung an die Umgebung, als Holzkonstruktion geplant. Diese mehrgeschossige Struktur fasst die dahinterliegenden Zimmergeschosse zusammen und verdeckt die Fensterflächen. Hierdurch wird sich eine deutliche Auflockerung versprochen. Flachdächer werden als Gründächer ausgebildet."

Diese Vorgabe sowie das in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommene Bild stellen die wesentlichen Züge der Fassadengestaltung dar. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

c. Die drei nördlich ausgewiesenen Baufelder (GR 60m², GR 1.500 m² und GR 585 m²) sind in den Ansichten und Schnitten nicht selbständig dargestellt. Mit Blick auf die in § 2 der Satzung getroffenen Regelungen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan hier unvollständig und unter Beachtung der obigen Anmerkungen zu ergänzen, ansonsten in diesem Bereich nicht vollzugsfähig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der nördlichen Baufelder: Die ursprünglich im Norden des Plangebietes angesiedelten 9 Chalets und damit die genannten Baufelder mit der jeweiligen GR von 1.500 m^2 und 585 m^2 entfallen komplett.

Zur Besseren Veranschaulichung werden für das Saunadorf (GR 60 m²) entsprechende Ansichten erstellt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt.

Stellungnahme:

d. Die Ansichten "Ansicht Ost Hotel" und "Ansicht West Hotel" sind offenbar vertauscht worden. Es wird um Prüfung und Anpassung der Benennung gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Benennung entsprechend korrigiert.

Stellungnahme:

e. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält keine Darstellungen zu überdachten Stellplätzen (vgl. hierzu auch Ziffer 2.13 der textlichen Festsetzungen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und es wird eine schematische Darstellung der PV-Anlagen über den Parkplätzen mit Höhenangabe im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

Stellungnahme:

f. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält keine Aussagen zum Materialkonzept. Der Markt wird gebeten, auch hier das Zusammenspiel zwischen vorgelegtem Vorhaben- und Erschließungsplan und § 2 der Satzung zu prüfen und anzupassen. Derzeit bestehen zwischen § 2 und vorgelegtem Plan erhebliche Differenzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der Fassadengestaltung gilt das architektonische Konzept: "Die vorgelagerte Fassade des Hauptbaukörpers ist, in Anlehnung an die Umgebung, als Holzkonstruktion geplant. Diese mehrgeschossige Struktur fasst die dahinterliegenden Zimmergeschosse zusammen und verdeckt die Fensterflächen. Hierdurch wird sich eine deutliche Auflockerung versprochen. Flachdächer werden als Gründächer ausgebildet."

Diese Vorgabe sowie das in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommene Bild stellen die wesentlichen Züge der Fassadengestaltung dar. Die Begründung wird entsprechend ergänzt, eine Änderung des Satzungstextes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Zum Textteil

1. Zu Ziffer 2.1: Der Markt wird gebeten den Nutzungskatalog zu überprüfen und mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Der im Vergleich zu ähnlichen Hotelbauvorhaben im Gemeindegebiet sehr detaillierte Nutzungskatalog kann im praktischen Vollzug auf Grund seines Detailierungsgrades schnell das Erfordernis von Befreiungen begründen, z.B. bei geplantem Verkauf von Produkten regionaler Herkunft, Andenken etc., was nach derzeitigem Festsetzungskonzept ausgeschlossen ist. Auch wird um Prüfung gebeten, ob Mitarbeiter ausnahmsweise vorrübergehend im Hotelgebäude untergebracht werden dürfen, falls die Kapazitäten im geplanten Mitarbeiterwohnhaus nicht ausreichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Wie angeregt wurde das Nutzungskonzept geprüft und der Katalog wird um einen Verkaufsbereich ergänzt.

Dem Grunde nach wird jedoch an der gewählten Systematik festgehalten, da sich alle Nutzungen konkret auf das Hotel beziehen und abschließend benannt werden sollen.

Geplant ist ein Verkaufsraum mit einer Grundfläche von max. 30 m² zum Verkauf von bspw. regionalen Produkten, Beauty-Produkten und Souvenirs. Unter Ziffer 2.1 wird die Zulässigkeit hierfür ergänzt.

Eine Unterbringung der Mitarbeiter im Hotelgebäude ist nicht geplant und voraussichtlich nicht erforderlich. In der Begründung wird jedoch aufgenommen, dass Mitarbeiter ausnahmsweise vorrübergehend im Hotelgebäude untergebracht werden können.

Stellungnahme:

2. Zu Ziffer 2.3: Es wird darum gebeten entweder im zeichnerischen oder textlichen Teil die für die Ermittlung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO heranzuziehenden GRZ als Höchstzahl die Gesamtgröße des zugrundeliegenden Baugrundstücks anzugeben. Dies könnte z.B. bei den Kenngrößen im Rahmen der Begründung erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Gesamtgröße wird in der Begründung unter Ziffer 11.2.1.2 zur Übersichtlichkeit ergänzt.

Stellungnahme:

3. Zu Ziffer 2.4: Im Bebauungsplan wird durchgehend nur die Gesamtgebäudehöhe für die Festsetzung der Höhe der Baukörper verwendet, die maximale vertikale Ausdehnung des Gebäudes festlegt. Mit Blick auf die gewählte Ar-

chitektur, wird der Markt in Abstimmung mit den beteiligten Planern aber gebeten, zu prüfen, ob hier eine differenzierte Festsetzungssystematik gewählt werden kann. Die vom Entwurfsverfasser der Objektplanung genannten höchsten Punkte beschreiben jeweils den First der Zeltdachelemente (der "Kien"). Die gewählte Festsetzung spiegelt dieses Element nicht wider.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Durch die Aufnahme der Dachneigung (mit einem Spielraum von +-5°) in den Vorhaben- und Erschließungsplan (laut Satzung verbindlich) und der Verbindlichkeit der Dachform und damit des "Kien", wird die festgesetzte maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als ausreichend erachtet.

Stellungnahme:

4. Zu Ziffer 2.8: Es wird um Klarstellung gebeten, ob die Höhe der Stellplatzüberdachung begrenzt werden soll. In Ermangelung von entsprechenden Inhalten im Vorhaben- und Erschließungsplan kann hier nichts für den Vollzug ableitet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Höhe und eine schematische Darstellung der geplanten Überdachung werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Bei der Festsetzung Ziffer 2.8 (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze) wird die Höhe von maximal 4,50 m ergänzt.

Stellungnahme:

6. Zu Ziffer 2.17: Grundsätzlich sind auch private Grünflächen von Bebauung freizuhalten (vgl. Brügelmann/Gierke, 137. EL Januar 2026, BauGB § 9 Rn. 614, beck-online). Auf Grund der Lage der Grünflächen wird der Markt gebeten in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu prüfen, ob hier die Anlage von Wegen (oder kleinen Pavillons) oder Vergleichbarem geplant ist. Sollte dies der Fall sein, wäre es zweckmäßig, dies mit in den Zulässigkeitsrahmen der Festsetzung mit aufzunehmen oder entsprechende Ausnahmen vorzusehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen werden in zwei separate Festsetzungen aufgeteilt, um Bereiche ohne bauliche Anlagen und jene mit möglichen baulichen Nebenanlagen räumlich voneinander zu trennen. Dabei werden die Grünflächen ohne bauliche Anlagen mit den zu erhaltenden FFH-Mähwiesen kombiniert (siehe Ziffer 2.17 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) und deren Zweckbestimmung entsprechend angepasst ("zum Erhalt vorhandener und zur Schaffung neuer FFH-Mähwiesen"). Die Grünflächen mit möglichen baulichen Nebenanlagen erhalten aus Gründen der Planklarheit eine separate Zweckbestimmung ("zur Freiraumgestaltung").

Stellungnahme:

7. Zu Ziffer 2.20: Das Planzeichen scheint im Textteil (abweichen von der Planzeichnung) dieselbe Farbe zu haben, wie das Planzeichen der Festsetzung 2.8 (Stellplätze). Es wird um Prüfung und ggfls. Anpassung gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass das Planzeichen dieselbe Farbe zu haben scheint, wie das Planzeichen der Festsetzung 2.8 (Stellplätze), wird zur Kenntnis genommen. Im Plan- als auch Textteil werden zwei unterschiedliche, jedoch sehr ähnliche Farben (rot und pink) für die genannten Planzeichen verwendet. Zur Besseren Sichtbarkeit wird das Planzeichen zum Vorkommen von Orchideen im Plan sowie im Textteil unter Ziffer 2.23 angepasst.

Stellungnahme:

9. Zu Ziffer 4.1: Siehe hierzu die obigen Ausführungen zu den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie den Textlichen Festsetzung und § 2 der Satzung im Entwurf. Ziffer 4.1. ist in dieser Form mit den vorgelegten Unterlagen nicht vollziehbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der Vorhaben- und Erschließungsplan wird um die Dachneigung ergänzt.

Stellungnahme:

11. Zur Satzung (Seite 33): Wie bereits ausgeführt, stimmen die Regelungen/Vorgaben aus § 2, insbesondere in Bezug auf den Umfang des Vorhaben- und Erschließungsplanes, nicht mit den vorgelegten Planunterlagen überein. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Klarheit der Norm und des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist der Entwurf unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Ausführungen zu überarbeiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

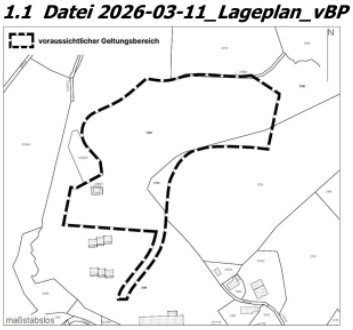
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der Vorhaben- und Erschließungsplan wird um die Dachneigung ergänzt. Des Weiteren wurde die Fassadengestaltung und Materialwahl ergänzt und ist entsprechend verbindlich.

Stellungnahme vom 04.05.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 eines Bürgers aus Scheidegg:

Stellungnahme:

Klärung des Geltungsbereichs bzw. der unterschiedlichen Grenzen in den Plänen

1.1 Datei 2026-03-11_Lageplan_vBP OStkinberg_AB.pdf



Klärungspunkt 1
Entspricht dieser Geltungsbereich der Grundstücksfläche die verkauft werden soll.

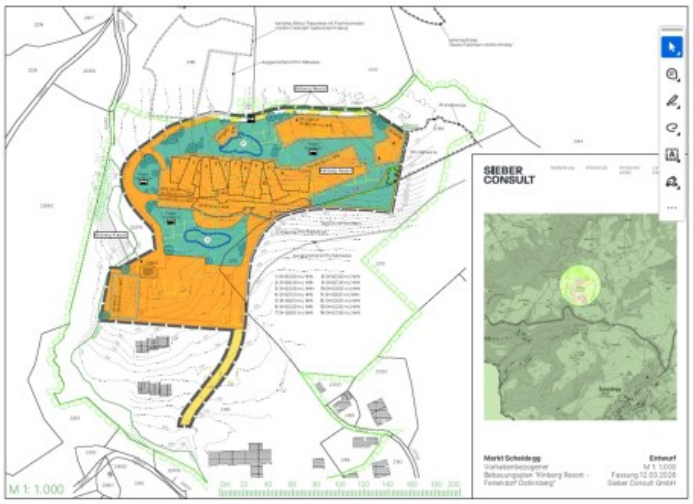
Wenn nein, sollte der Öffentlichkeit die Grundstücksgrenzen der Grundstücksflächen die zum Verkauf angeboten werden exakt in einem Plan aufgezeigt werden.

2		Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)
2.30		Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kinberg Resort – Feriendorf Ostkinberg" des Marktes Scheidegg. (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

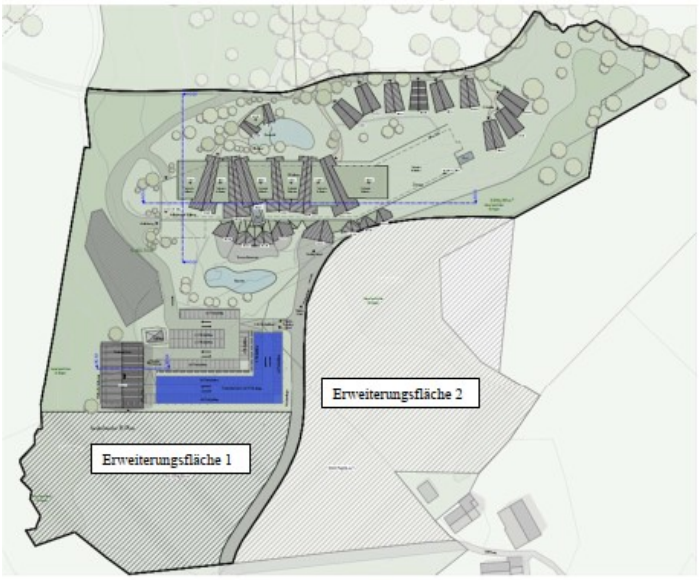
1.2 Datei 2026-03-12_vBP_Kinberg_Resort_-_Feriendorf_Ostkinberg_PLAN_NEU.pdf

6 Hinweise und Zeichenerklärung

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Feriendorf Ostkinberg"



1.3 Datei 196-VRS-4-10-ALP-GR-00_VORHABEN-_UND_ERSCHLIESSUNGSPLAN-260312__003_.pdf



Welche Fläche zeigt die schwarze eingerahmte Fläche, da diese von beiden Flächen siehe Pkt 1.1 und 1.2 abweicht?

***1.4* Erweiterungsflächen siehe 1.3**

Erweiterungsfläche 1 = links der Hotelzufahrt
Erweiterungsfläche 2 = rechts der Hotelzufahrt

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es handelt sich hierbei um den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Etwaige Details zur Abgrenzung der verkauften Flächen sind nicht Bestandteil des vorliegendem Bauleiplanverfahrens und nicht Gegenstand der öffentlichen Beteiligung. Derartig sensible Informationen können und werden von Seiten der Marktgemeinde nicht in ein öffentliche Bauleitplanverfahren überführt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes geht nicht über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinaus und ist auf das konkrete Vorhaben (Kinberg Resort mit Mitarbeiterhaus) beschränkt. Die Darstellung hierzu wird im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 10.08.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt den Hinweis, dass die im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aus städtebaulicher Sicht gemachten Ausführungen weiterhin gültig seien.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die weiterhin gültigen Ausführungen des Sachgebietes Städtebau wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 12.03.2026 inhaltlich behandelt und einer Abwägungsentscheidung zugeführt, an welcher festgehalten wird. Die Stellungnahme mit Abwägung ist obenstehend aufgeführt.

Stellungnahme vom 26.08.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Maßstäbe der Zeichnungen direkt den Zeichnungen zuzuordnen und nicht nur im Plankopf anzugeben.

Die Fläche für Stellplätze, auf deren Überdachung Photovoltaikanlagen zu errichten sind (Ziffer 2.13 der textlichen Festsetzungen), ist eindeutig zu kenn-

zeichnen, diese Kennzeichnung ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen (im vorliegenden Konzeptsind Flächen im der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet und Höhenentwicklungen im VEP).

Im "Architektonischen Konzept" ist die Materialität nur für die Fassade des Hauptbaukörpers angegeben, dies sollte auf die Dacheindeckungen und die Gebäude Mitarbeiterhaus, Saunadorf und die Nebengebäude ergänzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Den Anregungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird gefolgt. Die Maßstäbe werden im Vorhaben- und Erschließungsplan direkt den Zeichnungen zu geordnet und die Materialität der Dacheindeckungen und die Gebäude Mitarbeiterhaus, Saunadorf und die Nebengebäude werden ergänzt.

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze, auf deren Überdachung Photovoltaikanlagen zu errichten sind wird wie folgt ergänzt: "schraffierte Flächen "Parkplatz Dach mit PV-Anlage" gemäß der Fassung vom 02.07.2026)". Hierdurch wird der Bezug zur Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hergestellt und die Flächen können dem Grunde nach bestimmt und verortet werden. Gleichwohl soll bei der konkreten Ausgestaltung der Stellplatzflächen dem Vorhabenträger ein Mindestmaß an Flexibilität eingeräumt werden, die Erschließungssituation und Anordnung der Stellplätze zu optimieren, was sich auch in der Entscheidung des Marktes widerspiegelt, diese Flächen in den Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur in Form der äußeren Begrenzung zu übernehmen und nur die Anzahl der Stellplätze über die Satzung verbindlich zu machen. Die Begründung wird zu diesem Punkt ergänzt.

Stellungnahme:

Textteil:

2.3 Zur Ermittlung der GRZ ist die Fläche des zu Grunde liegenden Baugrundstückes anzugeben.

2.8 Die Überdachung der Stellplätze ist bis zu einer Höhe von 4,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig, im VEP ist eine Höhe von 4,50 über der Stellplatzfläche eingezeichnet. Bitte abgleichen!

Bebauungsplanzeichnung:

Das Planzeichen "Abgrenzung unterschiedlichen Nutzung" ist im Textteil nicht angeführt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die einzelnen Flächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2186, 2186/3 und 2210 (Teilfläche) werden in der Begründung ergänzt.

Die Ziffer 2.8 wird korrigiert und der Höhenbezug wird zur Stellplatzfläche hergestellt. Bei dem Planzeichen Ziffer 2.33 (Abgrenzung) wird die Abgrenzung der Nutzungen ergänzt.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Lindau, Bauleitplanung/Kreisbauamt:

Äußerung:

Die Erschließung soll über die bestehende Straße "Ostkinberg" erfolgen, welche an die Bundesstraße 308 angeschlossen ist.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 30.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu):

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Im Westen und im Norden (Bereich der Hauptwindrichtung) grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans naturnah aufgebaute Bergmischwälder an. An der nördlich gelegenen Waldfläche sind diese noch fichtenreicher, verjüngen sich nach Eindrücken eines Ortstermins im Dezember 2024 aber auch zu einem tannenreichen, stabilen Bestand. Dort besteht auch der kürzeste Abstand von etwa 15 Metern zwischen dem 35 Meter hohen Bestand und den Gebäudefundamenten. Eine Baumfallgefährdung in diesem Bereich ist zwar gering, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Scheidegg wird diese in ihrem Besitz befindliche Waldfläche regelmäßig begehen und dabei als standsicher beurteilte Fichten entfernen. Bis die Altfichten geerntet und der Waldumbau abgeschlossen ist kann die Gefährdung somit gering gehalten werden.

Durch die Ausgleichsmaßnahme sind keine forstlichen Belange betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in dieser ausgeführt, befinden sich die an den Geltungsbereich angrenzenden Bergmischwälder westlich und nördlich des Geltungsbereiches im Eigentum des Marktes Scheidegg und werden regelmäßig hinsichtlich ihrer Standsicherheit begangen und gepflegt (bspw. durch Entnahme von Fichten und wurfgefährdeten Bäumen), um eine Wurfgefahr für das gegenständliche Vorhaben soweit möglich zu reduzieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen sehen die Ausdehnung der im Gebiet vorkommenden FFH-Mähwiesen vor. Eine Betroffenheit forstlicher Belange ist in diesem Kontext nicht gegeben.

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Die Belange der Landwirtschaft wurden in diesem Verfahren ausreichend berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 19.08.2026 zur Fassung vom 02.07.2026 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu):

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Von den nun vorgelegten Änderungen sind nach Durchsicht der Unterlagen keine forstlichen Belange betroffen. Daher ergehen keine Einwände zur Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine forstlichen Belange betroffen sind und keine Einwände zur Planung ergehen.

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Die Belange der Landwirtschaft wurden ausreichend berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt wurden.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 27.04.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 des Abwasserverbandes Rothach, Lindenberg:

Stellungnahme:

Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 20.01.2025, bereits zum gleichen Vorhaben:

"Die Abwasserentsorgung aus dem betreffenden Gebiet ist zum momentanen Zeitpunkt nicht gesichert.

Es besteht keine unmittelbare Möglichkeit zum Anschluss des anfallenden Schmutzwassers.

Die Oberflächenwasserentsorgung muss dezentral erfolgen."

Diese erhalten wird inhaltlich voll aufrecht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufträge zum Anschluss an den Abwasserverband Rothach im Gemeindegebiet Scheidegg wurden vergeben. Dienstbarkeiten, Verträge und Abstimmungen und sind geklärt.

Stellungnahme vom 05.05.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2.1.5 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 23.01.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Im nördlichen Gebiet des Marktes Scheidegg, auf der Gemarkung Kinberg, soll auf den Flächen des ehemaligen Feriendorfes Ostkinberg ein neuer Beherbergungsbetrieb entstehen. Der Markt Scheidegg unterstützt dieses Vorhaben und beabsichtigt deshalb, für den Bereich „Feriendorf Ostkinberg Scheidegg“ einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzustellen. Dabei ist die sensible ökologische Situation besonders zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf den Einbezug in das Landschaftsbild. Ziel der Planung ist es, eine Erweiterung der Bestandsbebauung zu ermöglichen und diese in begrenzter Anzahl zu ergänzen, ohne die landwirtschaftlich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

Die Erschließung des geplanten Sondergebietes soll sich an den bereits bestehenden Verkehrsflächen des Plangebietes anschließen.

Ziel des Termins ist es, Anregungen zum aktuellen Planungsstand einzuholen.

Stellungnahme vom 04.05.2026 zur Fassung vom 12.03.2026 eines Bürgers aus Scheidegg:

Stellungnahme:

- Unverständlich bleibt die Planung von oben nach unten. Dadurch bleibt die Erweiterungsfläche unterhalb des Mitarbeiterhauses, zumindest vorerst, ungenutzt.

- Es wäre wie in vorangegangen Planungen realisiert eine Integration des Hotelkörpers ins Gelände wünschenswert gewesen. Dieser Ansatz hätte die Verlegung der Gebäude auf ein tieferes Höhenniveau erfordert.

Auch die örtliche Positionierung der Parkplätze (135 Parkplätze) befindet sich in einem wertvollen Bereich der bedingt durch die Aussicht in Richtung Scheidegg und Alpen nicht die erforderliche Wertschätzung erfährt.

Bezüglich der Parkplätze wäre eine Tiefgarage sinnvoll, um im Oberflächenbereich das Gelände sinnvoller nutzen zu können.

Alternativ bietet sich die beschriebene Ausgleichsfläche 1 für die Nutzung als Parkplatz an.

- Bebauungsplan vom 25.04.1994

Dieser Plan zeigt eine optimale Planung, da die intensive Bebauung nach unten verlegt ist und somit der Kinberg an seinem höchsten Punkt für alle den einmaligen Ausblick Richtung Süden ermöglicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes südlich des gegenständlichen Geltungsbereiches bleibt vom Vorhaben unberührt, da sie für dessen Realisierung nicht erforderlich ist. Der Markt Scheidegg sieht jedoch vor, die dort dem Verfall ausgesetzten Chalets im Zuge der Planungsumsetzung zu entfernen und damit das Landschaftsbild in diesem Bereich aufzuwerten. Eine künftige Erweiterung der Hotelanlage ist gegenwärtig nicht vorgesehen, kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden.

Die Baukörper staffeln sich entlang der gewachsenen Topografie. In Folge sind Großteile der Ansichtsflächen unterirdisch angeordnet oder direkt in die Natur eingebunden. Lediglich die Südfassade des Hotelgebäudes tritt durch die Hanglage mehrgeschossig hervor.

Eine differenzierte Verortung der Parkplätze wurde geprüft, ist aufgrund des abfallenden Geländes und des Platzbedarfs jedoch nicht an anderer Stelle möglich. Eine Tiefgarage würde enorme Eingriffe in den Boden mit sich bringen und damit anderen Schutzansprüchen (bspw. Schutzgut Boden) widersprechen. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind in ihrer Ausdehnung zwingend erforderlich, um einen Ausgleich der überplanten FFH-Mähwiesen und damit die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens zu ermöglichen. Eine Inanspruchnahme dieser Bereiche für Parkplätze ist damit ausgeschlossen.

Des Weiteren bleibt der nordöstliche Bereich komplett von Bebauung frei. Zudem wird das Gelände nicht eingezäunt und soll damit explizit mit der Umgebung verschmelzen. Auf diese Weise können auch alle Anwohner und Touristen, die keine Gäste des Hotels sind, den markanten Aussichtspunkt im nordöstlichen Plangebiet aufsuchen und genießen.

Stellungnahme:

Chalet "Dreiecksform"

Soweit das aus dem Plan ermittelt werden kann, schließen die Chalets einen spitzen Winkel von 40° Grad ein. Diese spitze Form generiert eine sehr hohe Bauform ohne dass eine nennenswerte nutzbare Fläche zu realisiert werden kann.

Die Horizontale, 3 m unterhalb der Spitze, bietet nur 2 m Breite.

Bei 11 m Höhe ergibt sich eine Breite (horizontal gemessen) von ca. 8 m.

Die Beurteilung, ob diese Formwahl im obersten Bereich des Kinbergs sinnvoll ist, überlasse ich gerne unseren Entscheidungsträgern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Gemeinderat hat der Planung in dieser Form zugestimmt. Das architektonische Konzept entspricht den Entwicklungsvorstellungen in diesem Bereich, da die Umgebung in der Gestaltung des Hotelkomplexes widergespiegelt und beibehalten wird (sogenannten "Kins" in Anlehnung an die vorkommenden Kiefern und Fichten). Der genannte Winkel entspricht nicht der gegenständlichen Planung, die Dachneigung wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Phantomgerüst

Ich erachte es als zwingend erforderlich, dass sehr zeitnah ein Phantomgerüst aufgestellt wird, damit eine realistische Einschätzung zum geplanten Vorhaben auch für Personen möglich wird die im Plänelesen und deren gedanklicher Umsetzung in 3D nicht geübt sind.

Wünschenswert wäre nach dem Aufstellen des Phantomgerüst eine Sichtung vor Ort mit der Verwaltung und unseren Gemeinderäten die dann, die offenen Fragen der Sichtungsteilnehmer beantworten könnten.

Ich bitte um Berücksichtigung im weiteren Verfahren sowie um eine kurze Eingangsbestätigung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Markt Scheidegg ist der Auffassung, dass die Höhenplanung aus dem vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich und nachvollziehbar abgebildet wird. Von der Aufstellung eines Phantomgerüsts wird daher abgesehen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der Markt Scheidegg beabsichtigt im Bereich des ehemaligen Feriendorfes Ostkinberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das neue Kinberg Resort umzusetzen.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Dem Markt Scheidegg erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten / Standort-Wahl:

Die ehemalige Feriendorfanlage (Feriendomizil Alpenblick) wurde bis Anfang 2002 als Pachtbetrieb geführt. Im Anschluss daran wurden Teilbereiche der Feriendorfanlage (einzelne Appartmenthäuser) noch bis ins Jahr 2012 hinein saisonal an Feriengäste vermietet. Somit ist der Standort bereits seit ca. 14 Jahren von Beherbergungsnutzung geprägt. Durch die vorliegende Planung findet nun eine Wiedernutzung der bereits vorgeprägten Fläche statt, sodass sich der Standort besonders für das Vorhaben eignet.

3.2.1 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Kinberg Resort" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die angegebenen Werte sind notwendig damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht

ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu optimieren. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

– Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

– Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vorliegt, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
– Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z. B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.

.....
(Ulrich Pfanner, 1. Bürgermeister)

Planerin:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i. A. Lea Heumos)