

Markt Scheidegg

15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 10
5	Begründung – Sonstiges 31
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 32
7	Begründung – Bilddokumentation 33
8	Verfahrensvermerke 34

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.6 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita" in öffentlicher Sitzung am 21.07.2021 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Scheidegg.

3.1.2.2 Der Änderungsbereich befindet sich in Hanglage nahe dem Hotel Edita und dem Kurhaus und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

3.1.2.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 397/2 (Teilfläche). Die Abgrenzung des Flächennutzungsplanes ist dabei nicht parzellenscharf.

3.2 Erfordernis der Planung; Systematik der Planung**3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Auf der Grundlage einer konkreten Anfrage sollen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des bereits bestehenden Angebotes geschaffen werden. Mögliche Nutzungen können dem Bereich Wellness (z.B. Pool, Sauna) zugeordnet werden. Diese Ergänzung des Angebotes stellt eine Erweiterung des Hotels Edita dar und soll zukünftig ebenso den Hotelbesuchern sowie der einheimischen Bevölkerung von Scheidegg zur Verfügung stehen. Durch die geplante Erweiterung erhöht sich das Infrastrukturangebot innerhalb des Marktes sowie das Angebot im Bereich des Tourismus, wodurch langfristig Arbeitsplätze gesichert werden und die Attraktivität des Marktes Scheidegg steigt. Die Fläche der geplanten Erweiterung ist bereits durch das Hotel Edita vorgeprägt. Es kann somit auf die bereits bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg stellt für den Bereich keine Baufläche, sondern Flächen für die Landwirtschaft dar. Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.2 Systematik der Planung

3.2.2.1 Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" nicht aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

3.2.2.2 Bei der 15. Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf einer koordinierten digitalen Grundlage zu erstellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Bei der Planzeichnung wurde die Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes als Grundlage verwendet. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert digital aktualisiert werden.

3.3 Übergeordnete Planungen; Verkehrsanbindung

3.3.1 Übergeordnete Planungen

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

– 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

– 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

– 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes als allgemeiner ländlicher Raum.

– 2.3.3 Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum werden Zonen bestimmt, die sich aus Anhang 3 ergeben.

- 2.3.5 In der Zone B sind Verkehrsvorhaben im Sinne von 2.3.3 landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung im Einzelfall ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.
 - 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 3.3.1.2 Zu Ziel 2.3.5 Zone B des Alpenlandes: Es sind keine Verkehrsvorhaben im Sinne des LEP 2.3.3 (G) vorgesehen.
- 3.3.1.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
 - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.

- A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes als Kleinzentrum.
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

3.3.1.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

3.3.1.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.3.2 Verkehrsanbindung

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

3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.4.1 Stand vor der Änderung

3.4.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Im westlichen Randbereich beginnt die Darstellung "Besonders exponierte Kuppen und Hänge von Bebauung und Aufforstung freihalten".

3.4.2 Inhalt der Änderung

3.4.2.1 Fortführend wird der Bereich nunmehr als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Hotel 2" dargestellt.

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im südlichen Teil des Ortsteiles "Hammerbühl" und südlich des Marktes Scheidegg die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita" geschaffen, welcher den Neubau einer Anlage mit Pool, Terrassen und Saunen ermöglichen soll. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der westliche Randbereich ist zudem als "Besonders exponierte Kuppen und Hänge von Bebauung und Aufforstung freihalten" dargestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich künftig als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Hotel 2" dargestellt.
- 4.1.1.2 Das Änderungsgebiet liegt in ostexponierter Hanglage in unmittelbarer Nähe (westlich) des Kurhauses und am südlichen Rand des Ortsteiles "Hammerbühl". Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Mähwiese), welche im Osten durch die Bestandsgebäude des "Hotel Edita" begrenzt wird. Im Süden ragt der zu ändernde Bereich in eine im Ökoflächenkataster Bayern verzeichnete bereits bestehende Ausgleichfläche (Streuobstwiese, ID 172156) hinein und überlagert diese zu Teilen. Westlich und nördlich des Änderungsgebietes schließen weitere intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Grünlandflächen an.
- 4.1.1.3 Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita" soll den Hotelbetreibern die Möglichkeit gegeben werden ihr touristisches Angebot auszuweiten.
- 4.1.1.4 Für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsgeltungsbereich) beträgt insgesamt 0,29 ha und entfällt vollständig auf die Darstellung einer Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Hotel 2".

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher natur-schutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden, verbindli-chen Planungsebene.

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

4.1.2.1 Regionalplan (Fassung vom 28.11.2006):

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

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

Nordwestlich des Änderungsgebietes, in einer Entfernung von etwa 1,3 km, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Naturschutzgebiet 'Rohrachschlucht'" (Nr. 8424-302). Hierbei handelt es sich um eine große, bis 200 m tief eingeschnittene Bachschlucht mit Wasserfällen sowie mit teils steilen Hangpartien. Verschiedene Waldtypen wie Schluchtwälder und Auwälder, aber auch Streuwiesen und Magerrasen kommen dort vor. Bei Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungs-plan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photo-voltaikanlagen) sowie der räumlichen Distanz sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten FFH-Gebiete nicht zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsab-schätzung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Die nächstgelegene Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0030, Teilfläche 2) befindet sich ca. 30 m südöstlich des Änderungsbereiches. Eine weitere Teilfläche des genannten Biotopes (Nr. A8425-0030, Teilfläche 1) beginnt in einer Entfernung von etwa 60 m ebenfalls südöstlich des zu än-dernden Gebietes. Ein weiteres gem. Art. 16 BayNatSchG geschütztes Biotop "Feldgehölz südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0031, Teilfläche 1) liegt ca. 45 m süd(öst)lich des Änderungsbereiches. Etwa 205 m nordöstlich des Änderungsgebietes ist des Weiteren das gem. Art. 16 BayNatSchG kartierte Biotop "Straßenhecke und Feldgehölze am südlichen Ortsrand von Scheidegg" (Nr. A8425-0032, Teilfläche 1) situiert. Weitere Biotope finden sich im erweiterten Umkreis des zu ändernden Gebietes.
- Nordwestlich des zu ändernden Bereiches findet sich in einem Abstand von ca. 1,3 km das Naturschutzgebiet "Rohrachschlucht" (ID NSG-00424.01).

- Aufgrund der räumlichen Distanz ist für den Großteil der genannten Biotope und das Schutzgebiet keine Beeinträchtigung zu erwarten. Für das Biotop "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0030) wurde geprüft, ob das Hang- bzw. Schichtwasser aus dem Änderungsgebiet von essenzieller Bedeutung ist. Von bau- oder anlagenbedingten Auswirkungen durch die im Änderungsbereich vorgesehenen Maßnahmen wird laut des Konzepts zur Beweissicherung durch Dr. Matthias Lindinger, Sachverständigenbüro für angewandte Geologie und Umwelt, in der Fassung vom 02.07.2021 jedoch nicht ausgegangen.
- Etwa 400 m nördlich des Änderungsgebietes findet sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet "Scheidegg, M" (Gebietskennzahl: 2210842500085). Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht in keinem Konflikt mit den Zielen und Inhalten der Wasserschutzgebietsverordnung. Zudem befindet sich das Wasserschutzgebiet in einer gewissen räumlichen Distanz zur Änderung. Auswirkung auf das Schutzgebiet sind daher nicht gegeben.

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

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

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

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

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland (Mähwiese) mit geringer Artenvielfalt, welches von der nördlich und östlich situierten Hotel- und Wohnbebauung beeinflusst wird (u.a. Erholungssuchende, Hauskatzen, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Im Osten grenzen die Bestandsgebäude des "Hotel Edita" an, während die zu ändernde Fläche im Süden in eine im Ökoflächenkataster Bayern verzeichnete Ausgleichsfläche (Streubstwiese, ID 172156) hineinragt und diese zu Teilen überlagert. Im Westen sowie im Norden schließen weitere intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Grünlandflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen an den Änderungsbereich an.
- Die Gehölze im Umfeld des Änderungsgebietes können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Im Bereich des Scheibenbachs ist des Weiteren mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen.

- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Es ist im Bereich der Änderung mit nur wenigen, anspruchslosen Tier- und Pflanzenarten und einem vorwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) sowie Stickstoffanzeiger geprägtem Bestand zu rechnen. Lediglich im Bereich der bestehenden Ausgleichsfläche sowie im Bereich der im näheren räumlichen Umfeld des Änderungsgebietes befindlichen Gehölzstrukturen kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden. Auch im Bereich der südöstlich liegenden Biotope "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0030) sowie "Feldgehölz südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0031) kann von einer höheren Artenvielfalt ausgegangen werden. Eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durch die Sieber Consult GmbH erfolgte erstmalig am 17.05.2021. Da im Rahmen der ersten Begehung im Umfeld des Plangebietes eine Revierpaar des Neuntöters beobachtet wurde, erfolgten jeweils am 25.05.2021 und am 08.06.2021 weitere Begehungen. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 17.06.2021 dargelegt. Darin sind auch konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für vorhabenbedingte Beeinträchtigung aufgearbeitet, die in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege und Bestandsbebauungen vorbelastet. Der Änderungsbereich ist des Weiteren hinsichtlich Lärm sowie optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr auf dem angrenzenden Parkplatz, Wohnmobilstellplatz und den Straßen sowie durch den angrenzenden Hotelbetrieb und das Kurhaus vorbelastet.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt der Änderungsbereich in der geologischen Raumeinheit "Rhein-Jungmoränenregion". Im Gebiet stehen die kiesigen, sandigen bis tonig-schluffigen würmzeitlichen Jungmoränen mit Endmoränenzügen an. Dabei handelt es sich um wechselnd bindige bzw. nichtbindige wasserempfindliche Lockergesteine. Aus hydrogeologischer Sicht liegt das zu ändernde Gebiet im Großraum "Alpenvorland", im hydrogeologischen Raum "Süddeutsches Molassebecken" sowie im Teilraum "Süddeutsches Moränenland". Hydrologisch betrachtet handelt es sich im Änderungsbereich um Lockergesteins-Grundwassereringleiter ohne nennenswerte

Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen, welche in der Regel ein hohes Filtervermögen aufweisen.

- Aus den Moränensedimenten haben sich laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) vorherrschend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, stark zentralalpin geprägt, carbonatisch) gebildet.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, welche jedoch stark anthropogen überprägt und einer intensiven Nutzung ausgesetzt sind. Da die Böden im Gebiet in unversiegeltm Zustand vorliegen, können sie ihre natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erfüllen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsgebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 64-55 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren bis hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3 bis 4) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 64-55 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Laut den digitalen Karten des UmweltAtlas Bayern sowie des BayernAtlas muss im

Bereich der Änderung mit kleinräumig wechselhaften und oft wasserempfindlichen Gesteinsausbildungen gerechnet werden, auf welchen zum Teil Staunässe möglich ist und welche oft eine gewisse Setzungsempfindlichkeit aufweisen.

- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor. In einer Entfernung von ca. 90 m östlich des Änderungsbereiches findet sich der Scheibenbach sowie östlich der bestehenden Hotelbebauung der vom Scheibenbach gespeiste Hammerweiher.
- Die Böden im Änderungsbereich sind vollständig unversiegelt, sodass das auftreffende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenschicht in den Untergrund versickern kann.
- Zur Untersuchung des Wasserhaushalts und der Grundwasserverhältnisse wurden durch die Dr. Ulrich Geotechnik GmbH im Zeitraum vom 17. Bis 26.05.2021 Bohrungen durchgeführt. Im Geltungsbereich wurde Schichtwasser in einer Tiefe von ca. 1,30m bis 2,60m angetroffen..
- Aufgrund der topographischen Lage des zu ändernden Gebietes befindet sich dieses in einem durch Hang- und Schichtwasser geprägten Bereich. Der Hangwasserzufluss spielt eine essenzielle Rolle für das (süd)östlich gelegene gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop ("Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg", Nr. A8425-0030). Von bau- oder anlagenbedingten Auswirkungen durch die im Änderungsbereich vorgesehenen Maßnahmen wird laut des Konzepts zur Beweissicherung durch Dr. Matthias Lindinger, Sachverständigenbüro für angewandte Geologie und Umwelt, in der Fassung vom 02.07.2021 jedoch nicht ausgegangen
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Änderungsbereich keine Abwässer an.

- Aufgrund der Topografie (Hanglage) und der Beschaffenheit der anstehenden Böden im Änderungsgebiet kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Das Änderungsgebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.600-1.650 mm relativ hoch. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 8,6°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die im nahen Umfeld befindlichen Feldgehölze sowie die westlich liegenden Waldflächen Frischluft produzieren. Zudem haben die Gehölze eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung, was zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet führt. Im Bereich der Bestandsbebauung sowie der bestehenden Verkehrswege tritt eine erhöhte Wärmeabstrahlung auf. Zu erwarten ist ein Zustrom von Kaltluft vom Hang aus Westen in Richtung des Hotels Edita. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des bewegten Reliefs ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des zu ändernden Bereiches (ausgenommen der bestehenden Ausgleichsfläche im Süden) kann es im angrenzenden Hotelbereich zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Markt Scheidegg liegt am Hang eines aus gefalteter Süßwassermolasse aufgebauten Bergrückens und weist ein ausgeprägtes Relief auf. Der Markt liegt in der Naturraum-Haupteinheit

"Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen" sowie in der naturräumlichen Einheit "Vorderer Bregenzer Wald".

- Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte, in ostexponierter Hanglage liegende Mähwiese südlich des Hauptortes Scheidegg. Im Osten schließt der zu ändernde Bereich an die bereits bestehende Hotelbebauung an. Im Süden, Westen und Norden geht das Vorhabengebiet in die freie Landschaft bzw. in landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen über.
- Der westliche Randbereich des zu ändernden Gebietes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 18.10.2001) als "Besonders exponierte Kuppen und Hänge von Bebauung freihalten" dargestellt.
- Aufgrund der exponierten Hanglage bestehen Blickbeziehungen nach Osten in die Allgäuer (Vor-)Alpen und dort speziell in Richtung der Nagelfluhkette. Der Hang ist von Süden her gut einsehbar, von Osten blockiert das Hotelbestandsgebäude größtenteils den Blick auf die Änderungsfläche. Aus nördlicher Richtung besteht von Seiten des landwirtschaftlich genutzten Grünlands ebenfalls eine gute Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet. Von der nördlich gelegenen Pension Bergwald hingegen sind die Blickbeziehungen in den zu ändernden Bereich durch die Topografie unterbrochen.
- Der zu ändernde Bereich besitzt aufgrund seiner Lage, der Natur sowie der klimatischen Begebenheiten (Scheidegg ist "Heilklimatischer Kurort PremiumClass") eine besondere Erholungseignung. Im Süden der Fläche (teilweise Überlagerung mit dem Änderungsbereich) befindet sich ein kulturlandschaftlich wertvolles, jedoch noch recht junges Element in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich (Mähwiese) genutzt. Der zu ändernde Bereich ist wichtig für die Erholung und für den Tourismus; im Umkreis des Änderungsgebietes verlaufen zahlreiche Wege, welche zum Wandern, Radfahren und Spazierengehen genutzt werden. In geringer Entfernung finden sich zudem das Kurhaus von Scheidegg, eine Ferienanlage mit Kurpark, der Skywalk Allgäu, zahlreiche Pensionen und Hotels sowie das Alpenfreibad Scheidegg. Der Änderungsbereich liegt folglich in einem ganzjährig stark touristisch geprägten Gebiet mit einer großen Bedeutung für die Naherholung.

- Lärm- bzw. Geruchsemissionen gehen von den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von den Verkehrswegen im Umkreis des Änderungsgebietes aus. Die Immissionen halten sich jedoch aufgrund der Lage in einem durch Wälder und Berge geprägten Gebiet in Grenzen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Kulturgüter im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

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

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

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

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

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

- #### 4.2.2.1
- Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland (Mähwiese) als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und

Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet), Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung besteht nicht.

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

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes (Mähwiese) vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung auf einem Teil der Fläche verloren. Die im südlichen Bereich vorhandenen Streuobstbäume können aufgrund der Lage der neuen Wellnessanlagen nicht vollständig erhalten bleiben. Die westlich gelegenen Gehölze hingegen bleiben von der Änderung unbeeinträchtigt. Da das Änderungsgebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der möglichen geplanten Bebauung werden die angrenzenden Biotop in gewissem Umfang be-

einträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch den vom Hotelbetrieb ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Da jedoch bereits Hotelgebäude und damit auch der Freizeit- und Tourismusbetrieb bestehen, erfolgt hinsichtlich akustischer und optischer Reize keine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigung der angrenzenden Biotope. Das südöstlich der Änderungsfläche situierte Biotop "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg" (Nr. A8425-0030) wird vom Hang- und Schichtwasser des Änderungsgebietes gespeist. Der Erhalt dieses Zuflusses ist essenziell für den dauerhaften Bestand des Biotopes. Eine Beeinträchtigung des Schicht- bzw. Hangwassers durch die im Zuge der Änderung geplanten Baumaßnahmen wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen. Hierzu wurden durch die Dr. Ulrich Geotechnik GmbH Bohrungen durchgeführt und durch Dr. Matthias Lindinger, Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie und Umwelt, in der Fassung vom 02.07.2021 eine Beweissicherung verfasst. Weitere Informationen sind der genannten Beweissicherung vom 02.07.2021 zu entnehmen.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gehölzstrukturen, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Die im Süden des Änderungsgebietes bestehende Ausgleichsfläche (Streuobst, ID 172156) wird zu Teilen durch die Änderung überlagert. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" wird hierfür ein geeignetes Ausgleichskonzept entworfen. In der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Abarbeitung der Ausgleichspflicht verbal-argumentativ.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzgebote, Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Arten, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche, Neupflanzung wegfallender Gehölze, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, gering reflektierende (< 6 %) Photovoltaik-Module, in Übergangsbereichen nur Hecken aus Laubgehölzen) festzusetzen, um das Ausmaß des Lebensraumverlustes zu reduzieren. Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mindestens 0,15 m beibehalten, damit die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen erhalten und Zerschneidungseffekte verhindert werden. Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet, Grünflächen extensiv gepflegt sowie Dächer mit einer Dachneigung unter 15° begrünt werden, um so neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes gehen die intensiv genutzten Grünlandflächen (Mähwiese) verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper entstehende (Teil-)Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. In teilversiegelten Bereichen können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen nur noch in stark eingeschränktem Umfang erfüllen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen) festzusetzen, um die entstehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch das mögliche Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Hotelbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Der im Planbereich vorhandene Schicht- bzw. Hangwasserfluss wird durch die geplanten Baumaßnahmen laut der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgestellten Beweissicherung durch Dr. Matthias Lindinger, Sachverständigenbüro für angewandte Geologie und Umwelt, in der Fassung vom 02.07.2021 nicht gestört. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung betrifft jedoch nur eine vergleichsweise kleine Fläche, sodass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen) festzusetzen, um die entstehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu reduzieren. Dächer mit einer Dachneigung unter 15° sollten begrünt werden, um das Niederschlagswasser zurückzuhalten und Abflussspitzen zu minimieren.

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

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

- Durch die mögliche Neubebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Abwasserbehandlung erfolgt durch den Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch die Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu.
- Die Niederschlagswasserbehandlung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.
- Da es sich bei dem Änderungsgebiet um einen durch Starkregenereignisse (oberflächlich abfließendes Hangwasser) gefährdeten Bereich handelt, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zum Überflutungsschutz vorgeschlagen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsgebiet größtenteils unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die Neuversiegelung von Flächen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung kann ein ungünstigeres Kleinklima bedingen. Bei Einhaltung der gültigen Wärme-standards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine erhebliche Beeinträchtigung. Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung (u.a. Pflanzgebote; Hinweis zur Dachbegrünung) verbessert sich das Kleinklima durch Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Die im nahen räumlichen Umkreis des zu ändernden Gebietes vorhanden Gehölze wirken zusätzlich luftfilternd und temperaturregulierend auf das Kleinklima im Änderungsbereich.
- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des zu ändernden Gebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden Hotelbereich durch Fußwege erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase zu rechnen.

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von der geplanten Wellnessanlage Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen der Änderung werden sich vor allem auf das Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der Entwässerungsplanung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgestellten Festsetzungen zu Pflanzungen sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im zu ändernden Gebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper in einer ostexponierten Hanglage erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Der ländliche Charakter des Hanges geht durch die Änderung verloren. Aus Gründen der Landschaftsästhetik sowie zum Erhalt der Erlebbarkeit der Landschaft (z.B. Ausblick) werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Höhe der Gebäude getroffen. Auch soll die Wellnessanlage optisch und baulich in den Hang integriert werden, wodurch der Eingriff in das Schutzgut deutlich minimiert wird.
- Durch die auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen (stark begrenzte Gebäudehöhen) wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung künftig in das Landschaftsbild integriert. Die geplante Bebauung entsteht zudem im Anschluss an die Bestandsbebauung am Hangfuß. Die Kuppe des Hanges bleibt von der Änderung unberührt. Aus diesem Grund ist eine Bebauung trotz der Darstellung des westlichen Änderungsgebietes als "Besonders exponierte Kuppen und Hänge von Bebauung freihalten" im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 18.10.2001) möglich.
- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende und naturnahe Durchgrünung hergestellt und die Änderung so in die umgebende Landschaft eingebunden wird (Pflanzgebote, Pflanzliste mit stand-

ortgerechten heimischen Gehölzen, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche, in Übergangsbereichen keine Hecken aus Nadelgehölzen). Durch Dachbegrünungen kann die Einbindung der Bebauung in das Umfeld noch verstärkt werden.

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

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

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

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise den Hotelbetrieb sowie die Wohnqualität in den im näheren Umfeld bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass

es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Durch die nächtliche Beleuchtung der Wellnessanlage kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der parallel aufgestellte Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper), welche verhindert, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" 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.

4.2.3.11 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)

- Die Entsorgung von Abfällen (insbesondere recyclingfähige Verpackungen und organische Abfälle erwartet) erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

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

4.2.3.13 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 Änderung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

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

4.2.3.15 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.

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

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

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

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein

aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt ist. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Festsetzung von eventuell erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" folgende Festsetzungen zu treffen:
- Einschränkung der Lampentypen und Lichtpunkthöhen für die Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
 - Einschränkungen bei der Verwendung von Photovoltaik-Modulen zum Schutz von Insekten
 - Ausführung von untergeordneten Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen
 - Eingrünung der "Wellnessanlage" mit Pflanzgeboten sowie mit dem Erhalt der Ausgleichsfläche (Streuobstbestand) im Süden
 - Festlegung einer Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Gehölzen
 - In Übergangsbereichen zur freien Landschaft bzw. zu öffentlichen Flächen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen
 - Nichtzulassung von Gehölzen, welche als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden.
- 4.2.4.4 Durch die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Hotel 2" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.
- 4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.5.1 Für den zu ändernden Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Außerdem handelt es sich bei dem Vorhaben um die geplante Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

- 4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 4.3.2 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird anstelle einer "Fläche für die Landwirtschaft" (in den Randbereichen zusätzlich als "Besonders exponierte Kuppen und Hänge von Bebauung und Aufforstung freihalten" dargestellt) nun ein Sondergebiet mit dem Nutzungszweck "Hotel" im südlichen Teil des Ortsteiles "Hammerbühl" und südlich des Marktes Scheidegg dargestellt. Der zu ändernde Bereich umfasst ca. 0,29 ha.
- 4.3.2.2 Das Änderungsgebiet liegt in ostexponierter Hanglage in unmittelbarer Nähe (westlich) des Kurhauses und am südlichen Rand des Ortsteiles "Hammerbühl". Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Mähwiese), welche im Osten durch die Bestandsgebäude des "Hotel Edita" begrenzt wird. Im Süden ragt der zu ändernde Bereich in

eine im Ökoflächenkataster Bayern verzeichnete bereits bestehende Ausgleichsfläche (Streuobstwiese, ID 172156) hinein und überlagert diese zu Teilen. Westlich und nördlich des Änderungsgebietes schließen weitere intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Grünlandflächen an.

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

4.3.2.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden aufgrund der durch die Hanglage bedingten und für die Baumaßnahmen notwendigen Bodenabtragungen bzw. -aufschüttungen.

Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren.

4.3.2.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1 a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die ggf. erforderliche Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

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

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

4.3.3.1 Allgemeine Quellen:

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

4.3.3.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Scheidegg in der Fassung vom 18.10.2001
- Umweltbezogene Informationen im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im März 2021 mit Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Landesentwicklungsprogramm Bayern), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu den Themenfeldern Altlasten, vorsorgendem Bodenschutz, Hang-/Schicht-/Drainagewasser-Problematik, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz und zu Oberflächengewässern), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zur Meldepflicht von Bodendenkmälern) sowie des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (keine Einwände).
- Beweissicherung durch Dr. Matthias Lindinger, Sachverständigenbüro für angewandte Geologie und Umwelt, in der Fassung vom 02.07.2021.

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,29 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet Hotel 2	0,29 ha

5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch: Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu

5.1.2.2 Wasserversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu

5.1.2.3 Stromversorgung durch: Elektrizitätswerke Allgäu, Lindenberg i. Allgäu

5.1.2.4 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu

5.1.2.5 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)

5.2 Zusätzliche Informationen

5.2.1 Planänderungen

5.2.1.1 Bei der Planänderung vom 15.07.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 21.07.2021 wie folgt Berücksichtigung.

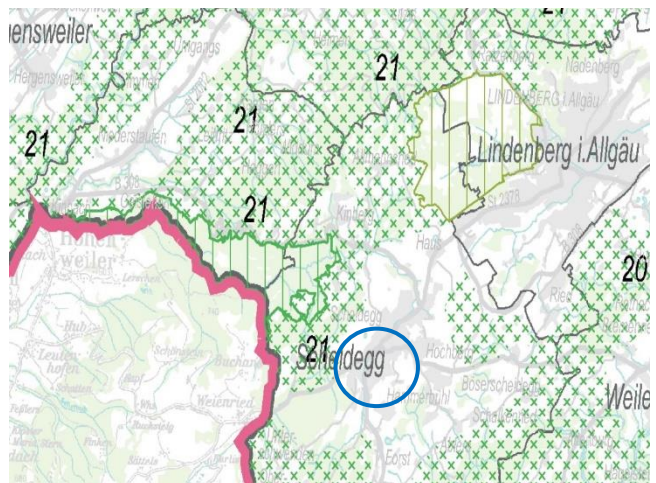
Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.07.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.07.2021 enthalten):

- Ergänzung der Legende der Planzeichnung
- Änderung und Ergänzung des Umweltberichts
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (+++) (von der Planung nicht betroffen)



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



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



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

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

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.06.2021 bis 05.07.2021 (Billigungsbeschluss vom 19.05.2021; Entwurfsfassung vom 30.04.2021; Bekanntmachung am 21.05.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 16.03.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 24.05.2021 (Entwurfsfassung vom 30.04.2021; Billigungsbeschluss vom 19.05.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 21.07.2021 über die Entwurfsfassung vom 15.07.2021.

Scheidegg, den

.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Lindau (B) erfolgte am mit Bescheid vom, Nr. bzw. mit Schreiben vom

Scheidegg, den

.....

(U. Pfanner, Bürgermeister)

8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Scheidegg, den

.....

(U. Pfanner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.04.2021

Plan geändert am: 15.07.2021

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

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

Verfasserin:

.....

(i.A. Astrid Toth)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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