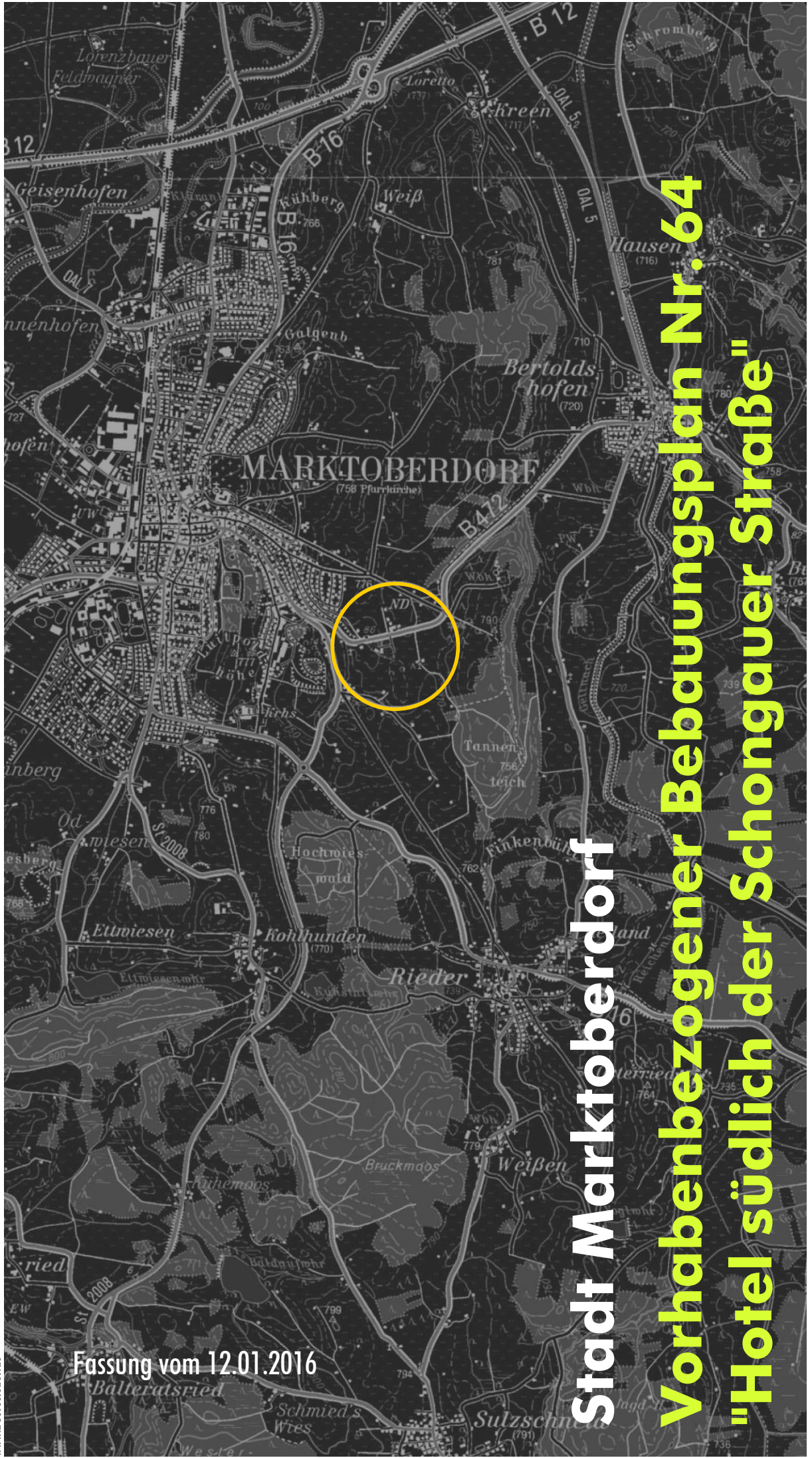


Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bündelsteife folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 12.01.2016



Stadt Marktoberdorf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (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) 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 15
5	Hinweise und Zeichenerklärung 18
6	Satzung 24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
8	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 40
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 66
10	Begründung – Sonstiges 68
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 71
12	Begründung – Bilddokumentation 72
13	Verfahrensvermerke 74

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (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)

2.1

Hotel

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung eines Hotelbetriebes.

Zulässig sind:

- Ein Betrieb des Beherbergungsbetriebes (Hotel) zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises mit maximal 202 Betten.
- Räume für Verwaltung, die dem im Gebiet zulässigen Hotelbetrieb zugeordnet sind (z.B. Büros, Sozialräume etc.)
- Räume für Schank- und Speisewirtschaften, die dem im Gebiet zulässigen Hotelbetrieb zugeordnet sind.
- Räume zur Bewirtung von Gästen, die dem im Gebiet zulässigen Hotelbetrieb zugeordnet sind (z.B. Bistro, Café, Frühstücksraum)
- Räume für Veranstaltungen (z.B. Tagungs- und Seminarräume, Bibliotheken etc.)
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Wellness) (z.B. Sauna, Außensauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum)
- Verkaufsräume für Artikel des täglichen Bedarfes der Gäste (touristische Kleinwaren, wie z.B. Bücher, Zeitschriften, Sport- und Freizeitartikel, Drogerieartikel, Andenken etc.) in deutlich untergeordneter Form
- Räume für dem Tourismus dienende Einrichtungen (z.B. Fahrradverleih, tourismusnahe Dienstleistungen) in deutlich untergeordneter Form und ohne Einzelhandelseinrichtungen
- Sonstige, dem im Gebiet zulässigen Hotelbetrieb dienende Nebenanlagen und Außenanlagen (z.B. Grün- und Parkflächen, Wasserflächen, Terrassen, Feuerwehrezufahrten, Zufahrten und Stellplätze etc.)

- Insgesamt 15 Wohnungen für Mitarbeiter-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem im Gebiet zulässigen Hotelbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Wohnungen für Nicht-Bedienstete sind unzulässig.

Eine Nutzung der im Gebiet zulässigen Hotelinfrastruktur (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Tagungsräume oder Wellnessanlagen etc.) durch Hotelgäste und externe Gäste ist zulässig.

Den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die Immissionswerte des Dorfgebietes (MD) zugeordnet.

2.2 GR m²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß

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

2.3 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden.

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

2.4 H m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

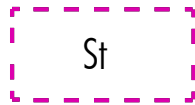
2.5



Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.6



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

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

2.7

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Zufahrten und Feuerwehrumfahrungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Stellplätze zulässig.

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

2.8



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

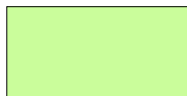
2.9



Verkehrsflächen

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

2.10



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün und Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);


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

2.11



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

- 2.12  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen oder befestigten Flächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden- oder Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
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. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.15 **Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen** Als Ersatz für die wegfallenden Brutmöglichkeiten an Gebäuden und Gehölzen sind in engem räumlichem Zusammenhang insgesamt 15 künstliche Nisthilfen anzubringen. Folgende Nisthilfentypen sind zu verwenden: 9 Halbhöhlennistkästen (z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW bzw. Typ 2MR), hiervon 3 Halbhöhlen an Altbäumen und 6 an Gebäuden jeweils in räumlicher Nähe des Eingriffsbereiches; des Weiteren 6 Meisen-Nistkästen an Altbäumen bzw. an Gebäuden in räumlicher Nähe des Eingriffsbereiches (z.B. Fa. Schwegler: 4 Nisthöhlen des Typs 2M/FG mit 26 mm Lochdurchmesser, 2 Nisthöhlen des Typs 2M/FG mit 32 mm Lochdurchmesser). Als Ersatz für Fledermausquartiere an Gebäuden sind 6 Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Fassadenquartier 1FQ, Fledermaus-Fassadenreihler 2FR, Fledermausflachkasten 1FF).
Das Anbringen der Nisthilfen und Ersatzquartiere muss in zeitlichem Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude und der Fällung der

Höhlenbäume, spätestens Anfang März, erfolgen. Auf einen fachgerechten Standort ist zu achten. Die Nisthilfen sind jährlich im Herbst fachgerecht zu reinigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme);

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen und vor der Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen der Vergrämung abwandernden Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Die Ersatzhabitate müssen unmittelbar vor Umsetzung der Vergrämung mit Streu und Futtertieren versehen werden, um für eine ausreichende Nahrungsgrundlage zu sorgen; sie müssen mindestens zehn der folgenden Lebensraumtypen umfassen:

- Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen als Versteck- und Sonnmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 20 cm bis 50 cm) in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitate haben jeweils einen Durchmesser von ca. 3,5 m aufzuweisen.
- Anlage von ca. 5-10 m² großen Sandlinsen aus grabfähigem Flusssand als zusätzliche Eiablageplätze. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 40 cm in den Boden einzutiefen und randlich mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter zu bedecken. Die Höhe der Linsen sollte ca. 50 cm über der Bodenoberfläche liegen.
- Anlage von ca. 2,0-2,5 m großen, frostfreien Winterquartieren durch Aushub ca. 1,2 m tiefer Bereiche, die im Wechsel mit Steinplatten und eingestreutem Kies so auszulegen sind, dass sich Hohlräume bilden. Die Aufschüttungen sind mit Vlies zu bedecken, anschließend mit Erdreich anzufüllen und lückig mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Eingangsbereich des Winterquartiers ist randlich mit großen Blocksteinen zu bedecken.

Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat vorzunehmen. Diese Bereiche sind zweischurig zu mähen (erster Schnitt nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt ab Mitte August).

Die Ausgleichsmaßnahmen selbst sind mit Ausnahme der Winterquartiere dauerhaft von Gehölzen freizuhalten. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.

Eingriffe in den Boden sind im Bereich der CEF-Maßnahmen zu unterlassen, sofern sie nicht der Umsetzung der Maßnahmen dienen. Angrenzende Erdarbeiten dürfen die Ersatzhabitate weder tangieren noch gefährden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Private **Grünfläche** zur landschaftlichen Einbindung

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

2.18



Wasserfläche (Löschwasserteich) Überbrückungen sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19

Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für Stellplätze geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20



Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 1370

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

2.21



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

— Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszufüh-

ren. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Hotelzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die straßenabgewandte Gebäudeseite (nach Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthaltsräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

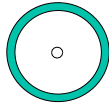
2.23



Aktive Lärmschutz-Maßnahme; in den gekennzeichneten Bereichen ist eine aktive Lärmschutz-Maßnahme komplett in der eingezeichneten Länge mit einer Mindesthöhe von 771,50 m ü. NN im Westen und 773,50 m ü. NN im Osten zu errichten (linearer Verlauf). Die aktive Lärmschutz-Maßnahme ist in geschlossener und fugendichter Ausführung zu errichten und hat ein Flächengewicht von $> 40 \text{ kg/m}^2$ aufzuweisen.

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

2.24



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Gehölze für Außenanlagen" zu verwenden.

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

2.25



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Gehölze für Außenanlagen" zu verwenden.

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

2.26

Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 11 Laubbäume 1. Wuchsklasse sowie mind. 40 Laubbäume 2. Wuchsklasse mit einem Mindeststammumfang von jeweils 20-25 cm zu pflanzen. Hierfür sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Gehölze für Außenanlagen (in Arten und Sorten)

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

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

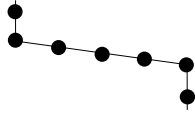
Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 2.27 Freiflächengestaltungsplan** Für die Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, Maßnahmen für den Artenschutz und vorhandene wie geplante Geländehöhen ist im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 2.28 Beleuchtung** Für die Gestaltung der Beleuchtung ist im Baugenehmigungsverfahren ein Konzept vorzulegen, welches die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 13.09.2012 einhält.

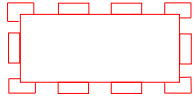
2.29



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.30



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.31



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße"

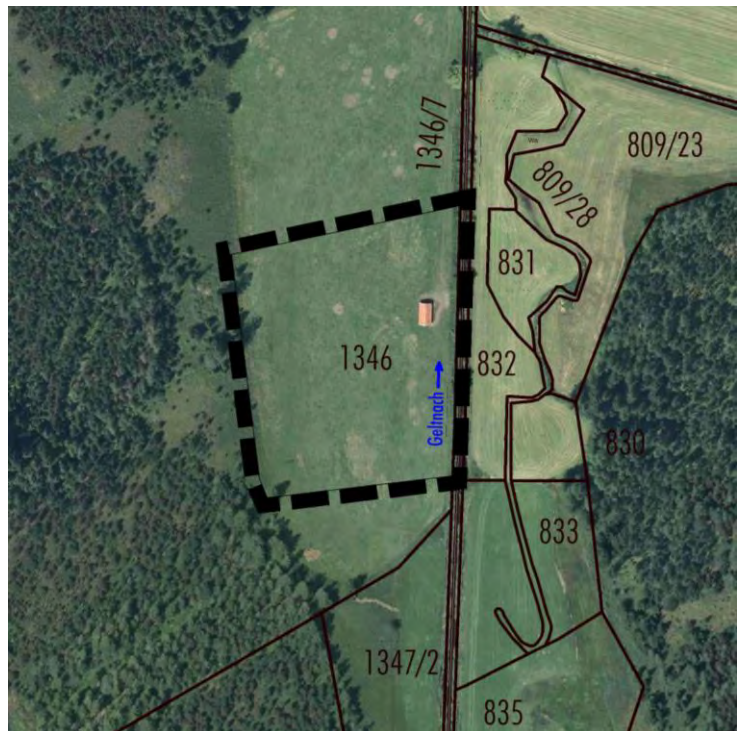
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1346 (Teilfläche) der Gemarkung Rieder (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).



Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Wiedervernässung der Fläche durch Rückbau der Drainagen
- extensive Bewirtschaftung bei ein- bis zweimaliger Mahd und Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln; alternativ extensive Beweidung

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 Dachformen** Alle alternativ zulässigen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer sind andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD/FD** **Dachform** alternativ Satteldach oder Flachdach
Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Planzeichnung)
- 4.4 DN -°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes, für geneigte Dächer für Garagen und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO siehe Planzeichnung)
- 4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die

Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nicht zulässig.

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

4.7 Materialien

Als Dachdeckung von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

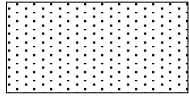
sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blehdächer ohne Beschichtungen) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

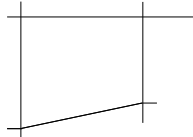
- 4.8 Farben**
- Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.9 Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt 144.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

1366

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



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

5.5

Arten- und Biotopschutz

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind erforderlich um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden:

Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude dürfen nur in der Zeit zwischen 1. November und 28. Februar abgebrochen werden. Sollten beim Abriss der Gebäude oder im Rahmen von Gebäude-sanierungen Fledermäuse gefunden werden, so ist eine entsprechende Fachkraft (z.B. der örtliche Fledermausbetreuer) zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu) und das Tier einer fachgerechten Versorgung zuzuführen.

Die Beseitigung der Gehölze muss zwischen 01. Oktober und 28. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen Tiere, die das Eingriffsgebiet als Lebensraum nutzen, zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Hierbei ist entscheidend, dass dann bereits die Ersatzlebensräume (s. Festsetzung CEF-Maßnahme) zur Verfügung stehen. Die Vergrämung darf nur bei geeigneten Temperaturen ($> 19^{\circ}\text{C}$) im Rahmen der

Baufeldräumung rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, damit eine Eiablage der Tiere auf dem geplanten Baufeld (witterungsabhängig i.d.R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann. Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, ab Temperaturen von 18°C) müssen vermieden werden. Weitere etwaig vorhandene Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) sind aus dem Eingriffsgebiet zu entfernen. Die Vergrämung hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch ein Fachbüro zu erfolgen. Für die Vergrämung ist eine Genehmigung der Oberen Naturschutzbehörde erforderlich.

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

- 5.6 Gehölzpflanzungen** Bei der Auswahl des Pflanzgutes für die Gehölzpflanzungen ist das Forstvermehrungsgesetz zu beachten.
- 5.7 Freiflächengestaltungsplan** Für die Ausarbeitung des Freiflächengestaltungsplanes sollte ein fachlich qualifiziertes Büro (z.B. Landschaftsarchitekturbüro, Landschaftsplanungsbüro) beauftragt werden.
- 5.8 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz** Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
 - Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
 - Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
 - Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
 - Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2

- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

5.9 Bau-Beschränkungszone

Im Bereich zwischen 20 m und 40 m Entfernung zur B 472 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der B 472 beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw.

ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft.

5.10 Luft verunreinigende Immissionen

Die zu errichtenden Gebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt.

5.11 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

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

5.12 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Marktoberdorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Die Einmündung zur Schongauer Straße (B 472) sollte auf eine Tiefe von 10,00 m ab Fahrbahnrand mit einer Längsneigung von der Schongauer Straße weg fallend ausgeführt werden. Die Neigung sollte mind. 0,5 % und max. 2,0 % betragen.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Bezüglich der Schwimmbäder und Pools ist Anhang 31 zur Abwasserverordnung zu beachten.

Zur Vermeidung des Zuparkens landwirtschaftlicher Wege und Flächen haben Vorhabenträger und Betreiber geeignete Maßnahmen (Beschilderung, Hinweise der Beschäftigten an die Hotelgäste etc.) vorzuschlagen und bei Bedarf umzusetzen. Zur Vermeidung von Verunreinigungen landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen Vorhabenträger und Betreiber sog. "Dog-Stations" sowie Abfallbehälter aufstellen.

5.13 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Marktoberdorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" in öffentlicher Sitzung am 18.01.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 12.01.2016. (Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 1366, 1378/5 (Teilfläche) und 1369/2 (Teilfläche).

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1346 (Teilfläche) der Gemarkung Rieder.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 12.01.2016 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.01.2016 in dessen wesentlichen Grundzügen, sprich den Grund- und Umrissen, den Gebäudehöhen sowie den befestigten Außenanlagen (u.a. Stellplätze, Zufahrten, Werbeanlagen) und den Grundzügen der grünordnerischen Maßnahmen.

Die bestehende Differenz der festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" wird die Begründung vom 12.01.2016 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 24.05.2016


.....
(Erster Bürgermeister, Dr. Hell)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südosten der Stadt Marktoberdorf, südlich der "Schongauer Straße" (Bundesstraße 472).

7.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Fluren mit dem Namen "In der Ob" und "Waltisried" und beinhaltet die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, einem öffentlichen Parkplatz und die notwendigen Straßenverkehrsflächen in einer Größenordnung von 2,35 ha.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 1366, 1378/5 (Teilfläche) und 1369/2 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den "Lech Vorbergen" geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bauliche Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei mit Wirtschaftsgebäuden, Gewächshäuser, Parkplatzflächen sowie Anbauflächen der Gärtnerei. Die bestehenden Gebäude der Gärtnerei müssen für die Umnutzung in einen Hotelstandort rückgebaut werden. Darüber hinaus sind ortsbildprägende naturräumliche Einzelelemente mit einer Gehölzgruppe im Südosten des Planungsgebietes vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist geeignet und fällt von Südosten in Richtung Nordwesten um rund 8,00 m. Der höchste Punkt des bestehenden Geländes im Plangebiet liegt auf einer Höhe von 774,00 m ü NN.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Seit Jahrzehnten fordern ortsansässige und regionale Unternehmen mit zunehmender Vehemenz die Schaffung ausreichender und qualitativ angemessener Übernachtungskapazitäten in Marktoberdorf. Momentan finden sie für Ihre Geschäftspartner und Gäste standortnah ganzjährig nur geringfügige Kapazitäten vor und bringen diese stattdessen in Hotels im Umkreis von 30-50 km

unter. Dazu gehört vor allem die Firma AGCO Fendt, der weltweit technologische Marktführer im Traktorenbau. Der Konzern am Standort Marktoberdorf hat in den vergangenen Jahren weitgehende Ausbaupläne mit der Erneuerung und Erweiterung der Produktionsanlagen, des Forschungs- und Entwicklungszentrums und der Errichtung eines des neuen Kundenzentrums "Fendt Forum" umgesetzt. Dies hatte zur Folge, dass der Bedarf an gewerblich bedingten Übernachtungen stark angestiegen ist. Die beschriebenen Übernachtungsmöglichkeiten sind angesichts des internationalen Standortwettbewerbes ein unhaltbarer Zustand. Dazu kommt, dass die Firma Nestle im nördlich gelegenen Biessenhofen ebenfalls massiv in die Werkserweiterung investierte.

- 7.2.2.2 Des Weiteren wurde dem Tourismus in Marktoberdorf wurde über viele Jahre nur eine geringere Bedeutung zugesprochen. Im November 2010 entschied sich der Stadtrat für die Beteiligung an drei großen Marketingmaßnahmen der Allgäu GmbH und stärkte somit auch die Tourismusarbeit in Marktoberdorf. Die Vertreter der Stadt sowie das städtische Touristikbüro sahen hier auch für Marktoberdorf die Möglichkeit sich innerhalb des Allgäuer Tourismusmarktes neu zu positionieren und entschieden sich an der Entwicklung der Wandertrilogie Allgäu, der Radrunde Allgäu sowie den Stadtgeschichten Allgäu mit- und einzuwirken. Auch aus diesem Grund hat seitdem eine positive Entwicklung eingesetzt. Im Vergleichszeitraum 31.12.2008 bis 31.12.2014 gewann die Stadt Marktoberdorf 43% mehr Ankünfte und 33% mehr Übernachtungen. Die Nachfrage von Busreisegruppen und großen Unternehmensveranstaltungen ist vor allem in den letzten zwei Jahren auffallend gestiegen. Derzeit kann jedoch das größte Hotel vor Ort (Hotel garni) maximal 87 Betten anbieten. Der größte vollwertige Hotelgastgeber bietet nur noch 46 Betten an. Beispielsweise verliert auf Grund der Unterbringungsproblematik für die Teilnehmer von Veranstaltungen der "Bayrischen Musikakademie Marktoberdorf" die Stadt zahlreiche Übernachtungsgäste, die auf umliegende Gemeinden bzw. mehrere Hotels in der Umgebung ausweichen.

Die stete Weiterentwicklung der Marketingmaßnahmen im Bereich Tourismus, der Ausbau des qualitäts- und zielgruppengerechten Angebotes, der kundenorientierte Service sowie die Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden sind das Ziel der Stadt Marktoberdorf. Ein Hotel der gehobenen Kategorie soll dabei nicht nur das touristische Angebot bereichern, sondern auch die dringend benötigte Bettenkapazität bringen.

- 7.2.2.3 Die Hotelinfrastruktur, wie Restaurants, Wellnesseinrichtungen als auch Veranstaltungs- und Tagungsräume soll insgesamt das Angebot in der Stadt Marktoberdorf ergänzen und soll auch externen Gästen offen stehen.
- 7.2.2.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine Konkretisierung und Umsetzung des Projektbausteins "Neuansiedlung eines Hotels" des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Marktoberdorf (ISEK), verabschiedet im Jahr 2012, dar. Die ursprünglich geplante Neuansiedlung eines Hotels im Bereich der "Saliterstraße" soll mit der Entwicklung dieses Standortes am östlichen Stadtrand nicht mehr weiterverfolgt werden.

7.2.2.5 Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.5 Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.
- 2.1.4 Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.
- 2.1.5 Anlage 1 Festlegung der Stadt Marktoberdorf als Mittelzentrum
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Marktoberdorf als allgemeiner ländlicher Raum.
- 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 Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

7.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potentiale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts Brachflächen bzw. Freiflächen im Bereich nördlich und westlich des Bahnhofs, im Quartier zwischen Rathaus und Meichelbeckstraße, am Modeon und auf dem ehemaligen Krankenhausstandort in der Saliterstraße vorhanden. Die Standorte am Bahnhof und im Rathausquartier erscheinen nicht attraktiv genug für einen Hotelstandort, der auch von Touristen angenommen wird. Hier wäre zunächst eine weitere Sanierung des Stadtzentrums inkl. einer Verkehrsberuhigung, Voraussetzung für eine attraktive Standortentwicklung. Zudem fehlt hier die erforderliche Flächengröße für ein Hotel der vorliegenden Größe. Der Standort am Modeon und der Standort des ehemaligen Krankenhauses der Stadt Marktoberdorf wurden im Rahmen der Standortalternativen-Prüfung untersucht und bewertet, jedoch auf Grund verschiedener Faktoren verworfen (vgl. Prüfung von Standortalternativen zum "Hotel südlich der Schongauer Straße" in der Fsg. vom 16.10.2015). Am Modeon fehlt der notwendige landschaftliche Bezug, der für die Ansiedlung eines Hotels für Freizeitreisende unabdingbar ist. Zudem hat die Stadt sich lange Jahre intensiv aber erfolglos bemüht, einen Vorhabenträger für den Standort am Modeon zu finden. Der Standort des Krankenhauses erscheint auf Grund der Bestandsbebauung unattraktiv für einen Vorhabenträger, zudem fehlen die relevanten Blickbezüge hin zur Alpenkette. Der Standort südlich der Schongauer Straße rückte mit dem Neubau der Bundesstraße 472 neu in den Focus. Ziel ist es, entlang dieser Ortsumgebungsstraße wichtige übergeordnete Nutzungen verkehrsgünstig zu situieren und damit in den städtischen Kontext zu integrieren. Bei der vorliegenden Planung im Bereich "südlich der Schongauer Straße" handelt es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche. Hierdurch können bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel die Erschließungsstraße

genutzt werden und es wird keine neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen. Somit erfolgt ein aktiver Beitrag zur sinnvollen Wiedernutzung von Brachflächen.

- 7.2.3.3 Zu Ziel 3.3 Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten: Das Plangebiet "südlich der Schongauer Straße" stellt den geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes Marktoberdorfs für eine Hotelneuan siedlung dar. Dies wird aus der durchgeführten Prüfung von Standortalternativen zum "Hotel südlich der Schongauer Straße" (in der Fsg. vom 16.10.2015) ersichtlich. Das Plangebiet ist auch räumlich und strukturell an den Siedlungszusammenhang angebunden. Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 27 an, wodurch eine planerische Anbindung an den Siedlungszusammenhang vorhanden ist. Lediglich die Führung der Straßentrassen der Bundesstraße 472 verhindert einen direkten Anschluss an den Geltungsbereich. Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei ist dabei Endpunkt der Grünstrukturen der ehemaligen Kiesgrube (Fl.-Nr. 1387/7), die im Nordwesten an das Planungsgebiet angrenzt. Zusätzlich sind fußläufige Verbindungen über den Feldweg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1365/2 ins bestehende Baugebiet "Waltisrieder Straße" und der Straße "Am Rambogen" im Nordwesten vorhanden bzw. wurden im Zuge des Neubaus der B 472 ausgebaut. Mit dem Neubau der B 472 wurde weiter eine Bushaltestelle der Oberallgäuer Verkehrs Gemeinschaft (OVG) auf Höhe des Planungsgebiets eingerichtet und damit eine strukturelle Einbindung des Standortes hergestellt, die eine Nutzung sowohl für Hotelgäste, aber auch eine Nutzung externer Gäste aus der Umgebung, z.B. der Hotelinfrastruktur, ermöglicht. Damit wird auch die Zielsetzung eingelöst, übergeordnete Nutzungen verkehrsgünstig an dem als Ortsumgehungsstraße geplanten Neubau der Bundesstraße B 472 anzulagern. Die komfortable Erreichbarkeit sowohl für den MIV, den ÖPNV und für Fußgänger und Radfahrer sichert die Einbindung in den städtischen Kontext und eine vielfältige Nutzung und Auslastung der Einrichtungen.

Zur Veranschaulichung der gesamtstrukturellen Situation wurde ein "Lageplan zum Anbindegebot" als informelle städtebauliche Planung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet. Dieser zeigt neben den oben genannten, vorhandenen Strukturen auf, dass der überplante Bereich nicht abseits der städtebaulichen Planüberlegungen der Stadt Marktoberdorf liegt, sondern einen nachvollziehbaren Ortsrandabschluss bildet. In der gesamtstrukturellen Prägung des Gebietes handelt es sich um den Einfahrtsbereich zur Kernstadt aus Richtung Osten, bei dem eine Bebauung bereits erwartet wird. Der Baukörper des Hotels ist dabei nicht als abgesetzter Solitär erkennbar. Ein weiteres Heranrücken an die bestehende Bebauung des Wohngebietes "Am Rambogen" ist durch die vorliegende Topographie und die Führung der Straßentrassen der Bundesstraße 16 und 472 nicht möglich.

Ein noch geringerer Abstand zwischen der Hotelanlage und dem benachbarten Wohngebiet wäre zudem aus Gründen des Lärmschutzes problematisch. Zudem besteht die planerische Leitvorstellung eines landschaftsparkähnlichen Bereiches zur Sicherung der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft im Umfeld der "Kurfürstenallee". Dafür ist der Erhalt von siedlungsnahen, landwirtschaftlich genutzten Flächen an der südöstlichen Siedlungsgrenze der Stadt Marktoberdorf von wesentlicher Relevanz. Diese Idee entstammt dem ISEK der Stadt Marktoberdorf 2012, hier waren erste Ideen zur Entwicklung der Kurfürstenallee sowie deren Umfeld formuliert worden. Konkrete Maßnahmen

hierzu sind außerhalb dieser Bauleitplanung zu entwickeln. Eine landwirtschaftliche Nutzung soll dabei ohne Einschränkungen weiterhin möglich sein.

7.2.3.4 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:

- 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 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt 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 IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert 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. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 7.2.3.5 Zu Ziel B V 1.3 (Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten): Siehe Ziffer 7.2.3.3
- 7.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.7 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 11.04.2012). Die überplanten Flächen werden hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" mit der Beschriftung "Gärtnerei" bzw. mit dem Symbol (öffentlicher) "Parkplatz" dargestellt. Im Osten ist der geplante, mittlerweile realisierte, Verlauf der Verbindungsspanne "B 16 – B 472" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.8 Als Sondergebietsfläche "Hotel" erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur im Südosten von Marktoberdorf sowie vorhandene Erschließungsanlagen aufweist. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben. Schließlich ist das beschränkte Ausmaß der Bebauung mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet, das aus einer Vielzahl von Ortsteilen und Weilern besteht, vereinbar.
- 7.2.3.9 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Bau-Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Östlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in einer Entfernung von ca. 230,00 m folgendes Denkmal: "Kurfürstenallee (D-7-77-151-17), ca. 1,90 km lange Lindenallee, im Auftrag des Fürstbischofs um 1780 entstanden." Die Kurfürstenallee, als planmäßig angelegte Verbindung zwischen dem ehemaligen fürstbischöflichen Schloss und einem Aussichtspunkt oberhalb des Gelnach-Tales, stellt ein bedeutendes landschaftsprägendes Element für Marktoberdorf dar. Als Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Marktoberdorf und als Naherholungsmöglichkeit für Bürger und Touristen ist der Erhalt des überlieferten Erscheinungsbildes der Kurfürstenallee von wesentlicher Relevanz. Ihre Bedeutung wird u.a. durch die Eintragung als Baudenkmal in die Denkmalliste und die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet gewürdigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen getroffen, um eine Gefährdung des überlieferten Erscheinungsbildes des Denkmals "Kurfürstenallee" zu verhindern. Dazu zählen u.a. das Abrücken der Bebauung von der Schongauer Straße, die Berücksichtigung der Topografie bei der Gestaltung des Hotels, Maßnahmen zur Eingrünung und die Entscheidung für die Gebäudeform.

- 7.2.3.10 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt eine Konkretisierung und Umsetzung des Projektbausteins "Neuansiedlung eines Hotels" des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Marktoberdorf (ISEK), verabschiedet im Jahr 2012, dar.
- 7.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Bereits vor Beginn der konkreten Planung wurden verschiedene Standorte zur Neuansiedlung eines Hotel in Marktoberdorf betrachtet (vgl. u.a. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Fa. Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft, München in der Fassung vom 10.04.2012). Im Rahmen der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Hotelneuansiedlung an der "Saliterstraße" im Jahr 2013 und dem Wechsel hin zur "Schongauer Straße" zu Beginn des Jahres 2014 wurden Standort-Optionen geprüft und bewertet, jedoch auf Grund verschiedener Faktoren verworfen. Diese Bewertungen wurden nun in einer Standort-Alternativenprüfung nochmals aufgearbeitet und dargelegt, wobei verschiedene städtebaulichen, landschaftsplanerische, immissionsschutz- und artenschutzrechtliche Kriterien herangezogen wurden. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass keine innerstädtischen Flächen in der notwendigen Größe vorhanden sind, die aus planerischer Sicht attraktiv für ein auch freizeittouristisch genutztes Hotel sind. Bei der vorliegenden Planung im Bereich "südlich der Schongauer Straße" handelt es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche. Hierdurch können bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel die Erschließungsstraße genutzt werden und es wird keine neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen. Somit erfolgt ein aktiver Beitrag zur sinnvollen Wiedernutzung von Brachflächen.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das Anbindegebot, die Einbindung ins Landschaftsbild, die durch die B 472 einwirkenden Verkehrslärm-Immissionen, der nicht vorhandene Kanalanschluss an die Schmutzwasserbeseitigung, die abzuarbeitenden artenschutzrechtlichen Belangen sowie die Nähe zum Naturdenkmal "Kurfürstenallee" hingewiesen.
- 7.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Sichtbeziehungen zum Naturdenkmal "Kurfürstenallee", die Betriebsgröße (Anzahl der Betten), die mögliche Lärmentwicklung durch die Gäste und die positive strukturelle Verbindung zwischen in der Stadt Marktoberdorf bestehenden Industrieunternehmen (Fa. Fendt) und der geplanten Hotelnutzung hingewiesen.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotels zu schaffen und dabei eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Ver-

antwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Berücksichtigt werden insbesondere die Belange der Landwirtschaft auf Grund der Umgebungsnutzung sowie die Belange des Denkmalschutzes auf Grund der Nähe zum Naturdenkmal "Kurfürstenallee".

- 7.2.4.5 Für die geplante Hotelnutzung soll erreicht werden, dass eine Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird und die Belange des Denkmal-, des Arten- und des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, ein attraktives, verkehrsgünstiges gelegenes und bislang in der Stadt Marktoberdorf nahezu nicht vorhandenes Übernachtungsangebot zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereichs abschließend.
- 7.2.4.7 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude ist damit ausgeschlossen. 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.
- 7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplans leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, durch einen langgestreckten Baukörper die Höhenentwicklung insgesamt zu begrenzen und damit vorhandene Sichtbezüge zu den prägnanten Bergen des Alpenrandes nicht zu beeinträchtigen. Ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf wird die Baumasse in insgesamt drei Gebäudehöhen gestaffelt, um eine punktuelle Massierung zu minimieren. Durch diese Gebäudeform kann ein ruhiges Erscheinungsbild geschaffen werden, das dem vorhandenen Landschaftsbild angemessen ist. Das Hotelgebäude zeichnet den Verlauf der Landschaftsform der Lech-Vorberge nach und fügt sich dadurch ein. Durch die entlang der B 472 vorgelagerten Stellplatzanlagen werden die Flächen im Süden von baulichen Anlagen und von Lärmimmissionen frei gehalten. Durch die Lage des Gebäudes für Mitarbeiterwohnungen in Querrichtung zum Hauptgebäude entsteht im Norden ein räumlich gefasstes, großzügiges Entree für die Hotelnutzung. Die Anlieferung wird im Osten des Planungsgebietes straßennah angeordnet, um Nutzungskonflikte mit dem Stellplätze für Hotelgäste zu vermeiden. Die Freiflächen werden parkartig gestaltet, mit großzügigen Freiterrassen und Wellnesseinrichtungen im südlichen Bereich.
- 7.2.5.2 Gemäß dem Betriebskonzept des Betreibers ist das Hotel mit folgenden Bestandteilen geplant: ca. 100 Doppelzimmer mit maximal 202 Betten, eine Lobby mit 200m², zwei Restaurants mit 130

bzw. 56 Sitzplätzen, eine "Skyline Bar" im 3. Stock mit Dachterrasse, ein Veranstaltungsraum (für im Regelfall 144 Personen), 3 Tagungsräume (davon der größte für 40 Personen), 2 Gruppenräume und verschiedene Wellnesseinrichtungen, Fitness- und Krafttrainingsraum.

7.2.5.3 Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist ein Konzept für Werbeanlagen eingearbeitet. Dieses stellt sich als sehr zurückhaltend dar, da ein hochwertiges Gesamterscheinungsbild für ein Hotel der vorliegenden Art unabdingbar ist. Als wesentlicher Grundzug der Planung ist dieses Konzept für das Vorhaben verbindlich.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 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 Nutzungs-Zweckes "Hotel" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

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

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf eine eindeutig zu bestimmende Größe des Vorhabens auf Grundlage des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für Stellplätze und deren Zufahrten zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Mit einer maximalen zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70 wird ein notwendiger Entwicklungsspielraum eingeräumt und gleichzeitig ausreichend Platz für Grünflächen belassen.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Hotelnutzung entsprechendes Maß festgesetzt. Ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf, ergeben sich gestaffelte Gesamthöhen von 6,77 m, 9,62 m und 12,55 m.

7.2.6.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) nur geringfügig hinausgehen. Dadurch wird für die Bauherrschaft im Bauvollzug einerseits ein Umsetzungsspielraum gelassen und gleichzeitig das räumlich-strukturelle Konzept umgesetzt. Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

7.2.6.4 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.7 Infrastruktur

7.2.7.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, um eine Anordnung auf dem Grundstück je nach baulicher Anforderung zu ermöglichen. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.7.2 Der erforderliche Löschwasserbedarf wird über einen im Planungsgebiet zentral gelegenen Löschwasserteich sichergestellt.

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Bundesstraße B 472 und über die B 16 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Trasse wurde neu gebaut mit einer eigenständigen Links-Abbiegespur ins Planungsgebiet.

7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Linie 53 der Ostallgäuer Verkehrs Gemeinschaft (OVG) mit Halt an der B 472 unmittelbar am Planungsgebiet gegeben.

7.2.8.3 Eine fußläufige Verbindung ist über den Feldweg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1365/2 ins bestehende Baugebiet "Waltisrieder Straße" und der Straße "Am Rambogen" gegeben. Weitere Fuß- und Radwege führen über die "Kurfürstenallee" hin zum ehem. fürstbischöflichen Schloss und die die Innenstadt.

7.2.8.4 Im Einmündungsbereich in die "Schongauer Straße" B 472 ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen, sowie Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet. Grundlage hierfür ist eine angenommene zulässige Geschwindigkeit von 100 km/h.

- 7.2.8.5 Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1370 ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers festgesetzt. Im Zuge der Planfeststellung wurde durch das Staatliche Bauamt Kempten hierfür eine Grunddienstbarkeit erwirkt.
- 7.2.8.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 7.2.8.7 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur "Schongauer Straße" B 472 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 20,00 m ist gewahrt.

7.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung

- 7.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Bundes-Straße B 472 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet erstellt (Büro Sieber vom 19.12.2014). Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet sowohl tagsüber als auch nachts im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Um die Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten, sind Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Dem Vorhabenträger wurden in einer schalltechnischen Voruntersuchung (Büro Sieber vom 21.11.2014) verschiedene Möglichkeiten zur Konfliktlösung (aktive Lärmschutz-Maßnahme entlang der B 472, Verlängerung der Nordfassade des Personalhauses, Verglasung der Balkone) vorgeschlagen. Nach Entscheidung des Auftraggebers soll der Konflikt mit einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme in Form einer Wall-/Wand-Kombination entlang der Schongauer Straße gelöst werden, da Maßnahmen direkt am Personalhaus aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht sind und der Konflikt an der Außensauna nicht gelöst werden kann. Im Bebauungsplan ist eine aktive Lärmschutz-Maßnahme mit einer Länge von 54,00 m und einer Höhe von mindestens 771,50 m ü. NN im Westen und 773,50 m ü. NN im Osten festgesetzt. Diese liegt zwar innerhalb der gesetzlichen Anbauverbotszone von 20,00 m, aber außerhalb des Mindestabstands zum Straßenrand der "Schongauer Straße" von 8,00 m. Mit dieser Lärmschutz-Maßnahme wird der Tages-Orientierungswert an den West-, Ost- und Südfassaden sowie an der Außensauna eingehalten. Da der Orientierungswert während des Nachzeitraumes mit dieser aktiven Lärmschutz-Maßnahme weiterhin überschritten wird, sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume des Personalhauses sowie des Hauptgebäudes nach Süden zu orientieren. Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen ausgestattet werden. Zusätzlich sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher

Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 40 dB(A).

- 7.2.9.2 Durch die Realisierung des Vorhabens ist mit Gewerbelärm-Immissionen an der Umgebungsbebauung (nordöstlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle) zu rechnen. Diese wurden in der o.g. schalltechnischen Untersuchung gemäß der TA Lärm prognostiziert und bewertet. Die Berechnungen haben ergeben, dass mit keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen an der Umgebungsbebauung zu rechnen ist und somit keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Da in der schalltechnischen Untersuchung davon ausgegangen wurde, dass die Veranstaltungsräume ausschließlich von hoteleigenen Gästen genutzt werden, wurden in einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 13.10.2015) die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen am maßgeblichen Einwirkort unter Berücksichtigung von zusätzlichen Pkw-Bewegungen durch externe Veranstaltungsgäste erneut berechnet. Da keine konkrete Prognose vorliegt wie viele Pkw-Bewegungen durch Veranstaltungsgäste realistisch zu erwarten sind, wurden drei unterschiedliche Szenarien betrachtet. Die Berechnungen haben ergeben, dass sich nur beim "worst-case-Fall", bei dem alle Stellplätze von Veranstaltungsgästen genutzt werden und diese innerhalb einer Stunde abfahren, eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts um ca. 1 dB(A) ergibt. Dieses Szenario wird in der Praxis kaum auftreten, da immer auch Stellplätze von Hotelgästen belegt sein werden. Es ist daher mit keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu rechnen.

In der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom 13.10.2015 wurde zudem die Möglichkeit einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme entlang des Parkplatzes betrachtet, um die Schallimmissionen am maßgeblichen Einwirkort zu reduzieren. Die Berechnungen haben ergeben, dass erst bei einer Höhe der aktiven Lärmschutz-Maßnahme von über 5,00 m der Beurteilungspegel in einem subjektiv wahrnehmbaren Maße reduziert werden kann, da die Geräuschemissionen des Zu- und Abfahrtverkehrs auf der Zufahrt maßgeblich zum Beurteilungspegel beitragen. Die Kosten dieser Lärmschutz-Maßnahme stehen daher in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen.

- 7.2.9.3 Zusätzlich sind Geräuscheinwirkungen bei Wiederaufnahme des nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten. Um sicherzustellen, dass durch die Ansiedlung des Hotels keine Nutzungseinschränkungen des genehmigten Betriebes der landwirtschaftlichen Hofstelle entstehen, wurden in der o.g. schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Schall-Immissionen im Plangebiet prognostiziert. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet (MI) im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden. Es sind somit keine Nutzungskonflikte bei Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten.

- 7.2.9.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Geruchsmissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen. Eine Prognose zu diesen Geruchsemissionen bzw. -immissionen vom Büro IMA Richter&Röckle, Freiburg kommt zu dem Ergebnis, dass "im Plangebiet mit einer maximalen

Belastung von 4% (Geruchsstunden pro Jahr) zu rechnen ist und damit der Immissionswert (MI = 10%) deutlich unterschritten wird".

- 7.2.9.5 Den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die Immissionswerte des Dorfgebietes (MD) zugeordnet. Da Dorfgebiete u.a. der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen dienen, sind hier höhere Immissionswerte für Geruchsmissionen durch Tierhaltungsanlagen zulässig. Somit werden zukünftige Erweiterungsabsichten für die nördlich der B 472 gelegene Landwirtschaft gewährleistet.
- 7.2.9.6 Ein artenschutzrechtliches Fachgutachten vom Büro Sieber, Lindau in der Fassung vom 10.11.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass "durch das Vorhaben Fortpflanzungsstätten der nach § 7 BNatSchG streng geschützte Zauneidechse verloren gehen". Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind daher artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen im Form der festgesetzten CEF-Maßnahme sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen.

7.2.10 Wasserwirtschaft

- 7.2.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtische Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser soll im Planungsgebiet über die belebte Bodenzone flächenhaft zur Versickerung gebracht werden. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als Zielsetzung definiert. Als Retentionsfläche steht der im Bebauungsplan festgesetzte Löschwasserteich zur Verfügung.
- 7.2.10.4 Das Baugebiet ist an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist bereits eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.10.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserhältnisse vorliegen.

7.2.11 Geologie

- 7.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

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

8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" wird ein Hotelstandort südöstlich von Marktoberdorf ausgewiesen. Die in der Stadt Marktoberdorf ansässigen Unternehmen sind auf Übernachtungsmöglichkeiten für ihre Geschäftskunden angewiesen. Der Bedarf kann derzeit vor Ort nicht gedeckt werden. Ziel der Planung ist daher, die Ansiedlung eines Hotels, welches vor allem den örtlichen Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung steht, aber auch den Tourismus stärken soll.
- 8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei südlich der Bundes-Straße 472 ("Schongauer Straße"). Nördlich der Straße befindet sich eine derzeit ruhende landwirtschaftliche Hofstelle, des Weiteren grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an das Gebiet an.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf als "Fläche für die Landwirtschaft" mit der Beschriftung "Gärtnerei" bzw. mit dem Symbol (öffentlicher) "Parkplatz" dargestellt. Da sich am Standort mit einem Gartenbaubetrieb bereits eine vorhandene Bebauung befindet, wird kein weiterer Standort im Außenbereich belastet. Zudem ist eine gute Anbindung an das vorhandene Straßennetz des übergeordneten Verkehrs gegeben.
- 8.1.1.4 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" 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.
- 8.1.1.5 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 3.056 m² erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Rieder (Fl.-Nr. 1346 (Teilfläche)).
- 8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,35 ha, davon sind 1,53 ha Baufläche, 0,70 ha Verkehrsflächen und 0,12 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf muss auf Grund der bestehenden Bebauung relativiert werden.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 11.04.2012):

Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 11.04.2012). Die überplanten Flächen werden hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" mit der Beschriftung "Gärtnerei" bzw. mit dem Symbol (öffentlicher) "Parkplatz" dargestellt. Im Osten ist der geplante und mittlerweile realisierte Verlauf der Verbindungsspanne "B 16-B 472" dargestellt. Landschaftsplanerische Darstellungen bestehen für das Plangebiet nicht. Da die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Natura 2000-Gebiete in Form von FFH- und Vogelschutzgebieten befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen mit "Fronhalde und Holdersberg" (Schutzgebiets-Nr. 8229-302) und "Elbsee" (Schutzgebiets-Nr. 8229-301) in mindestens 5,8 km Entfernung. Darüber hinaus unterliegt eine Mausohrkolonie in Bertoldshofen (ca. 2,3 km nordöstlich des Plangebietes) dem FFH-Gebietsschutz ("Mausohrkolonien im Ost- und Unterallgäu", Schutzgebiets-Nr. 7728-301). Auf Grund der räumlichen Entfernung zu diesen Gebieten sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten FFH-Gebiete durch die Planung nicht zu erwarten.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Rund 300 m nördlich des Plangebietes liegt die aus alten Linden bestehende "Kurfürstenallee". Diese verläuft von der Pfarrkirche St. Martin ausgehend über rund 2 km in südöstliche Richtung zum Aussichtspunkt "Tempel". Die Allee und deren Umfeld sind als Naturdenkmal und Landschaftsschutzgebiet "Kurfürstenallee" (Schutzgebietes-Nr. LSG-00030.01) geschützt. Zudem ist die Allee als Baudenkmal klassifiziert (weitere Ausführungen siehe Schutzgut "Landschaftsbild").
- Teile der westlich des Plangebietes gelegenen Gehölzstrukturen sind im Rahmen der Biotopkartierung erfasst worden ("Gehölzstrukturen O Marktoberdorf", Nr. 8229-0055)
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

8.2.1.1 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.

- Das Plangebiet weist als ehemaliges Gärtneigelände vielfältige Strukturen auf. Neben geschotterten und asphaltierten Zufahrtswegen finden sich im nordwestlichen Bereich eine gekieste Parkplatzfläche, mehrere hallenartige Gebäude bzw. Bürogebäude und Gewächshäuser sowie im Süden ein Wohnhaus. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Gehölz, welches hauptsächlich aus fremdländischen Baum- und Straucharten besteht. Entlang der Nordgrenze des Plangebietes stehen einige, die Schongauer Straße säumende Bäume. Kleinere Sträucher fassen das Gärtneigelände nahezu ringsum ein. Des Weiteren sind größere Flächen mit Ruderalvegetation zu finden.
- Der Gartenbereich des Wohnhauses ist naturnah angelegt. Dort finden sich zahlreiche Trockensteinmauern, kleine Bachläufe und Teiche, in welchen Molche, Grünfrösche und Fische vorkommen. Der Garten und insbesondere die Randstrukturen rings um das Plangebiet weisen sehr gute Habitat-Bedingungen für Reptilienarten auf. Hier finden sich zahlreich und an mehreren Stellen Schotter- und Steinhäufen, Trockensteinmauern, sandige Bereiche, gelagerte Baumaterialien und Ruderalvegetation. Im Untersuchungsgebiet wurden während der Reptilienkartierungen insgesamt zwei Arten nachgewiesen, die Zauneidechse und die Blindschleiche. Die Reptiliennachweise gelangen im gesamten Plangebiet entlang der Randstrukturen. Nachweise fehlen in den bebauten und versiegelten Bereichen sowie im baumbestandenen Areal im Südosten. Anhand der im Plangebiet beobachteten Individuenanzahl wird die lokale Population der streng geschützten Zauneidechse auf ca. 32 Individuen geschätzt. Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen, Tagesquartiere von Einzeltieren können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wurden während der avifaunistischen Kartierung insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen, darunter einige wertgebende Vogelarten wie Dohle, Goldammer, Rotmilan und Turmfalke. Diese nutzen das Gebiet als Brutlebensraum (Goldammer) und als Nahrungshabitat.

8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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 gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Der tiefere geologische Untergrund besteht aus sandigen, schluffigen oder tonigen Moränenablagerungen (Kiese). Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Über die exakten Untergrundverhältnisse innerhalb des Plangebietes liegen aktuell keine Erkenntnisse vor, ein Baugrundgutachten befindet sich jedoch aktuell in Bearbeitung.
- Der ursprüngliche geologische Untergrund des Plangebietes ist durch die bisherige Nutzung als Gärtnerei weitestgehend anthropogen überprägt. Der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Wege, Zufahrten und Stellplätze bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die natürlichen Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Standort für Nutzpflanzen und die natürliche Vegetation) sind durch die (Teil-)Versiegelung bereits weitestgehend zerstört. Auch nicht versiegelte Flächen zeigen sich durch die gärtnerische Nutzung größtenteils ebenfalls nicht mehr in einem naturnahen Zustand.
- 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.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nächstgelegenes größeres Fließgewässer ist die Geltmach, die rund 1,3 km östlich des Plangebietes nach Norden der Wertach zufließt.
- Die aus sandigem, schluffigem oder tonigem Kies bestehenden Moränenablagerungen bilden großräumig einen Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten. Über

den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen aktuell keine detaillierten Informationen vor. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen und somit Versickerungsfähigkeiten zu rechnen.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer durch die vorhandene Wohnbebauung und den Gärtnereibetrieb an. Ein Kanalanschluss zur Schmutzwasserbeseitigung der vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes besteht derzeit jedoch nicht.
- Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist derzeit teilweise auf Grund der Untergrundverhältnisse (Moränensedimente) in den unbebauten Bereichen möglich.

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

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

Die an das Plangebiet angrenzenden Offenlandflächen (Grünland) produzieren in Strahlungsnächten großflächig Kaltluft. Diese fließt je nach Nacht-Zeitraum dem Gelände folgend, oder von überörtlichen Windverhältnissen beeinflusst ab. Gem. Prognose der Geruchsemissionen (iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG; Fsg. vom 02.04.2014) entwickeln sich nach Sonnenuntergang an den Hängen kleinräumige Kaltluftabflüsse, die in die angrenzenden Täler abfließen. Wenige Stunden später setzt sich allmählich eine Strömung aus Süd durch, die auf ein großräumiges Kaltluftabflusssystem ("Berg-Talwindssystem") aus dem Alpenraum zurückführen und für das Alpenvorland typisch ist. Im Gegensatz dazu wird durch die bereits im Bestand bestehende überwiegende Versiegelung innerhalb des Gärtnereigeländes die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima innerhalb des Plangebietes im Bestand.

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

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

- Marktoberdorf liegt in einem von der letzten Eiszeit geprägten, von Moränenwällen gebildeten Berg- und Hügelland. Durch die Überformungen der Eiszeit zeichnet sich die Landschaft durch eine vielfältige Gliederung aus. Von dem schwach nach Süden geneigten Plangebiet ergeben sich weitreichende Blickbezüge über die flachwellige und überwiegend als Grünland genutzte Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge bis hin zu den Alpen.
- Rund 300 m nördlich des Plangebietes liegt die aus mehreren Hundert alten Linden bestehende "Kurfürstenallee". Diese verläuft von der Pfarrkirche St. Martin bzw. dem Schloss ausgehend über rund 2 km in südöstliche Richtung zum Aussichtspunkt "Tempel". Die Allee ist als Bau- und Naturdenkmal sowie als Landschaftsschutzgebiet "Kurfürstenallee" (Schutzgebietes-Nr. LSG-00030.01) geschützt und tritt als markantes Landschaftselement in Erscheinung. Beim Aussichtspunkt "Tempel" oberhalb des Gelnachtales handelt es sich um den historischen Standort eines im barocken Stil erbauten Pavillons. Die hier bestehenden Blickbezüge in die umliegende Landschaft und in Richtung der Alpenkette waren für den Auftraggeber der Anlage, Fürstbischof Clemens Wenzeslaus, von besonderer Bedeutung. Auch von der Allee aus bestehen Blickbezüge in Richtung Alpenkette, die stellenweise über das Plangebiet hinwegführen. Primäres Ziel der "Kurfürstenallee" war es jedoch, eine von Bäumen beschattete Wegeverbindung vom Schloss zum Aussichtspunkt zu schaffen. Als Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Marktoberdorf und als Naherholungsmöglichkeit für Bürger und Touristen ist der Erhalt des überlieferten Erscheinungsbildes der Kurfürstenallee von wesentlicher Relevanz.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine ehemals als Gartenbaubetrieb genutzte Fläche mit Wohn- und Betriebsgebäuden, Gewächshäusern, Parkplätzen und ehemals gartenbaulich genutzten Flächen. Nördlich der Bundes-Straße liegen mit der landwirtschaftlichen Hofstelle weitere Gebäude die zusammen mit dem Gartenbaubetrieb und weiteren kleinen Schuppen im näheren Umfeld exponiert in der freien Landschaft liegen. Durch die ehemalige Gärtnerei sowie durch die Gebäude der angrenzenden (ehemaligen Hofstelle) ist die Kulturlandschaft in diesem Bereich bereits baulich überprägt und eine gewisse Vorbelastung für die Erlebbarkeit der Landschaft vorhanden. Ein im Südwesten des Plangebietes liegender Gehölzbestand sowie weitere Einzelgehölze sorgen für eine gewisse Eingrünung des Areals. Das Plangebiet ist dennoch v.a. von der angrenzenden Bundes-Straße, aber auch aus anderen Richtungen gut einsehbar.

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

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

- Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Gartenbaubetrieb mit Verkauf genutzt. Aktuell besitzt das Gelände jedoch weder eine Funktion für den örtlichen Einzelhandel, noch kommt ihm eine Naherholungsfunktion zu. Auch der Betrieb der nördlich der Bundes-Straße gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1351) ist derzeit ruhend.

Dieser wurde bis zum Jahr 2011 bewirtschaftet und hatte ca. 40 Milchkühe. Ggf. soll die Viehhaltung in absehbarer Zeit wieder aufgenommen werden.

- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 472 ein. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Umfeldes kann es im Plangebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Rinderhaltung, Ausbringen von Flüssigdung). Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden in der für das Allgäu typischen landwirtschaftlicher in Form als Wiesen und Weiden genutzt. Das Umfeld des Plangebietes besitzt somit eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Erholung. Die "Kurfürstenallee" ist Bestandteil eines ausgewiesenen Wanderweges, der im Anschluss an die Allee rund 180 m östlich des Plangebietes in Richtung Süden (Rieder) verläuft.

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

- Bei der nördlich des Plangebietes gelegenen Kurfürstenallee handelt es sich um ein Baudenkmal. Im überplanten Bereich selbst befinden sich dagegen keine Baudenkmäler. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Im Umfeld des Plangebietes liegen mehrere Bildstöcke und insbesondere die bereits im Jahr 1780 angelegte "Kurfürstenallee" mit kulturhistorischer Bedeutung.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Einige Meter westlich des Plangebietes befindet sich eine Scheune, auf deren Dach eine Fotovoltaik-Anlage mit einer Leistung von "25,0 kW_p" installiert ist.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1224 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750–1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der leichten Hangneigung in Richtung Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Gemäß Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

8.2.1.10 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.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Gärtnereigeländes aktuell vorkommenden Tiere und Pflanzen erfährt durch die Neubebauung eine Veränderung. Durch das Vorhaben werden Brutlebensraum der Goldammer sowie Brutlebensräume ubiquitärer Vogelarten beeinträchtigt. Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG lässt sich durch das Vorhaben jedoch nicht ableiten (siehe Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" des Büro Sieber vom 10.11.2014). Bei Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten sowie Umsetzung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen (s.u.) ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten. Des Weiteren gehen durch das Vorhaben Fortpflanzungsstätten der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Zauneidechse verloren. Auch bei dieser Art ist bei Umsetzung der u.g. Maßnahmen der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt insbesondere durch die Festsetzung einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" als "vorgezogene Ausgleichsmaßnahme" (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse. Durch die Umsetzung dieser Maßnahme wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse im Plangebiet aufrechterhalten. Die Fläche beinhaltet für die Zauneidechse wichtige Habitat-Elemente wie Block- und Bollensteinschüttungen oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen als Versteck- und Sonnmöglichkeiten, ca. 5-10 m² große Sandlinsen aus grabfähigem Flusssand als zusätzliche Eiablageplätze sowie im Durchmesser ca. 2,0-2,5 m große, frostfreie Winterquartiere mit einer Tiefe von ca. 1,2 m. Die zwischen diesen Habitat-Elementen liegenden Flächen sind mit einer Saatgutmischung anzusäen und über eine zweischürige Mahd dauerhaft offen und von Gehölzen frei zu halten (erster Schnitt nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt ab Mitte August). Die Ersatzhabitats sind rechtzeitig vor Beginn des Eingriffes umzusetzen, so dass Individuen, welche aus dem Eingriffsbereich vergrämt werden, die neu geschaffenen Habitate nutzen können. Hierbei ist entscheidend, dass dann bereits die Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung und Bauausführung wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt, die sicherstellen soll, dass geschützte Tiere nicht verletzt oder getötet werden (z.B. durch Vergrämung). Die Vergrämung darf nur bei geeigneten Temperaturen (> 19°C) im Rahmen der Baufeldräumung rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, damit eine Eiablage der Tiere auf dem geplanten Baufeld (witterungsabhängig i.d.R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann. Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, i.d.R. bei Temperaturen unter 18°C) müssen vermieden werden. Weitere etwaig vorhandene Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) sind aus dem Eingriffsgebiet zu entfernen. Weitere Ausführungen zu den Ersatzhabitats für die

Zauneidechse finden sich im Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- Als Ersatz für die wegfallenden Brutmöglichkeiten an Gebäuden und Gehölzen sind in engem räumlichem Zusammenhang insgesamt 15 künstliche Nisthilfen anzubringen. Hierzu sind sowohl Halbhöhlennistkästen als auch Meisen-Nistkästen an Altbäumen und Gebäuden jeweils in räumlicher Nähe des Eingriffsbereiches anzubringen. Als Ersatz für Fledermausquartiere an Gebäuden sind 6 Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang zu installieren. Das Anbringen der Nisthilfen und Ersatzquartiere muss in zeitlichem Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude und der Fällung der Höhlenbäume, spätestens Anfang März, erfolgen. Auf einen fachgerechten Standort (Mindesthöhe über Gelände 2,50 m, Ausrichtung SO-O) ist hierbei zu achten. Die Nisthilfen sind jährlich im Herbst fachgerecht zu reinigen.
- Durch weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Pflanzungen in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) kann zudem das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes, auch für nicht geschützte Tierarten, reduziert werden. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 11 Laubbäume 1. Wuchsklasse sowie mind. 40 Laubbäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Für die Pflanzung sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Auch die festgesetzte private Grünfläche bildet künftig Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Gebäudeabbriss, Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Tötung von Individuen ggf. geschützter Arten; Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	– –
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	temporärer Verlust von Lebensräumen	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Gästeverkehr; Nutzung der Außenanlagen durch Hotelgäste	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	–

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

- Durch den Bebauungsplan können bei einer zulässigen Grundfläche von 3.600 m² und einer möglichen Überschreitung durch nicht vollständig versiegelte Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 insgesamt rund 9.930 m² versiegelt werden. Hierdurch ergibt sich im Vergleich zum Bestand insgesamt keine zunehmende Versiegelungsrate. Während der Bauzeit wird dennoch ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. In den versiegelten Bereichen kann weiterhin keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) wahrgenommen werden. Durch die Herstellung der Außenanlagen entstehen in bisher versiegelten Bereichen jedoch wieder Flächen mit offenem, unversiegeltem Boden, der die o.g. Bodenfunktionen erfüllen kann.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um eine erneute Versiegelung zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten bzw. stellenweise wieder herzustellen. 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. Auf Grund der bestehenden Versiegelung entsteht für das Schutzgut Boden, abgesehen von etwaigen Störungen während der Bauphase, insgesamt keine weitere Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen	durch hohe Versiegelung im Bestand und große Außenanlagen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen	0
betriebsbedingt		
Gästeverkehr, Pflege der Außenanlagen	zusätzliche Schadstoffeinträge durch Gästeverkehr; Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Vergleich zur bisherigen Nutzung reduziert	0

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

- Eine erhebliche Veränderung des Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten, da insgesamt keine weiteren Flächen versiegelt werden. Der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung werden nicht in erheblichem Maße verändert. Da die Oberflächen innerhalb des Plangebietes auf Grund der großflächigen Versiegelung bereits jetzt schwach bis nicht durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten bzw. stellenweise wieder herzustellen und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren bzw. zu verbessern. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch hohe Versiegelung im Bestand und große Außenanlagen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen	– –
betriebsbedingt		
Gästeverkehr, Pflege der Außenanlagen	zusätzliche Schadstoffeinträge durch Gästeverkehr; Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Vergleich zur bisherigen Nutzung reduziert	0

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

- Niederschlagswasser, das über die Dachflächen oder befestigten Flächen anfällt, soll im Plangebiet über die belebte Bodenzone flächenhaft zur Versickerung gebracht werden. Hierzu wird festgesetzt, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden- oder Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern ist. Auch die

Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit (Verwendung teilversiegelter Beläge für Stellplätze innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen) trägt dazu bei, das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Abwasserbeseitigung der Stadt Marktoberdorf zugeführt. Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung der Stadt Marktoberdorf angeschlossen. Dadurch ist weiterhin eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

- Nördlich des Hotelgebäudes wird ein Löschwasserteich festgesetzt. Dieser dient neben der Bereitstellung von Löschwasser auch der Sammlung, Retention und ggf. gedrosselten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser.

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

- Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im südlichen Bereich der Hotelanlage, entsteht für das Schutzgut Klima/Luft bei Umsetzung der Planung keine wesentliche Beeinträchtigung. Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftleitbahnen werden nicht beeinträchtigt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Gästeverkehrs ist jedoch möglich.
- Bei Wiederaufnahme der Rinderhaltung ist mit Geruchseinwirkungen auf das Hotel zu rechnen. Das Ergebnis der durchgeführten Geruchsprognose (iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 02.04.2014) zeigt, dass im Plangebiet mit einer maximalen Belastung von 4% der Jahrestunden der tierspezifisch gewichteten Immissionskenngröße zu rechnen ist und der Immissionswert von 10 % somit deutlich unterschritten wird. Gemäß der zu Grunde gelegten Geruchsimmisionsrichtlinie ist somit davon auszugehen, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Plangebiet vorliegen, gewisse Geruchsimmisionen werden jedoch gegeben sein.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen	durch hohe Versiegelung im Bestand und großflächige Außenanlagen in der Planung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen	0
Verlust der Gehölzflächen bei gleichzeitiger Neupflanzung von Gehölzen	Nach Neupflanzung zunächst weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung	–

Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Gästeverkehr	Verkehrslärm, Verkehrsabgase	-

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

- Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit der freien Landschaft durch die Bestandsgebäude des Gärtnereibetriebes und der angrenzenden (ehemaligen Hofstelle) bereits erheblich vorbelastet. Mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe des Hauptgebäudes bis zu 782,80 m ü. NN (4-5 Vollgeschoße), einer größeren Kubatur und einer geänderten Ausrichtung wird das neue Gebäude (voraussichtlich) dominanter in Erscheinung treten als die bestehenden Gebäude. Für die bestehende Bebauung nördlich der Bundes-Straße ist somit mit einer geringen Einbuße der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick in Richtung Alpen). Auch die Blickbezüge von der Bundes-Straße in Richtung Süden erfahren eine kleinräumige Veränderung. Des Weiteren wird sich das Hotelgebäude innerhalb der Sichtachse zwischen der "Kurfürstenallee" und den Alpen befinden. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch nicht als erheblich gewertet. Ausgangslage für die Bewertung der Erheblichkeit sind zum einen die Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch die ehemalige Gärtnerei im Geltungsbereich des Vorhabens sowie durch den angrenzenden (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieb. Zudem ist in Bezug auf die Höhe zu beachten, dass die Länge des obersten Geschosses (Dachgeschoss) nicht einmal die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes einnimmt. Zudem treten in der Sicht aus Richtung Norden im Wesentlichen nur vier Geschosse (inkl. Dachgeschoss) in Erscheinung. Grundsätzlich bleiben die Sichtbeziehungen zu den prägnanten Bergen des Alpenrandes bei der vorgesehenen Gebäudehöhe erhalten. Angesichts dieser Rahmenbedingungen und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht als erheblich angesehen.
- Um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten, werden Höhenfestsetzungen für die maximale Gesamthöhe des Hauptgebäudes getroffen. Die Pflanzung von mind. 50 Laubbäumen (Hochstämme) in Verbindung mit der festgesetzten Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Einbindung des Hotels in die Landschaft zu erreichen. Aus gestalterischen/landschaftsästhetischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausgeschlossen. Die aktive Lärmschutz-Maßnahme in Form einer Wall/Wandkonstruktion entlang der B 472 sollte insbesondere aus optischen Gründen begründet werden. Hierzu eignet sich insbesondere die Pflanzung von Haftwurzeln wie Efeu (*Hedera helix*, immergrün) oder Trompetenwinde (*Campsis radicans*).
- Auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen ist der Eingriff in das Landschaftsbild als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen	Angesichts der bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen geringe Beeinträchtigung	–
Entfernung der standortfremden Gehölzfläche bei gleichzeitiger Gehölz-Neupflanzung	bis zum Etablieren der Gehölze zunächst geringere Attraktivität, im Anschluss durch Artenauswahl und Anordnung Naturnähe und Attraktivität erhöht	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Mit dem Gärtnereibetrieb geht ein aufgelassener Einzelhandelsstandort in Marktoberdorf verloren. Dafür wird mit dem Neubau eines Hotels der Bedarf der in der Stadt Marktoberdorf ansässigen Unternehmen an Übernachtungsmöglichkeiten für ihre Geschäftskunden gedeckt. Zudem wird die touristische Infrastruktur gestärkt und durch Übernachtungsmöglichkeiten, Restaurants, Wellnesseinrichtungen sowie Veranstaltungs- und Tagungsräume ergänzt. Hierdurch werden Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 472 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Verkehrslärm-Immissionen in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 19.12.2014) ermittelt. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet sowohl tagsüber als auch nachts im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Zur Einhaltung der Orientierungswerte, sind eine aktive Lärmschutz-Maßnahme im Bereich des Personalhauses sowie passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen) im Bebauungsplan festgesetzt. Bei einer Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes nordöstlich des Vorhabens wirken auf das Plangebiet Schall-Immissionen ein. Um sicherzustellen, dass durch die Ansiedlung des Hotels keine Nutzungseinschränkungen des genehmigten Betriebes der landwirtschaftlichen Hofstelle entstehen, wurden im Rahmen des o.g. Gutachtens auch hierzu schallschutztechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet (MI) im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. deutlich unterschrit-

ten werden. Durch die Ansiedlung des Hotels ist somit mit keinen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Hofstelle zu rechnen. Ebenso sind im Plangebiet keine unzulässigen Schall-Immissionen durch den Betrieb auf der Hofstelle zu erwarten. Durch die Realisierung des Vorhabens ist mit Gewerbelärm-Immissionen an der Umgebungsbebauung (nordöstlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle) zu rechnen. Diese wurden ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung gemäß der TA Lärm prognostiziert und bewertet. Die Berechnungen haben ergeben, dass mit keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen an der Umgebungsbebauung zu rechnen ist. Die Prognose zu den bei Wiederaufnahme der Rinderhaltung zu erwartenden Geruchseinwirkungen ist im Abschnitt "Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität" dargestellt (s.o.).

- Der Eingriff in das Schutzgut Mensch ist durch die o.g. positiven Effekte insgesamt als gering zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Gebäudes und der Verkehrsflächen	lokale Beeinträchtigung der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes durch veränderte Blickbeziehungen	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Betrieb eines Hotels	Verbesserung des Übernachtungsangebotes	++
Gästeverkehr	Belastung durch Verkehrslärm und Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich selbst nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Auch die nördlich des Plangebietes gelegene "Kurfürstenallee" erfährt als Baudenkmal durch die Planung keine Beeinträchtigungen. Die Planung steht in keinem Widerspruch zur historischen Intention der Anlage, eine beschattete Verbindung vom Schloss zur Aussichtskanzel auf dem Waldberg anzulegen. 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, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten,

bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen. Die Auswirkungen auf die "Kurfürstenallee" sind im Abschnitt "Landschaftsbild" (s.u.) aufgeführt.

8.2.2.9 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.

- Der Vorhabensträger plant, auf den Dachflächen eine Fotovoltaikanlage zu betreiben. Aus optischen Gründen soll die Aufständerung der Fotovoltaik-Module in einem sehr flachen Winkel erfolgen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist jedoch aktuell nicht geplant. Stattdessen ist der Betrieb einer Pelletheizung vorgesehen.

8.2.2.10 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):

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

8.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der ehemalige Gartenbaubetrieb erhalten. Die bereits eingesetzte Sukzession im Bereich der brachliegenden Betriebsflächen würde voranschreiten und der Gehölzaufwuchs ohne Zutun des Menschen weiter zunehmen. Das Gelände bliebe als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten, auf Grund der o.g. Sukzession mit einem sich veränderndem Artenspektrum. So würden Arten der Brachflächen früher Sukzessionsstadien (u.a. Zauneidechse) früher oder später einen Teil ihrer Lebensräume verlieren. An der biologischen Vielfalt würde sich auf Grund von baulichen Maßnahmen nichts ändern. Es ist ebenfalls keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird voraussichtlich weiter nicht an die Entsorgungsleitungen angeschlossen, bestehende Gebäude blieben erhalten. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

- 8.2.4.1 Der ehemals als Gartenbaubetrieb genutzte Teil des Plangebietes ist im Bestand zu großen Teilen bereits bebaut, oder weist sonstige (teil-)versiegelte Flächen auf. Für die Überplanung dieser Flächen ist gem. anzuwendendem Bewertungsmodell zwar ein Ausgleich erforderlich, überwiegend kommt ihnen jedoch auf Grund der intensiven Vornutzung eine geringe Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter zu (s.u.). Der sich im Geltungsbereich befindende Teil der Bundes-Straße und ein Teil der Zufahrt sind im Bestand bereits versiegelt, weshalb für die Überplanung dieser Flächen kein Ausgleich erforderlich wird.
- 8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1.1 (Art der baulichen Nutzung) ist hiervon betroffen. Es handelt sich nicht um ein reines oder allgemeines Wohngebiet. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Innerhalb des ehemaligen Gartenbaubetriebes sind überwiegend naturferne und stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen vorhanden. Hierzu zählen Gebäude, teilversiegelte Flächen, Schotter- und Pflasterflächen, aber auch die eigentlichen Erwerbsgartenbauflächen, Brach- und Ruderalflächen und Gehölzbestände aus z.T. fremdländischen Baumarten. Das sich aus den Vorkommen von Zauneidechse und Goldammer ergebende artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial kann über artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen gelöst werden. Hieraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Abriss von Gebäuden	Überplanung geringwertiger Biotoptypen; Zerstörung von Lebensstätten Gebäude bewohnender Arten (v.a. Fledermäuse und Vögel)	Gebäudeabriss außerhalb der Schutzzeit von Vögeln und Fledermäusen zwischen November und Februar; Aufhängen künstlicher Nisthilfen	Eingriff unerheblich: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden vorgezogene Ersatzmaßnahmen umgesetzt
Überplanung bestehender Gehölzstrukturen	Zerstörung von Biotoptypen mit geringer-mittlerer Be-	Gehölzrodung außerhalb der Schutzzeit von Vögeln zwi-	Eingriff unerheblich: Zur Vermeidung artenschutzrechtli-

	deutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild; Zerstörung von Lebensstätten Gehölz bewohnender Arten (v.a. Vögel)	schen November und Februar; Aufhängen künstlicher Nisthilfen; Anlage von Grünflächen mit Gehölzen	cher Verbotstatbestände werden vorgezogene Ersatzmaßnahmen umgesetzt
Überbauung von Ruderalflächen junger Sukzessionsstadien	Zerstörung von Biotoptypen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Zerstörung von Lebensräumen innerhalb dieser Flächen vorkommender Arten (v.a. Zauneidechse, Blindschleiche)	Herstellung und dauerhafte Sicherung von vorgezogenen Ersatzmaßnahmen vor Baubeginn; Durchführung einer ökologischen Baubegleitung; Anlage von Grünflächen	Eingriff unerheblich: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden vorgezogene Ersatzmaßnahmen umgesetzt

8.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten, überwiegend (teil-)versiegelten Boden und Gebäude. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer bis oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen bei gleichzeitiger Entsigelung bestehender Flächen	insgesamt keine Zunahme der Flächenversiegelung	Verwendung teilversiegelter Beläge (in bisher offenen Bereichen)	Eingriff unerheblich: Die Böden im Plangebiet sind bereits im Bestand stark beeinträchtigt

8.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich im Bestand überwiegend um Flächen mit eingeschränkter, in vollversiegelten Bereichen mit fehlender Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen bei gleichzeitiger Entsigelung bestehender Flächen	insgesamt keine Zunahme der Flächenversiegelung und somit keine Verringerung der Versickerungsleistung	Verwendung sickerfähiger Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; anfallendes Nierschlagswasser wird im Plangebiet über eine belebte Oberbodenzone versickert	Eingriff unerheblich: Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering und wird durch die Verwendung teilversiegelter Beläge und die Anlage von Sickermulden gefördert

8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung bereits bebauter bzw. versiegelter Bodenflächen	geringfügige Änderung des Mikroklimas innerhalb des Plangebietes	Anlage von Grünflächen, Gehölzpflanzungen	Auf Grund der bestehenden Bebauung und Versiegelung ergeben sich keine Beeinträchtigungen
Entfernung von Gehölzbeständen	Verlust einer bioklimatisch aktiven Fläche	Anlage von Grünflächen, Gehölzpflanzungen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den vorgesehenen Gehölzpflanzungen aufrechterhalten werden.

8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich im Bestand um eingegrünte Bebauung im Außenbereich, in deren Umfeld mit der "Kurfürstenallee" ein Landschaftselement mit kulturhistorischer Bedeutung zu finden ist. Hieraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung des Hotelgebäudes und der Nebenanlagen	Veränderung der Sichtbezüge insb. von der Umgebungsbebauung und der Bundesstraße	Erhaltung von bestehenden Sichtbeziehungen durch Höhenfestsetzungen; Eingrünung des Hotelumfeldes	Eingriff erheblich

8.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

8.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als gering einzustufen ist. Die festgesetzte Grundfläche bedingt eine GRZ, die kleiner ist als 0,35.

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

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhe, der Gebäudeform und der Gebäudemasse; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der auf Grund der Vorbelastungen geringen Eingriffsschwere ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2 (Feld B I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 15.755 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.151 m².

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
ehem. Gartenbaubetrieb/für die Bebauung vorgesehene Fläche	B I	0,2	15.755	3.151
Verkehrsflächen (Bestand)/Verkehrsflächen (geplant)	-	-	6.942	-
ehem. Gartenbaubetrieb/private Grünfläche	-	-	761	-
Summe			23.458	3.151

8.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1346 (Teilfläche) der Gemarkung Rieder.

- 8.2.4.14 Die Ausgleichsfläche liegt etwa 7 km südöstlich der Stadt Marktoberdorf an der Grenze zum Gemeindegebiet von Stötten am Auerberg. Die nächsten Siedlungen sind der Auerberger Orts-Teil Heggen (etwa 1,2 km südöstlich) sowie der Marktoberdorfer Orts-Teil Sulzschneid (etwa 2 km westlich). Die Fläche liegt im Talraum der östlich verlaufenden "Geltlach". Unmittelbar westlich schließt das "Schwindenmoos" an die Ausgleichsflächen an. Im westlichen Anschluss daran steigt das Gelände zu einer von Fichten geprägten Waldfläche hin ("Ochsenstall" und "Sibillenberg"), auf deren Plateau ebenfalls Moorflächen liegen. Das benachbarte "Schwindenmoos" ist eine Moorfläche, auf der bereits Renaturierungsmaßnahmen der Allgäuer Moorallianz durchgeführt wurden. Bei der Ausgleichsfläche selbst handelt es sich um eine bisher intensiv bewirtschaftete Wiese im Eigentum der Stadt Marktoberdorf, die auf Grund ihrer Lage im Ried langfristig gesehen ein hohes naturschutzfachliches Aufwertungspotential aufweist. Die Böden sind entsprechend der anstehenden spät- und postglazialen Seesedimente und der hohen Grundwasserstände als Gley (Randbereiche), zum größten Teil jedoch als Nieder-, Übergangs- und Hochmoortorf ausgebildet.
- 8.2.4.15 Die nahe gelegenen Fl.-Nrn. 1346 (Teilfläche), 1346/2, 1346/5 und 1346/6 (Gemarkung Rieder) sind bereits dem Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" zugeordnet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 fand im Jahr 2010 ein Orts-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu statt, um die für die für den Bebauungsplan Nr. 26 notwendigen Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.
- 8.2.4.16 Für die Ausgleichsflächen, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel südlich der Schongauer Straße" zugeordnet werden, werden auf Grund der vergleichbaren Flächeneigenschaften ebenfalls die während des Ortstermins abgestimmten Entwicklungsziele definiert. Diese sind die Reduktion des Nährstoffaustrags und der Torfmineralisation. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter dem Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)):
- Dauerhafte Bereitstellung der Flächen. Dies beinhaltet auch das Zulassen von Maßnahmen des Naturschutzgroßprojektes Allgäuer Moorallianz (wie z.B. Beweidung, Heublumenansaat, Oberbodenabschieben usw.) sowie das Zulassen von Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes zur Renaturierung der "Geltlach", wenn diese Maßnahmen anstehen.
 - Hydrologische Sanierung der Wiesenfläche, d.h. Rückbau/Schließung aller Drainagen (die angrenzenden Flächen westlich der "Geltlach" (Fl.-Nr. 1347/2 (Teilfläche) sowie weitere Teilflächen der Fl.-Nr. 1346) befinden sich ebenfalls im Besitz der Stadt Marktoberdorf
 - extensive Bewirtschaftung, d.h. dauerhafter Verzicht auf jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel; Beweidung ist möglich, jedoch nur in Rücksprache und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Beweidungskonzept)
- Da es sich bei den Ausgleichsmaßnahmen überwiegend um Extensivierungsmaßnahmen handelt, wurde im Jahr 2010 zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Marktoberdorf ein

Aufwertungsfaktor von 0,25 vereinbart (d.h. es muss die vierfache Menge des errechneten Ausgleichsbedarfes zur Verfügung gestellt werden; siehe nachfolgende Tabelle).

8.2.4.17 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Teilfläche der Fl.-Nr. 1346	extern	beweidete Riedwiese im "Schwindenmoos"	hydrologische Sanierung (Rückbau der Drainagen), extensive Bewirtschaftung (ein- zweimalige Mahd, Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel)	13.000
			anrechenbar mit einem Faktor von:	0,25
Summe				3.250

8.2.4.18 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1346 ausgeglichen.

8.2.4.19 Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich werden vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) getroffen.

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

8.2.5.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine Konkretisierung und Umsetzung des Projektbausteins "Neuansiedlung eines Hotels" des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Marktoberdorf (ISEK), verabschiedet im Jahr 2012, dar. Die ursprünglich geplante Neuansiedlung eines Hotels im Bereich der "Saliterstraße" soll mit der Entwicklung dieses Standortes am östlichen Stadtrand nicht mehr weiterverfolgt werden. An der Saliterstraße wurden von der Bevölkerung Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung vermutet, die im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung deutlich artikuliert wurden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts Brachflächen im Bereich nördlich und westlich des Bahnhofs, im Quartier zwischen Rathaus und Michelbeckstraße und auf dem ehemaligen Krankenhausstandort in der Saliterstraße vorhanden. Die Standorte am Bahnhof und im Rathausquartier erscheinen nicht attraktiv genug für einen Hotelstandort, der auch von Touristen angenommen wird.

Hier wäre zunächst eine weitere Sanierung des Stadtzentrums inkl. einer Verkehrsberuhigung, Voraussetzung für eine attraktive Standortentwicklung. Der Standort am ehemaligen Krankenhaus der Stadt Marktoberdorf wurde geprüft aber nicht weiterverfolgt. Grund hierfür war die nicht gesicherte verkehrliche Erschließung. Im Rahmen der Prüfung eines weiteren Standortes nördlich des ehemaligen Krankenhauses in der "Saliterstraße" wurde bereits eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt. Hier wurden von der Bevölkerung Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung vermutet. Der Standort südlich der Schongauer Straße rückte mit dem Neubau der Bundesstraße 472 neu in den Fokus. Ziel ist es, entlang dieser Ortsumgebungsstraße wichtige übergeordnete Nutzungen verkehrsgünstig zu situieren und damit in den städtischen Kontext zu integrieren. Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich schließlich um eine Konversion einer ehemals als Gärtnerei genutzten Fläche, wodurch zum einen bereits Vorbelastungen des Naturhaushaltes vorliegen und zum anderen bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Erschließungsstraßen genutzt werden können und damit keine neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen wird.

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

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen und die Abarbeitung der Eingriffsregelung war der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.3 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 14.01.2014 im Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf (Vermerk vom 21.01.2014) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Kaufbeuren, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, des Staatlichen Bauamtes Kempten, des Landratsamtes Ostallgäu zu den Themenfeldern Planungsrecht, Städtebau, Landwirtschaft, Immissionsschutz und Naturschutz)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" des Büros Sieber in der Fassung vom 19.12.2014 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße, zu den Geräuscheinwirkungen bei Wiederaufnahme des nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes, zu den durch die Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen an der Umgebungsbebauung sowie zu den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" des Büros Sieber in der Fassung vom 10.11.2014 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und zu notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
 - Prognose der Geruchsemissionen und -immissionen einer Rinderhaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Hotel südlich der Schongauer Straße" der Stadt Marktoberdorf der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 02.04.2014
- 8.3.1.4 Die Entsorgung der bei Umsetzung der Bebauung anfallenden Abfälle ist wie bisher über den Landkreis Ostallgäu gesichert.
- 8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Es soll eine Zusammenarbeit des Projekt-Trägers mit der Stadt Marktoberdorf bei der Ausführung der Bauarbeiten stattfinden.
- 8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Marktoberdorf erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. nach Anlage Erschließung durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.4.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel südlich der Schongauer Straße" wird eine Baufläche zur Errichtung eines Hotels östlich von Marktoberdorf ausgewiesen. Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um einen ehemaligen Gartenbaubetrieb, der sich unmittelbar südlich der Bundes-Straße 472 befindet.

- 8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,35 ha.
- 8.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Plangebietes. Rund 300 m nördlich verläuft die aus alten Linden bestehende "Kurfürstenallee". Die Allee und deren Umfeld sind als Naturdenkmal und Landschaftsschutzgebiet geschützt, erfahren durch die Planung jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung.
- 8.3.4.4 Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Gartenbaubetrieb mit Verkauf genutzt. Aktuell besitzt das Gelände jedoch weder eine Funktion für den örtlichen Einzelhandel, noch kommt ihm eine Naherholungsfunktion zu. Nördlich der Bundes-Straße liegen mit der landwirtschaftlichen Hofstelle weitere Gebäude die zusammen mit dem Gartenbaubetrieb und weiteren kleinen Schuppen im näheren Umfeld exponiert in der freien Landschaft liegen. Das Plangebiet ist somit v.a. von der angrenzenden Bundes-Straße, aber auch aus anderen Richtungen gut einsehbar. Ein im Südwesten des Plangebietes liegender Gehölzbestand sowie weitere Einzelgehölze sorgen für eine gewisse Eingrünung. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden in der für das Allgäu typischen landwirtschaftlicher in Form als Wiesen und Weiden genutzt. Die Biotopstrukturen, der Boden, der Wasserhaushalt und das Kleinklima des Plangebietes sind stark durch die vormalige Nutzung geprägt. Innerhalb der Garten- und Brachflächen befinden sich Lebensstätten der streng geschützten Zauneidechse, in den Gehölzbeständen finden sich mehrere Brutvogelarten, wie z.B. die Goldammer. Der größte Teil der im Plangebiet vorliegenden Böden ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Wege, Zufahrten und Stellplätze bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen aktuell keine exakten Informationen vor.
- 8.3.4.5 Bei Durchführung der Planung entfallen einige der aktuell vorkommenden Biotoptypen, die Habitatverhältnisse der vorkommenden Tierarten ändern sich. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ersatz stehen den geschützten Tierarten im Plangebiet weiterhin ausreichend geeignete Lebensstätten zur Verfügung. Auf Grund der im Bestand bereits großflächig vorliegenden Bodenversiegelung ändert sich an den Bodenverhältnissen, dem Wasserhaushalt und den kleinklimatischen Verhältnissen nichts in relevantem Maße. Zwar ändern sich durch den Hotelneubau die Blickbeziehungen der nördlich gelegenen Hofstelle und eines kleinen Abschnittes der Bundes-Straße in die freie Landschaft; dafür wird dem Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten in Marktoberdorf entgegengekommen und ein Beitrag zur Stärkung der touristischen Infrastruktur geleistet. Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Bundes-Straße B 472 ein. Zur Einhaltung der Orientierungswerte sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Ansiedlung des Hotels ist mit keinen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Hofstelle zu rechnen. Das geplante Hotelgebäude befindet sich innerhalb der Sichtachse zwischen der "Kurfürstenallee" und den Alpen. Die hierdurch entste-

henden Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen werden angesichts der maximal zulässigen Gebäudehöhen, der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und der vorliegenden Vorbelastungen durch die bestehenden Gebäude nicht als erheblich angesehen.

- 8.3.4.6 Bei Nicht-Durchführung bleibt das Plangebiet voraussichtlich zunächst ungenutzt und würde weiterhin der natürlichen Sukzession unterliegen.
- 8.3.4.7 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Anlage von vorgezogenen Ersatzmaßnahmen für die Zauneidechse, Fledermäuse und Brutvögel, Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen.
- 8.3.4.8 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 1346 (Teilfläche) der Gemarkung Rieder. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant: Wiedervernässung der Fläche durch Rückbau/Schließung der Drainagen; extensive Bewirtschaftung bei ein- bis zweimaliger Mahd und Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 3.056 m² kann damit vollständig abgedeckt werden.
- 8.3.4.9 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf das unbedingt erforderliche Maß, welches sich aus der Lage des Planungsgebietes und aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben sowie dem konkreten Vorhaben.

9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft entsprechend dem Vorhaben gefasst. Durch die Festsetzung der Gebäude über NN ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.2.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, sind Dachaufbauten (Dachgaupen) ausgeschlossen.

9.1.2.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Vorhabenträger ausreichend Spielraum bei der Verwirklichung des Vorhabens. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Stellplätze

9.2.2.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden Hotelgäste zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird gemäß Vorhaben –

und Erschließungsplan mit insgesamt 144 Stellplätze eine ausreichend bemessene Zahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. Zu beachten ist dabei, dass eine ebenso ausreichende Zahl an Stellplätzen für Busse in der Planung berücksichtigt wurde.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,35 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen	15.755	67 %
Öffentliche Verkehrsflächen	5.185	23 %
Straßenbegleitgrün	1.757	7 %
Grünflächen	760	3 %

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch einen entsprechend dimensionierten Löschwasserteich sichergestellt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit über den bestehenden Trinkwasseranschluss die Löschwasserversorgung zu ergänzen um die Mindestlöschwassermenge gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW zu gewährleisten.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

10.2.3 Anhang

- 10.2.3.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang:
- 10.2.3.2 Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" vom 10.11.2014
- 10.2.3.3 Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" vom 22.12.2014
- 10.2.3.4 Prognose der Geruchsemissionen und –immissionen einer Rinderhaltung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" vom 02.04.2014
- 10.2.3.5 Lageplan zum Anbindegebot vom 30.07.2015
- 10.2.3.6 Prüfung von Standortalternativen zum "Hotel südlich der Schongauer Straße" vom 16.10.2015
- 10.2.3.7 "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 13.09.2012

10.2.4 Planänderungen

- 10.2.4.1 Bei der Planänderung vom 30.10.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 16.11.2015 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.10.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im

Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates enthalten):

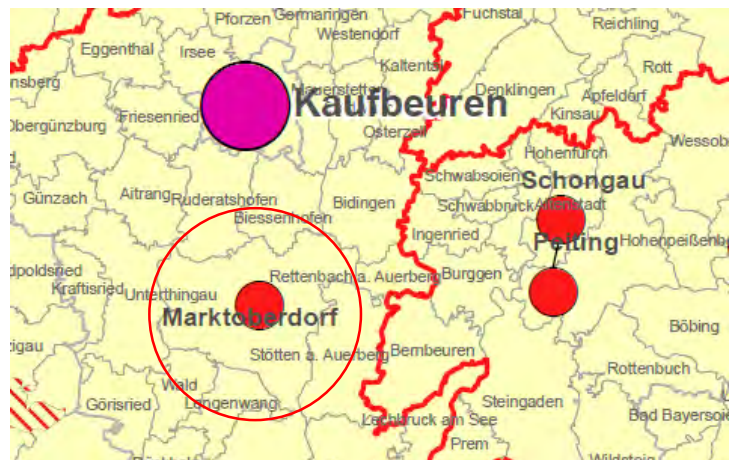
- Ergänzung der Festsetzung "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" u.a. um die Zuordnung der Immissionswerte
- Anpassung der Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche
- Erweiterung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze unter Neuabgrenzung der Privaten Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung
- Erhöhung der Anzahl und Änderung der Lage der zu pflanzenden Gehölze
- Entfall der Festsetzung "Zu erhaltender Baum"
- Änderung der Abgrenzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)
- Erhöhung der Anzahl nachzuweisender Stellplätze
- Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Änderung des VEP (insb. Freiflächenplan)
- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung des Satzungstextes
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung, Ergänzung des Anhangs
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.2.4.2 Bei der Planänderung vom 12.01.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 18.01.2016 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.01.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates enthalten):

- Aufnahme einer Festsetzung zum Freiflächengestaltungsplan anstelle eines Hinweises
- Aufnahme einer Festsetzung zur Beleuchtung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen (u.a. des Satzungstextes)

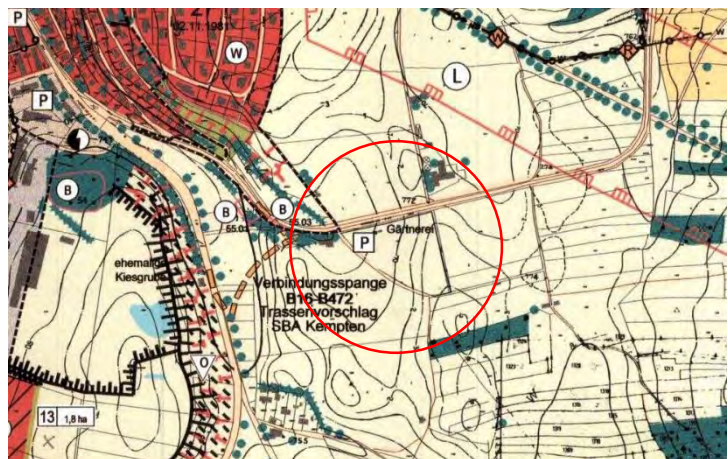
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Raumstruktur



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbindung Gärtnerei und Parkplatz



Schrägluftbildaufnahme -
Blick von Nordosten



Blick von Norden auf die
bestehenden baulichen
Anlagen der Gärtnerei



Blick von Süden auf be-
stehende baulichen An-
lagen der Gärtnerei



Blick von Westen mit der neuen Zufahrt an der B 472 und der Bushaltestelle der OVG Linie 53



Blick von Norden auf das Planungsgebiet mit der Alpenkette im Hintergrund




Blick auf die unter Denkmalschutz stehende Lindenallee in einer Entfernung zum Planungsgebiet von ca. 230 m



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 27.01.2014. Der Beschluss wurde am 11.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 24.05.2016


.....
 (der Bürgermeister) 
Dr. Wolfgang Hell
 Erster Bürgermeister

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 09.10.2014 (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.02.2015 bis 25.03.2015 (Billigungsbeschluss vom 02.02.2015; Entwurfsfassung vom 02.02.2015; Bekanntmachung am 13.02.2015) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 30.10.2015 (Billigungsbeschluss vom 16.11.2015; Bekanntmachung am 25.11.2015) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktoberdorf, den 24.05.2016


.....
 (der Bürgermeister) 
Dr. Wolfgang Hell
 Erster Bürgermeister

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 14.01.2014 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 18.02.2015 (Entwurfsfassung vom 02.02.2015; Billigungsbeschluss vom 02.02.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 30.10.2015 (Billigungsbeschluss vom 16.11.2015; Schreiben vom 24.11.2015) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).


Marktoberdorf, den 24.05.2016

.....
 (der Bürgermeister) 
Dr. Wolfgang Hell
 Erster Bürgermeister

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 18.01.2016 über die Entwurfsfassung vom 12.01.2016.


Marktoberdorf, den 24.05.2016

.....
(der Bürgermeister) 
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" in der Fassung vom 12.01.2016 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 18.01.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.


Marktoberdorf, den 24.05.2016

.....
(der Bürgermeister) 
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.


Marktoberdorf, den 24.05.2016

.....
(der Bürgermeister) 
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Marktoberdorf, den 24.05.2016

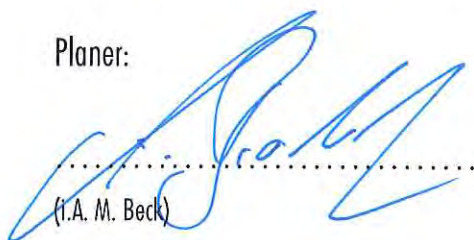
.....
(der Bürgermeister) 
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 02.02.2015

Plan geändert am: 30.10.2015

Plan geändert am: 12.01.2016

Planer:


.....
(i.A. M. Beck)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.