

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|--|
| 1 | Rechtsgrundlagen 3 |
| 2 | Feststellungsbeschluss 4 |
| 3 | Begründung – Städtebaulicher Teil 5 |
| 4 | Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 14 |
| 5 | Begründung – Sonstiges 45 |
| 6 | Begründung – Bilddokumentation 47 |
| 7 | Verfahrensvermerke 49 |

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.6 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- 1.7 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Städtebauliche Begründung**3.1.1 Erfordernis der Planung**

3.1.1.1 Der Markt Scheidegg ist angehalten, ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung langfristig gewährleisten zu können. Derzeit besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Mietwohnungen. Die Bewerberzahlen übersteigen das Angebot an Baugrundstücken um ein Vielfaches. Besonders Familien mit Kindern finden derzeit keine geeigneten Baugrundstücke. Weiterhin soll auch Wohnungsbau ermöglicht werden, um Mietwohnungen, insbesondere auch für ältere Menschen zur Verfügung zu stellen. Hierdurch erhofft sich der Markt Scheidegg eine Entspannung des Wohnungsmarktes. Daher ist es erforderlich, geeignete Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Die im Bereich "Hochberg" bereits dargestellte Wohnbaufläche soll hierzu in den Bereich "Schmalzgrube" verlegt werden, da die Flächen zum Erwerb zur Verfügung stehen und weil eine bessere Erschließung durch die vorhandene Infrastruktur möglich ist. Zusätzlich wird im geringen Umfang die angrenzende Bestandsbebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse.

Weiterhin ist es Ziel des Marktes Scheidegg, Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit im Bestand zu sichern und zukünftig bedarfsgerechte Entwicklungen zu ermöglichen. Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Paracelsus-Klinik benötigt in absehbarer Zeit Erweiterungsflächen, die in unmittelbarer räumlicher Nähe zur bestehenden Klinik liegen. Daher wird südlich des geplanten Wohngebietes ein Sondergebiet "Kur" dargestellt. Die Fläche ist hierfür wegen ihrer Lage, der Erschließbarkeit sowie der vorhandenen und zukünftigen Nutzungsstruktur (im Sinne der Vermeidung von Lärmkonflikten) besonders geeignet.

Die Bauflächen werden mit der Darstellung "Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung" zur freien Landschaft hin abgeschlossen. Dies soll eine geeignete Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild sicherstellen. Hier bestehen Möglichkeiten, den ggfs. erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll umzusetzen.

Aus den genannten Gründen ist es erforderlich, dass der Markt Scheidegg bauleitplanerisch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB tätig wird.

3.1.2 Standortwahl; Flächenkompensation / Flächenbedarf**3.1.3 Standortwahl**

3.1.3.1 Der Standort "Schmalzgrube", dessen nördlicher Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden soll, eignet sich besonders für ein Wohngebiet, da die Fläche topografisch geeignet ist, verkehrlich und infrastrukturell gut angebunden

ist und weil sich der Bereich an den bestehenden Siedlungskörper anschließt, ohne als spornartige Siedlungsentwicklung wahrgenommen zu werden. Auf Grund der angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Krankenhaus) ist auch nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen.

Alternativ hätte die Planung im Bereich "Hochberg" umgesetzt werden können. Der Standort ist jedoch sehr exponiert auf eine Hügelkuppe gelegen. Daher wäre der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich größer. Auch wäre die verkehrliche Erschließung schwierig, da diese durch ein bestehendes Wohngebiet erfolgen müsste. Eine übergeordnete Straßenanbindung ist nicht vorhanden.

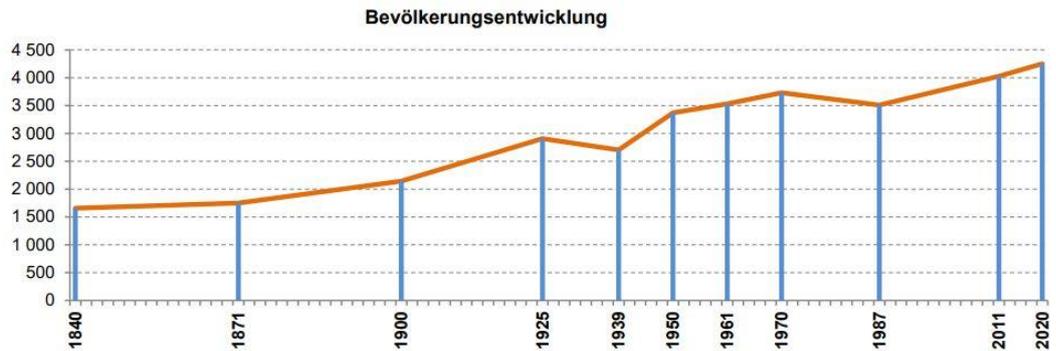
Aus diesen Gründen hat sich der Markt Scheidegg für den Standort "Schmalzgrube" entschieden.

3.1.4 Flächenkompensation / Flächenbedarf

3.1.4.1 Für die Ausweisung der Wohnbaufläche im Bereich "Schmalzgrube" mit einer Flächengröße von ca. 1,34 ha wird die Wohnbaufläche W_5 im Bereich "Hochberg" mit einer Flächengröße von ca. 1,43 ha ersatzlos gestrichen. Damit reduzieren sich die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 0,09 ha und es kommt nicht zu einer Neuausweisung. Da die Fläche W_5 bereits Teil der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gewesen ist und damit kein zusätzliches Angebot entsteht, verzichtet der Markt Scheidegg auf eine detaillierte Bedarfsermittlung.

Unabhängig davon betreibt der Markt Scheidegg eine umfassende Strategie zur Nutzbarmachung von Brachflächen und ungenutzten Grundstücken im bebauten Zusammenhang. So erweitert der Markt Scheidegg schrittweise das Angebot an barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen, um dadurch wieder frei werdenden Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern für Familien zu schaffen. Gleichzeitig wird, wo möglich, Innenentwicklung betrieben. Ein Beispiel hierfür ist der Bebauungsplan "Obere Spielershalde" (2018).

Im Markt Scheidegg besteht eine seit längerem ungebrochen hohe Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen. Dies ist zum Teil auf die seit Jahrzehnten positive Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Gleichzeitig entwickelt sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten äußerst positiv, auch wegen erfolgreicher Ansiedlungen von Gewerbebetrieben in der Region. Dies führt zu einem konkreten Bedarf an Wohnraum. Der Markt Scheidegg sieht sich daher verpflichtet, entsprechende Angebote zu schaffen und zur Erreichung dieses Ziels alle Möglichkeiten zu nutzen. Vorrang hat hierbei, wenn immer möglich, die Innenentwicklung.



Bevölkerungsentwicklung des Marktes Scheidegg (Statistik kommunal 2021/Bayrisches Landesamt für Statistik)

- 3.1.4.2 Anstelle der bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche mit einem Umfang von ca. 0,77 ha wird durch die 16. Änderung ein Sondergebiet "Kur" mit einem Umfang von 0,82 ha dargestellt. Dies dient der Sicherung des Angebotes an gesundheitsbezogenen Dienstleistungen. Einerseits soll hierdurch die Versorgung der örtlichen Bevölkerung im Sinne der Daseinsvorsorge gesichert werden. Andererseits sollen dem Paracelsus-Klinikum Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden, damit sich das Krankenhaus durch ein attraktives Angebot behaupten kann und damit die für den Markt Scheidegg wichtigen Arbeitsplätze langfristig gesichert sind. Da die Fläche auf Grund des engen funktionalen Zusammenhangs mit der bestehenden Klinik nur unmittelbar räumlich angrenzend sinnvoll ist, gibt es keine relevanten Standortalternativen. Der Flächenbedarf erfolgt aus dem hohen Bedarf an medizinischen Dienstleistungen, auch vor dem Hintergrund einer zunehmend alternden Gesellschaft. Diese demografische Entwicklung ist auch im Markt Scheidegg zu beobachten.

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

- 3.2.1.1 Bereich "Hochberg": Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen in Planung (W₅, ca. 1,43 ha) dargestellt, welche von Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung (ca. 1,12 ha) umgeben ist. Die Fläche wird durchquert von einer 20-kV-Freileitung.
- 3.2.1.2 Bereich "Schmalzgrube": Im nördlichen Bereich ist Bestandsbebauung mit Einzelgehölzen, umgeben von Flächen für die Landwirtschaft (ca. 0,74 ha)

dargestellt. Im mittleren und südlichen Bereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,77 ha) dargestellt, welche von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (ca. 2,13 ha) umgeben ist. Hinweis: Die Grünfläche ist tatsächlich eine landwirtschaftlich genutzte Futterwiese, welche keine Strauch- oder Baumbepflanzung aufweist. Vergl. auch Kapitel Bilddokumentation weiter hinten.

3.2.2 Inhalt der Änderung

3.2.2.1 Bereich "Hochberg": Es werden für den gesamten Bereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung der 20-kV-Freileitung bleibt erhalten.

3.2.2.2 Bereich "Schmalzgrube": Im nördlichen und mittleren Bereich wird Wohnbaufläche (W, ca. 1,34 ha) dargestellt. Im südlichen Bereich wird ein Sondergebiet (SO_{Kur}, ca. 0,82 ha) dargestellt. Nördlich, westlich und südlich wird umgebend Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung (ca. 1,40 ha) dargestellt. Weiterhin erfolgt die Darstellung von Flächen für bauliche Anlagen zum Schutz vor Lärm am westlichen und südlichen Rand der Wohnbauflächen und des Sondergebietes. Dies erfolgt auf Grund der Verkehrslärmeinwirkungen der "Hochgratstraße" / LI 10. Hinweis: Der Konflikt ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch immissionsschutztechnische Festsetzungen lösbar. Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung durch die untere Immissionsschutzbehörde bestätigt.

3.3 Übergeordnete Planungen und andere rechtliche Vorgaben; Systematik der Planung

3.3.1 Übergeordnete Planungen und andere rechtliche Vorgaben

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

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung des Marktes Scheidegg als allgemeiner ländlicher Raum
"Strukturkarte"
- 3.1 Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- 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.

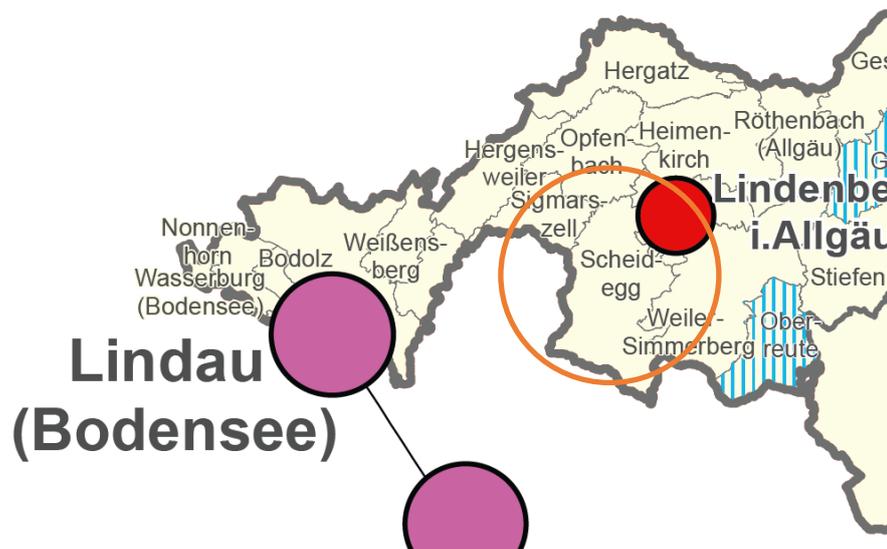
- 3.3 Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort 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,
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.
- 8.2 In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

3.3.1.2



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Festlegung des Marktes Scheidegg als allgemeiner ländlicher Raum

- 3.3.1.3 Zu 3.1 und 3.2: Vergleiche hierzu Abschnitt "Flächenkompensation / Flächenbedarf" weiter unten.
- 3.3.1.4 Zu 3.3: Bei der geplanten Entwicklung wird die vorhandene Siedlungsstruktur im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen berücksichtigt. Im

nördlichen Bereich grenzt Bestandbebauung an, welche in die neu darzustellende Wohnbaufläche integriert wird. Die Wohnbaufläche entsteht nicht in der freien Landschaft, sondern grenzt nördlich an den Siedlungsbereich an und ist bereits von zwei Seiten (Norden und Osten) durch Straßen erschlossen. Es ist auch keine gänzliche Neuausweisung, da an dieser Stelle bereits eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt war, deren Ausformung sich weniger an den bestehenden Siedlungskörper anschloss.

Die Wohnbaufläche W_5 , welche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird, wäre als alternativer Standort in Frage gekommen. Diese Fläche war jedoch nicht erschlossen und lag exponiert auf einer Hügelkuppe. Daher ist der Markt Scheidegg der Ansicht, dass der nun gewählte Standort die geeignetere städtebauliche Lösung ist.

Das südlich anschließend geplante Sondergebiet "Kur" grenzt im Süden und im Osten an bestehende Sonderbauflächen mit Nutzungen im medizinischen und im Freizeitbereich an. Im Osten liegt auch die "Kurstraße", welche als Erschließungsstraße besonders geeignet ist. Es besteht auch ein Fuß- und Radweg, welcher eine Anbindung für den nicht motorisierten Verkehr an den Ort sicherstellt. Die Sonderbaufläche "Kur" ist für eine Klinikerweiterung vorgesehen, welche nicht an beliebigen Standorten möglich ist, da räumlich-funktionale Zusammenhänge zum bestehenden Klinikum zu berücksichtigen sind, welche für die Erweiterung einen unmittelbar angrenzenden Standort erfordern. Da hier städtebaulich ein Soltärbau zu erwarten ist, dessen Nutzung durch die Zweckbestimmung des Sondergebiets bereits vorbestimmt ist, kann hier nicht von einer bandartigen Siedlungsentwicklung gesprochen werden. Ein solches Gebäude lässt sich nach Ansicht des Marktes Scheidegg durch eingrünende Maßnahmen gut in das Landschaftsbild einbinden. Dies wird durch die Darstellung von umfangreichen Flächen als Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung vorbereitet.

3.3.1.5 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes Scheidegg als Kleinzentrum.
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.

- B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.

- B V 1.3 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.

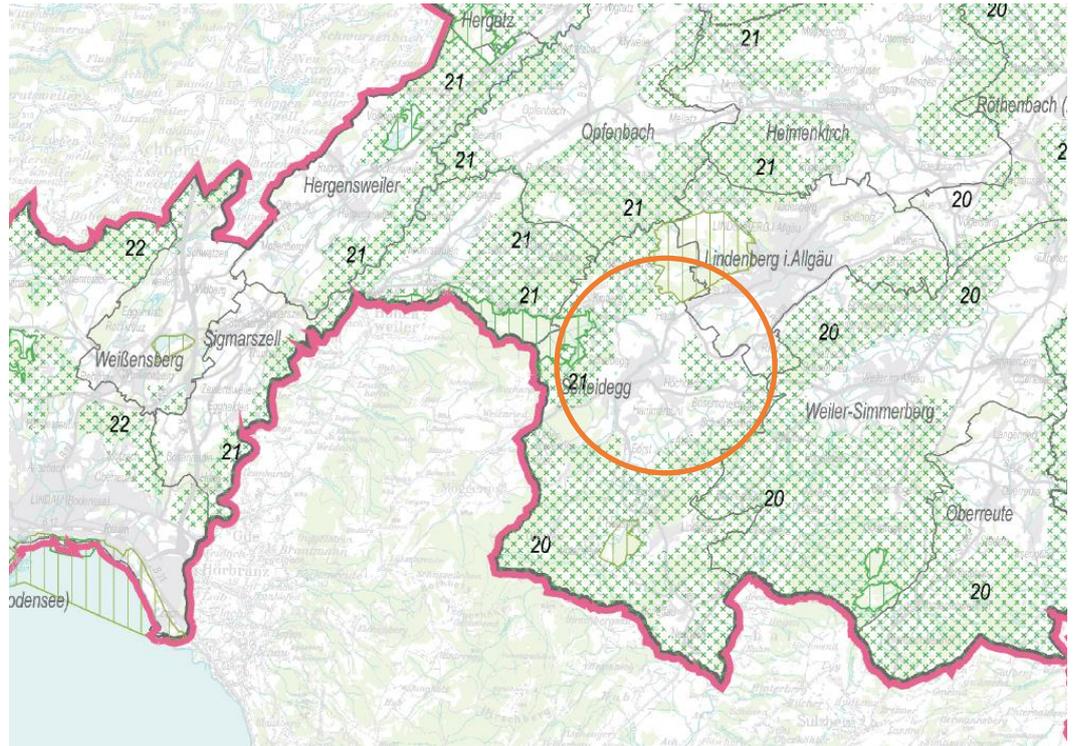
Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- B V 2.3 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.3.1.6



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte "Natur und Landschaft"

3.3.1.7 Zu B V 1.3 Abs. 2: Vergleiche hierzu Abschnitt "Flächenkompensation / Flächenbedarf" weiter unten.

Zu B V 2.3: Der Markt Scheidegg hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf Grundlage von Art 3 Abs.1 Kommunalabgabengesetz (KAG) eine Zweitwohnungssteuer zu erheben und hat eine Zweitwohnungssteuersatzung erlassen. Dies soll dem Problem leerstehender Wohnungen bei gleichzeitig angespanntem Wohnungsmarkt entgegen wirken.

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

3.3.2 Systematik der Planung

3.3.2.1 Bei der Änderung wurde aus Kostengründen darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes.

4

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

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

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft zwei Bereiche im Markt Scheidegg. Dabei handelt es sich um den Bereich "Schmalzgrube" und den Bereich "Hochberg", welche im Folgenden zur besseren Lesbarkeit bei Bedarf getrennt voneinander beschrieben werden.

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Bereich der "Schmalzgrube" die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schmalzgrube" geschaffen, welcher den Neubau eines Wohngebietes ermöglichen soll. Zudem soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine künftige Erweiterung der Kurklinik "Paracelsus Klinik Scheidegg" geschaffen werden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die zu ändernden Flächen aktuell im mittleren bzw. östlichen Änderungsbereich als "Flächen für den Gemeinbedarf", im nordwestlichen Bereich als "Flächen für die Landwirtschaft" und im restlichen Änderungsgeltungsbereich als "Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage" dargestellt. Zudem enthält der Flächennutzungsplan im nordwestlichen Änderungsbereich die Darstellung von "Einzelgehölzen, Gehölzgruppen, Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze". Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der nordöstliche Änderungsbereich künftig als "Wohnbaufläche (W)", der südöstliche Bereich als "Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Kur" und der nördliche, westliche sowie südliche Randbereich des Änderungsgeltungsbereiches als "Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche" dargestellt. Die Darstellung der "Einzelgehölzen, Gehölzgruppen, Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze" bleibt nur zum Teil erhalten, da diese künftig teilweise innerhalb der "Wohnbaufläche" liegen.

Änderungsbereich "Hochberg"

Im Bereich "Hochberg" soll die Änderung des Flächennutzungsplanes als Kompensation für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Schmalzgrube" dienen. Die aktuell im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten "Wohnbauflächen Planung" sowie die dargestellte "Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche" werden im Zuge der Änderung wieder in "Flächen für die Landwirtschaft" zurückgeführt.

4.1.1.2 *Änderungsbereich "Schmalzgrube"*

Beim Änderungsbereich "Schmalzgrube" handelt es sich größtenteils um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünlandflächen (Mähwiese) am Fuße eines südöstlich exponierten Hanges. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine extensiv gepflegte Retentionsfläche, während im nördlichen Bereich bereits Wohnbebauung mit einigen Gehölzstrukturen zu finden ist. Das zu ändernde Gebiet liegt südöstlich des Ortskerns des Hauptortes Scheidegg. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Osten durch die "Kurstraße" und im Nordosten durch die "Hochgratstraße". Im Änderungsbereich selbst befindet sich zudem eine namenlose Straße, welche eine einzelne Hofstelle im Südwesten erschließt. Nördlich sowie jenseits der "Hochgratstraße" im Nordosten grenzt weitere Wohnbebauung des Hauptortes Scheidegg an. Jenseits der "Kurstraße" im Osten befinden sich weitere intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche (Mähwiese) sowie die Bestandsgebäude der "Paracelsus Klinik Scheidegg". Im Süden schließt das Änderungsgebiet an einen Gehölz-/Waldbestand an. Im Westen finden sich weitere intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen (Mähwiesen), eine Huteweide sowie vereinzelt Gehöfte bzw. Wohngebäude.

Änderungsbereich "Hochberg"

Beim Änderungsbereich "Hochberg" handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünlandflächen (Mähwiesen). Das zu ändernde Gebiet liegt im östlichen Ortsrandbereich des Hauptortes Scheidegg und grenzt im Osten an die freie Landschaft an. Diese wird wie auch das Änderungsgebiet selbst größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an den "Falkenweg" und im Norden an den Ferienhof "Hölzler" an. Westlich der Fläche findet sich eine Grünlandfläche (Mähwiese) und südlich die Bestandsbebauung von Scheidegg.

4.1.1.3 *Änderungsbereich "Schmalzgrube"*

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Schmalzgrube" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wandergewinnen. Zudem soll die Änderung die künftige Erweiterung der östlich angrenzenden "Paracelsus Klinik Scheidegg" ermöglichen und so zusätzlichen Raum für Gesundheits- und Erholungseinrichtungen schaffen.

Änderungsbereich "Hochberg"

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hochberg" dient der Kompensation der Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Schmalzgrube".

4.1.1.4 Für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsgeltungsbereich) beträgt insgesamt 3,64 ha im Bereich "Schmalzgrube" und 2,55 ha im Bereich "Hochberg".

Im Bereich "Schmalzgrube" werden künftig eine "Wohnbaufläche (W)", ein "Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Kur" und eine "Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche" dargestellt. Im Bereich "Hochberg" entfallen "Wohnbauflächen (Planung)" und "Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche" zugunsten von "Flächen für die Landwirtschaft".

- 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

- 4.1.2.1 Regionalplan (Fassung vom 28.11.2006):

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

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

Nordwestlich der Änderungsgebiete "Schmalzgrube" und "Hochberg", in einem Abstand von etwa 1,5 km, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Naturschutzgebiet 'Rohrachschlucht'" (Nr. 8424-302). Hierbei handelt es sich um eine große, bis 200 m tief eingeschnittene Bachschlucht mit Wasserfällen sowie mit teils steilen Hangpartien. Verschiedene Waldtypen wie Schluchtwälder und Auwälder, aber auch Streuwiesen und Magerrasen kommen dort vor. Aufgrund der räumlichen Distanz und der dazwischenliegenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 4.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Nasswiese südwestlich Kurzentrum Scheidegg" (Nr. A8425-0091, Teilfläche -001) findet sich etwa 125 m südlich des Änderungsbereiches. Ein weiteres gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Flachmoorkomplex östlich Scheidegg"; Nr. A8425-0084, Teilfläche -001) beginnt in einer Entfernung von etwa 250 m nordöstlich des zu ändernden Gebietes. Weitere Biotope finden sich im erweiterten Umkreis des Änderungsgebietes. Aufgrund der räumlichen Distanz bzw. aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung ist für die Biotope keine Beeinträchtigung zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Östlich des Änderungsgebietes in einem Abstand von ca. 10 m liegt das gem. Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotop "Feldgehölz östlich Scheidegg" (Nr. A8425-0082, Teilfläche -001). In einer Entfernung von etwa 50 m östlich findet sich des Weiteren das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hochstaudenflur und Flachmoorrest östlich Scheidegg" (Nr. A8425-0083, Teilfläche -001). Etwa 155 m südlich liegt zudem das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Flachmoorkomplex östlich Scheidegg" (Nr. A8425-0084, Teilfläche -001). Weitere Biotope finden sich im erweiterten Umkreis des Änderungsgebietes. Aufgrund der räumlichen Distanz, aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung sowie aufgrund der Art der Änderung (von Wohnbauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft) ist für die Biotope keine Beeinträchtigung zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.4 Biotopverbund

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Der südöstliche Bereich des Änderungsgebietes besitzt eine gewisse Bedeutung für den Biotopverbund. Die unbebaute Grünlandfläche stellt eine Verbindung zwischen den nordöstlich des Änderungsgebietes gelegenen und der südlich angrenzenden Gehölzstrukturen her. Eine Bedeutung der Änderungsfläche als Wanderkorridor für verschiedene Tierarten und folglich eine mögliche Verbundfunktion ist nicht ausgeschlossen. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Mindestabstand des Zaunes zum Boden, Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Grünflächen, Ausbildung eines Krautsaumes sowie Extensivierung der Grünflächen) sollen Lebensräume geschaffen werden, welche langfristig eine Trittsteinfunktion übernehmen können. Eine erhebliche Einschränkung des Biotopverbunds durch die Änderung entsteht daher nicht.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Die aktuelle Nutzung bleibt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten. Eine Änderung für den Biotopverbund ergibt sich daraus nicht.

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

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

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

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich größtenteils um intensiv genutztes Grünland (Mähwiese) mit geringer Artenvielfalt. Im Norden befindet sich ein teilversiegelter Weg, jenseits grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Süden findet sich eine extensiv geprägte Retentionsfläche.
- Im Bereich der Bestandsbebauung finden sich einige wenige Gehölze, während südlich des Änderungsgeltungsbereiches ein Waldstück angrenzt. Die Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Im Bereich der Retentionsfläche ist mit einem erhöhten Artenvorkommen zu rechnen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Fassung vom 04.07.2022).
- Innerhalb des Änderungsgebietes kommen drei Lebensraumtypen vor ("Mähwiese"/"Wohnbebauung"/"Retentionsbereich"). Speziell die Mähwiese wird von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher).
- Infolge der intensiven baulichen und landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des mit der Landwirtschaft einhergehenden Stickstoffeintrags, ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Im Bereich der Mähwiese ist der Vegetationsbestand überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Lediglich im Bereich der Gehölzstrukturen sowie im Bereich der Retentionsfläche kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- In den privaten Gärten der bestehenden Wohnbebauung sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege und Bestandsbebauungen vorbe-

lastet (Kurstraße östlich, Wohn- und Kurbauung in der Umgebung, Parkplatz im Süden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und den Kurklinikbetrieb lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.

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

Änderungsbereich "Hochberg"

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland (Mähwiese) mit geringer Artenvielfalt. Im Süden und Norden grenzt Bestandsbauung und im Osten eine kleinflächige Gehölzstruktur an. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Der innerhalb des Änderungsgebietes vorkommende Lebensraumtyp "Mähwiese" wird von der angrenzenden Wohnbauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher).
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand ist überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der umgebenden Bauung vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die bestehende Wohnbauung lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o.g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Zudem bleibt bei Änderung des Flächennutzungsplanes der vorhandene Lebensraum "Mähwiese" in seiner jetzigen Form erhalten.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Im Änderungsgebiet stehen Moränensedimente der Würmeiszeit an, welche in unterschiedlichster Form (kiesig, sandig, tonig, schluffig oder blockig) vorliegen. Bei den Sedimenten handelt es sich um mit nichtbindigen Lockergesteinen wechselnde bindige Lockergesteine mit oft kleinräumig wechselhafter Gesteinsausbildung. Aus dem kiesführenden Lehm über tiefem Sandkies haben sich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde entwickelt. Im südöstlich Randbereich findet sich ein Bodenkomplex, bestehend aus Gleyen mit weitem Bodenartenspektrum, verbreitet mit Deckschicht, selten als Moore ausgeprägt. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Es handelt sich größtenteils um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich des Schotterweges (Zufahrt zur südwestlichen Wohnbebauung) ist der Boden teilweise versiegelt. Der nördliche Bereich des Änderungsgebietes ist durch die bestehende Bebauung zu Teilen bereits versiegelt, sodass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten und ihre Funktionen erfüllen können.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für die im Änderungsgebiet anstehenden Böden Grünlandzahlen von 25 (nordwestlicher Randbereich), 48-49 (nordöstlicher und südöstlicher

Bereich) und 56 (mittlerer Bereich) ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer sehr geringen (Grünlandzahl 25) bzw. mittleren (Grünlandzahl 48-56) Ertragsfähigkeit (Wertklasse 1 bzw. 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 25 bzw. 48-56 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im sehr geringen bzw. mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren (Grünlandzahl 48-56) bis höheren (Grünlandzahl 25) Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Altlasten sind nach Auskunft der Behörden im Bereich der Änderungen nicht bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Im Änderungsgebiet stehen wie auch im Bereich "Schmalzgrube" größtenteils Moränensedimente der Würmeiszeit an. Im südöstlichsten Bereich des Änderungsgeltungsbereiches finden sich hingegen Sedimente der würmezeitlichen End- oder Seitenmoräne. Die Sedimente können in unterschiedlichster Form (kiesig, sandig, tonig, schluffig oder blockig) vorliegen, sind als bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen zu klassifizieren und weisen eine oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung auf. Aus dem kiesführenden Lehm über tiefem Sandkies haben sich auch hier vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde entwickelt. Im südwestlichen Bereich findet sich ein Bodenkomplex, bestehend aus Gleyen mit weitem Bodenartenspektrum, verbreitet mit Deckschicht, selten als Moore ausgeprägt. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Es handelt sich mit Ausnahme eines Feldweges um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich des Schotterweges ist der Boden teilweise versiegelt. Im Großteil des Änderungsgebietes liegt der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, noch in ihrer ursprünglichen Form vor.

- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet ist mit der Wertklasse 2 (südwestlicher Randbereich, südöstlicher Bereich), 5 (Moorboden im mittleren Bereich) bzw. 4 (restliche Fläche) als gering bzw. hoch bis sehr hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 1 (Moorboden im mittleren Bereich), 2 (südwestlicher Randbereich, südöstlicher Bereich) bzw. 4 (restliche Fläche) sehr gering, gering bzw. hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für die im Änderungsgebiet anstehenden Böden Grünlandzahlen von 36-49 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2 bzw. 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 36-49 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im geringen bzw. mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Altlasten sind nach Auskunft der Behörden im Bereich der Änderungen nicht bekannt.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung 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 in den Änderungsbereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg" nicht vor. An den Änderungsbereich "Hochberg" grenzt im Südwesten direkt ein kleiner Entwässerungsgraben an.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Den Änderungsgebieten kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des 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 Änderungsgebiet führt.

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Momentan fallen im Großteil des Gebietes keine Abwässer an. Die bestehende Wohnbebauung im nördlichen Bereich des zu ändernden Gebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der Topografie (Hanglage) und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser (wild abfließendes Hangwasser) kommen. Auch vom nordwestlich gelegenen Hang ist mit einem Zufluss von Niederschlagswasser zu rechnen.

Änderungsbereich "Hochberg"

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

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

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

Großklimatisch gesehen liegen die Änderungsbereiche "Schmalzgrube" und "Hochberg" im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.600-1.650 mm relativ hoch. Aufgrund der Höhenlage fällt

ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 8,6°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Die offenen Flächen des Änderungsgebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die im nördlichen Bereich bzw. südlich gelegenen Gehölze Frischluft produzieren. Zudem haben die Gehölze eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung, was zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet führt. Im Bereich der Bestandsbebauung sowie der bestehenden Verkehrswege tritt eine erhöhte Wärmeabstrahlung auf, die Verdunstung ist eingeschränkt. Aufgrund der Hanglage kann die gebildete Kalt- und Frischluft in Richtung der bestehenden Bebauung abfließen und sorgt hier für eine Verbesserung des Kleinklimas.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich geringfügig Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsgebietes kann es im angrenzenden Wohn- bzw. Kurgebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Frischluftproduzierende Gehölze finden sich nicht im Änderungsbereich. Aufgrund des bewegten Reliefs kann die gebildete Kalt- und Frischluft von der Fläche abfließen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich geringfügig Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsgebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

Der Markt Scheidegg liegt am Hang eines aus gefalteter Süßwassermolasse aufgebauten Bergrückens und weist ein ausgeprägtes Relief auf. Der Markt

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Beim Änderungsgebiet "Schmalzgrube" handelt es sich größtenteils um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im südöstlichen Bereich des Hauptortes Scheidegg. Im südöstlichen Bereich der Fläche befindet sich eine extensiv gepflegte Retentionsfläche, während im nördlichen Bereich bereits wohnliche Bestandsbebauung zu finden ist. Begrenzt wird das zu ändernde Gebiet im Osten durch die "Kurstraße" und im Nordosten durch die "Hochgratstraße". Nördlich sowie jenseits der "Hochgratstraße" im Nordosten grenzt die wohnliche Bestandsbebauung des Hauptortes Scheidegg an. Jenseits der "Kurstraße" im Osten finden sich eine ebenfalls intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche (Mähwiese) sowie die Bestandsgebäude der "Paracelsus Klinik Scheidegg". Im Süden schließt das Änderungsgebiet an einen Gehölz-/Waldbestand an. Im Westen finden sich weitere intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen (Mähwiesen), eine Hute- weide sowie vereinzelte Gehöfte bzw. Wohngebäude.
- Der Bereich ist aus allen Richtungen einsehbar und befindet sich teilweise in exponierter Lage. Einzig die Gehölzstrukturen im Süden unterbrechen die Blickbeziehungen zum Änderungsgebiet. Der Bereich besitzt aufgrund seiner Lage, der Natur sowie der klimatischen Begebenheiten (Scheidegg ist "Heilklimatischer Kurort PremiumClass") eine besondere Erholungseignung.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Beim Änderungsgebiet "Hochberg" handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünlandflächen (Mähwiesen) in östlicher Ortsrandlage des Hauptortes Scheidegg. Im Osten grenzt das Gebiet an die freie Landschaft an. Diese wird wie auch das Änderungsgebiet selbst größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an den "Falkenweg" und im Norden an den Ferienhof "Hölzler". Westlich der Fläche findet sich eine Grünlandfläche (Mähwiese) und südlich die Bestandsbebauung von Scheidegg.
- Der Bereich ist von allen Richtungen her einsehbar, jedoch nicht exponiert. Der Bereich besitzt aufgrund seiner Lage, der Natur sowie der klimatischen Begebenheiten (Scheidegg ist "Heilklimatischer Kurort PremiumClass") eine besondere Erholungseignung.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Das Änderungsgebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt und ist im nördlichen Bereich durch bestehende Wohnbebauung geprägt. Es besitzt eine besondere Naherholungsfunktion. Der Bereich ist wichtig für die Erholung und für den Tourismus, da er an das Gelände der "Paracelsus Klinik Scheidegg" angrenzt. Südöstlich des zu ändernden Gebietes finden sich zudem die "Sportalm Scheidegg", ein Minigolfplatz und die "Klinik Maximilian". Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht.
- Lärm- bzw. Geruchsemissionen gehen von den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von den Verkehrswegen im Umkreis des Änderungsgebietes aus. Aufgrund der ländlichen Lage halten sich die Immissionen jedoch in Grenzen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt eine besondere Naherholungsfunktion. Im Umkreis des Änderungsbereiches finden sich zahlreiche Ferienunterkünfte. Der Bereich ist wichtig für die Erholung und für den Tourismus und wird ganzjährig touristisch besucht.
- Lärm- bzw. Geruchsemissionen gehen von den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von den Verkehrswegen im Umkreis des Änderungsgebietes aus. Aufgrund der ländlichen Lage halten sich die Immissionen jedoch in Grenzen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler in den zu ändernden Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg". Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Den Änderungsgebieten kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche "Schmalzgrube", mit Ausnahme von PV-Modulen auf dem Dach des nördlichen Bestandsgebäudes, und "Hochberg" keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 ("Schmalzgrube" und "Hochberg") bzw. 1.800-1.849 Stunden pro Jahr ("Schmalzgrube") sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb der Änderungsgebiete möglich.

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

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

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

4.2.2.1 Änderungsbereich "Schmalzgrube"

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Schmalzgrube" bleiben die intensiv genutzten Grünlandflächen als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Auch die Bestandsbebauung sowie die Retentionsfläche bleiben in ihrer aktuellen Form erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Der unbebaute Teil des Änderungsbereiches wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das Natura 2000-Schutzgebiet, die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

Änderungsbereich "Hochberg"

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hochberg" stehen die Flächen großteils für künftige Wohnbebauungen zur Verfügung. Die intensiv genutzten Grünlandflächen entfallen früher oder später als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die biologische Vielfalt wird durch die künftige Versiegelung und Bebauung im Gebiet eingeschränkt. Es sind Veränderungen der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Der Änderungsbereich wird an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bebaut. Die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität verändern sich. Die Kaltluftentstehung wird auf die angrenzenden Offenlandflächen beschränkt, während es im Gebiet aufgrund der Versiegelungen zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung

kommen wird. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen verändern sich künftig. Es entstehen unter Umständen Nutzungskonflikte. Das Natura 2000-Schutzgebiet, die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter können sich Veränderungen ergeben. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren Veränderungen.

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

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

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

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Mit der Zerschneidung von Lebensräumen ist aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand nicht zu rechnen. Der Bereich der bestehenden Wohnbebauung bleibt unverändert. Die dort etablierten Lebensräume erfahren durch die Änderung keine Beeinträchtigung.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün,

teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Nach den Angaben des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes (Fassung vom 04.07.2022) ist bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen nicht zu erwarten. Hierzu zählen die Fällung von Gehölzen außerhalb der Vogelschutzzeiten sowie den Schutz des Kronen- und Wurzelbereiches vorhandener und nicht zu rodender Bäume.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Pflanzgebote, Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Arten, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche, Neupflanzung wegfallender Gehölze, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, gering reflektierende (<6 %) Photovoltaik-Module, in Übergangsbereichen nur Hecken aus Laubgehölzen) festzusetzen, um das Ausmaß des Lebensraumverlustes zu reduzieren. Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mindestens 0,15 m beibehalten, damit die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen erhalten und Zerschneidungseffekte verhindert werden. Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet und Grünflächen extensiv gepflegt werden, um so neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Im Bereich "Hochberg" werden durch die Flächennutzungsplanänderung "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Aktuell wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt, es wäre jedoch laut des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines Wohngebietes möglich.
- Durch die Änderung wird eine künftige Versiegelung der Flächen verhindert, wodurch der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen erhalten bleibt. Lebensräume erfahren keine Zerschneidung. Die östlich und südlich gelegenen Biotope werden nicht beeinträchtigt.
- Biologische Vielfalt: Die vorhandene Artenvielfalt im Änderungsgebiet bleibt unberührt, die Vielfalt der Lebensräume wird sich jedoch auch nicht erhöhen.
- Es erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und

Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. In den teilversiegelten Bereichen können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen nur noch in stark eingeschränktem Umfang erfüllen.

- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen) festzusetzen, um die entstehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen bleiben erhalten und die Böden werden nicht beeinträchtigt. Die Bodenflächen werden nicht durch Baustraßen bzw. -einrichtungen belastet. Baubedingte Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen werden vermieden. Es kommt zu keinen Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was ansonsten eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge haben und stellenweise zu Bodenverdichtungen führen könnte. Die Böden im Änderungsbereich können weiterhin ihre Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) wahrnehmen.
- Es erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Durch das mögliche Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Wohn-/Kurbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen)

festzusetzen, um die entstehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu reduzieren.

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

Änderungsbereich "Hochberg"

- Das Grundwasser sowie die Versickerungsleistung bleiben unverändert. Der Wasserhaushalt im Gebiet wird nicht beeinträchtigt, da nach der Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Flächen keine Bebauung mehr vorgesehen ist.
- Es erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt durch den Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch die Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu.
- Die Niederschlagswasserbehandlung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.
- Da es sich bei dem Änderungsgebiet um einen durch Starkregenereignisse (oberflächlich abfließendes Hangwasser) gefährdeten Bereich handelt, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zum Überflutungsschutz vorzuschlagen.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Im Änderungsbereich fallen keine Abwässer an. Ein Anschluss an die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu ist nicht notwendig. Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickern.

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die Neuversiegelung von Flächen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung kann ein ungünstigeres Kleinklima bedingen. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards

und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Die wirksamen Luftaustauschbahnen hangabwärts werden beeinträchtigt. Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung (z.B.: Pflanzgebote; Hinweis zur Dachbegrünung) kann sich das Kleinklima durch Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen verbessern; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Die im nahen räumlichen Umkreis des zu ändernden Gebietes vorhanden Gehölze wirken zusätzlich luftfilternd und temperaturregulierend auf das Kleinklima im Änderungsbereich.
- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der Art der Nutzung des geplanten Baugebietes (Wohnbauflächen) nicht zu erwarten. Der Bereich kann über bestehende Verkehrswege erschlossen werden, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Im zu ändernden Gebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Das Änderungsgebiet kann weiterhin zur Kaltluftentstehung beitragen. Für das Schutzgut Klima/Luft entsteht keine Beeinträchtigung. Die wirksamen Luftaustauschbahnen werden nicht in ihrer Funktion gestört. Insofern entstehen in Bezug auf die Kaltluftleitbahn bzw. die Kaltluftentstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der Art der Änderung nicht zu erwarten.

- Es kommt zu keinem erhöhten CO₂-Ausstoß im Änderungsgebiet, da das Gebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird; kleinklimatische Veränderungen können ausgeschlossen werden.
- Es erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Durch die Errichtung neuer Baukörper in exponierter Hanglage erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung, weil die gut einsehbare Grünlandfläche verloren geht. Der ländliche Charakter des Hanges geht durch die Änderung verloren. Aus Gründen der Landschaftsästhetik sowie zum Erhalt der Erlebbarkeit der Landschaft (z.B. Ausblick) sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Höhe der Gebäude getroffen werden, um die Neubebauung optisch in den Hang und in die bestehende Umgebungsbebauung zu integrieren.
- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende und naturnahe Durch- und Eingrünung hergestellt und die Änderung so in die umgebende Landschaft eingebunden wird (z.B. Pflanzgebote, Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Gehölzen, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche, in Übergangsbereichen keine Hecken aus Nadelgehölzen). Durch Dachbegrünungen kann die Einbindung der Bebauung in das Umfeld noch verstärkt werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Das Landschaftsbild erfährt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Beeinträchtigung. Blickbeziehungen, der ländliche Charakter des Gebietes sowie die das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche bleiben erhalten.
- Es erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Mähwiese) gehen verloren. Dafür wird durch die Änderung neuer Wohnraum ausgewiesen, sowie die Erweiterung der "Paracelsus Kurklinik Scheidegg" ermöglicht. Die bestehende Wohnbebauung bleibt erhalten. Durch die Erweiterung der Kurklinik können Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches und durch die Erweiterung der Kurklinik wird die

Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt bzw. für Kurgäste sogar gestärkt. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation des Marktes Scheidegg aus.

- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Gehölzen, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche, in Übergangsbereichen keine Hecken aus Nadelgehölzen) wird sichergestellt, dass eine ausreichende und naturnahe Durch- bzw. Eingrünung hergestellt und die Naherholungsfunktion erhalten und gesteigert wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Mähwiese) bleiben erhalten. Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist weiterhin möglich. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die Änderung keine Beeinträchtigung.
- Es erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

Da in den zu ändernden Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg" nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung im Bereich "Schmalzgrube", 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 Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen

Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes bzw. der Kurklinik kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtabstrahlung zu reduzieren, kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) getroffen werden. Zudem sollten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen gelten, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Im Änderungsgebiet sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Änderungsbereich "Hochberg"

- Es fallen keine Abfälle oder Abwässer im Änderungsgebiet an.

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

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

Änderungsbereich "Hochberg"

- Da keine Techniken und Stoffe im Änderungsbereich eingesetzt werden, sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Änderungen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

Änderungsbereich "Schmalzgrube"

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, muss jedoch bei Bedarf gesondert geprüft werden.

Änderungsbereich "Hochberg"

- Im Änderungsbereich sind keine Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie vorgesehen.

- 4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

In den vorliegenden Änderungsfällen sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in den unterschiedlich dargestellten Bereichen (Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen, etc.) noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt ist. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Festsetzung von eventuell erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

- 4.2.4.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung betrifft ausschließlich den Bereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes "Schmalzgrube". Für den Änderungsbereich "Hochberg" sowie für die Bestandsbebauung und die Sondergebietsfläche im Bereich "Schmalzgrube" ist zum jetzigen Zeitpunkt kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.
- 4.2.4.3 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Schmalzgrube" folgende Festsetzungen zu treffen:
- Eingrünung des Gebietes bzw. des neuen Ortsrandes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der bestehenden Wohnbebauung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Erhaltung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen (Gestaltung der Siedlungsstruktur, Schutzgut Landschaftsbild)
- 4.2.4.4 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan "Schmalzgrube" ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden.
- 4.2.4.5 Durch Änderung der Darstellungen in den Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf, für den sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Schmalzgrube" muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.

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

4.2.5.1 Standortalternativen:

Der Markt Scheidegg möchte der steigenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Das zu ändernde Gebiet "Schmalzgrube" eignet sich im nördlichen Bereich aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung besonders für ein Wohngebiet. Der Bereich schließt an den bestehenden Siedlungskörper an, ohne als spornartige Siedlungsentwicklung wahrgenommen zu werden. Nutzungskonflikte können in diesem Bereich aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Klinik) ausgeschlossen werden. Alternativ hätte im Bereich "Hochberg" ein Wohngebiet entwickelt werden können, der Standort ist jedoch sehr exponiert (auf einer Hügelkuppe) gelegen und würde folglich eine größere Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild verursachen. Zusätzlich wäre hier die verkehrliche Erschließung deutlich schwieriger. Aus den genannten Gründen hat sich der Markt Scheidegg im Hinblick auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für den Änderungsbereich "Schmalzgrube" entschieden. Für die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Gebiet werden die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche im Gebiet "Hochberg" entfernt und in "Flächen für die Landwirtschaft" geändert.

Die östlich an das Änderungsgebiet angrenzend "Paracelsus Klinik Scheidegg" benötigt zudem in absehbarer Zeit weitere Flächen für eine Klinikerverweiterung. Der Markt Scheidegg möchte diese Entwicklung fördern und so zusätzlichen Raum für Gesundheits- und Erholungseinrichtungen schaffen. Aufgrund der Lage in nächster Nähe zu den bestehenden Klinikgebäuden und der beste-

henden verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung eignet sich der südliche Bereich des Änderungsgebietes "Schmalzgrube" besonders für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan "Schmalzgrube" zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

4.3.2.1 Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft zwei Bereiche im Markt Scheidegg. Dabei handelt es sich um den Bereich "Schmalzgrube" und den Bereich "Hochberg", welche im Folgenden zur besseren Lesbarkeit bei Bedarf getrennt voneinander beschrieben werden.

4.3.2.2 *Änderungsbereich "Schmalzgrube"*

Durch die Änderung werden anstelle von "Flächen für den Gemeinbedarf", "Flächen für die Landwirtschaft" und "Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage" nun Flächen als "Wohnbauflächen (W)", "Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Kur" und "Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche" dargestellt. Die Darstellung der "Einzelgehölzen, Gehölzgruppen, Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze" bleibt nur zum Teil erhalten, da diese teilweise innerhalb der künftigen "Wohnbaufläche (W)" liegen. Der zu ändernde Bereich umfasst 3,64 ha.

Änderungsbereich "Hochberg"

Durch die Änderung wird anstelle von "Wohnbauflächen Planung" sowie anstelle der dargestellten "Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche" nun "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Der zu ändernde Bereich umfasst 2,55 ha.

4.3.2.3 *Änderungsbereich "Schmalzgrube"*

Das Änderungsgebiet wird im Osten durch die "Kurstraße" und im Nordosten durch die "Hochgratstraße" begrenzt. Nördlich sowie jenseits der "Hochgratstraße" im Nordosten grenzt die wohnliche Bestandsbebauung des Hauptortes Scheidegg an. Jenseits der "Kurstraße" im Osten finden sich eine ebenfalls intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche (Mähwiese) sowie die Bestandsgebäude der "Paracelsus Klinik Scheidegg". Im Süden schließt das Änderungsgebiet an einen Gehölz-/Waldbestand an. Im Westen finden sich weitere intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen (Mähwiesen), eine Huteweide sowie vereinzelte Gehöfte bzw. Wohngebäude. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich größtenteils um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünlandflächen (Mähwiese) am Fuße eines südöstlich exponierten Hanges. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine extensiv gepflegte Retentionsfläche, während im nördlichen Bereich bereits wohnliche Bestandsbebauung zu finden ist. Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Änderungsbereiches).

Änderungsbereich "Hochberg"

Das Änderungsgebiet schließt im Osten an die freie Landschaft an. Diese wird wie auch das Änderungsgebiet selbst größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an den "Falkenweg" und im Norden an den Ferienhof "Hözlner" an. Westlich der Fläche findet sich eine Grünlandfläche (Mähwiese) und südlich die Bestandsbebauung von Scheidegg. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünlandflächen (Mähwiesen). Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Änderungsbereiches).

- 4.3.2.4 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld der Änderungsgebiete befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Änderung beeinträchtigt werden.

Nordwestlich der Änderungsgebiete "Schmalzgrube" und "Hochberg", in einem Abstand von etwa 1,5 km, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Naturschutzgebiet 'Rohrachschlucht'" (Nr. 8424-302). Das zum Änderungsbereich "Schmalzgrube" nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Nasswiese südwestlich Kurzentrum Scheidegg" (Nr. A8425-0091, Teilfläche -001) findet sich etwa 125 m südlich. Das zum Änderungsbereich "Hochberg" nächstgelegene gem. Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotop "Feldgehölz östlich Scheidegg" (Nr. A8425-0082, Teilfläche -001) beginnt in einer Entfernung von ca. 10 m (nicht exakt bestimmbar aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes).

Bei Berücksichtigung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen führt die Änderung voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Biotope und des Schutzgebietes.

- 4.3.2.5 Der Eingriffsschwerpunkt im Bereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes "Schmalzgrube" liegt beim Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung sowie der notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen im Hangbereich.

Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden. Beispielsweise sollten für untergeordnete Wege wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben sein, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen werden.

- 4.3.2.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung betrifft ausschließlich den Bereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes "Schmalzgrube". Für den Änderungsbereich "Hochberg" sowie für die Bestandsbebauung und die Sondergebietsfläche im Bereich "Schmalzgrube" ist zum jetzigen Zeitpunkt kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.3.2.7 *Änderungsbereich "Schmalzgrube"*

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die zu ändernden Flächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt bzw. die bebauten Flächen in ihrer jetzigen Form erhalten und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

Änderungsbereich "Hochberg"

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes können die zu ändernden Flächen künftig bebaut werden. Ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild würden sich je nach Art und Umfang der

Bebauung verschlechtern. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

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

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

4.3.3.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Energie-Atlas Bayern von der Bayerischen Staatsregierung und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Onlinekarten zu den Themen Solarenergie, Windenergie, Biomasse, Geothermie, Wasserkraft und Abwärme)

4.3.3.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Scheidegg in der Fassung vom 18.10.2001
- Umweltbezogene Informationen im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im November/Dezember 2021 mit Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zu Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie zum Flächensparen); des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zu Zielen des Regionalplanes, zum Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie zum Flächenverbrauch); des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde (zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu den erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich und zum Artenschutz (Zugriffsverboten)), Sachgebiet Immissionsschutz (zu den Lärmkonflikten zwischen den geplanten Nutzungen und den Straßenverkehrslärmimmissionen, zu den Rechtsgrundlagen und zu den Möglichkeiten der Überwindung); des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft

- und Forsten Kempten (zu den Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zur Berücksichtigung der genehmigten Tierhaltung auf der Fl.-Nr. 715 bei der Berechnung der Abstandsflächen, zu der Bodengüte und der Ertragsfähigkeit der Flächen, zum Flächenverlust für die Landwirtschaft und zu den Ausgleichsflächen); des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu den Themengebieten Altlasten, vorsorgender Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und zum Thema wild abfließendes Wasser) und des Abwasserverbandes Rothach (zur Entwässerung, zum anfallenden Schmutzwasser und zum anfallenden Oberflächenwasser)
- Biologisches Kurzgutachten zum Artenschutz der Sieber Consult GmbH vom 04.07.2022 zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

5.1 Umsetzung der Planung**5.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

5.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Die Planung stellt einen wichtigen Betrag zur Sicherung der gemeindlichen in Zukunft dar.

5.2 Erschließungsrelevante Daten**5.2.1 Kennwerte**

5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches:
 Bereich "Hochberg": ca. 2,55 ha
 Bereich "Schmalzgrube": ca. 3,64 ha

5.2.2 Flächenanteile

5.2.2.1 "Hochberg":

| Darstellung vor der Änderung | Darstellung nach der Änderung | Fläche in ha |
|---|-------------------------------|--------------|
| Wohnbaufläche W ₅ | Fläche für die Landwirtschaft | ca. 1,43 ha |
| Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung | Fläche für die Landwirtschaft | ca. 1,12 ha |

5.2.2.2 "Schmalzgrube":

| Darstellung vor der Änderung | Darstellung nach der Änderung | Fläche in ha |
|---|---|--------------|
| Fläche für die Landwirtschaft | Wohnbaufläche; Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung | 0,74 ha |
| Flächen für den Gemeinbedarf | Wohnbaufläche; Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung | 0,77 ha |
| Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage | Sondergebiet _{kur} ; Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung | 2,13 ha |

5.2.3 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.2.3.1 Abwasserbeseitigung: Kanalisation des Abwasserverbandes Rothach

5.2.3.2 Wasserversorgung: gemeindliche Wasserversorgungsanlage

- 5.2.3.3 Stromversorgung: Elektrizitätsnetze Allgäu
- 5.2.3.4 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten
- 5.2.3.5 Abwasserbeseitigung: Kanalisation des Abwasserverbandes Rothach

Blick von Osten auf den mittleren nördlichen noch unbebauten Teil der Fläche (geplante Wohnbaufläche)



Zufahrtsituation auf die geplante Wohnbaufläche mit Rad und Fußweg, von Süden gesehen



Das geplante Sondergebiet mit Zufahrtsituation, von Norden gesehen



Angrenzende Paracel-
sus-Klinik



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderats-sitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den
.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Scheidegg, den
.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 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 (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Scheidegg, den
.....
(U. Pfanner, Bürgermeister)

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

Die Genehmigung des Landratsamtes Lindau erfolgte am mit Bescheid vom, Nr.

Scheidegg, den

.....

(U. Pfanner, Bürgermeister)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Scheidegg, den

.....

(U. Pfanner, Bürgermeister)

7.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg" 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.

Scheidegg, den

.....

(U. Pfanner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 09.05.2022

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

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Stadtplanung und Projektleitung | Dipl.-Ing. Merlin Rehmann |
| Landschaftsplanung | M.Sc. Anja Speckle |
| Immissionsschutz | Dipl.-Ing. Laura Brethauer |
| Artenschutz | M.Sc. Julia Staggenborg |

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

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