

**Markt Scheidegg**  
Bebauungsplan "Schmalzgrube"

**Entwurf**  
Fassung 19.12.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 16
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 20
5	Hinweise und Zeichenerklärung 24
6	Satzung 33
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 35
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 50
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 80
10	Begründung – Sonstiges 82
11	Begründung – Bilddokumentation 85
12	Verfahrensvermerke 86

# 1

## Rechtsgrundlagen

---

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

**1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

## 2

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

### 2.1

WA1

**Allgemeines Wohngebiet 1** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen soziale und gesundheitliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkaufsautomaten für regionale Produkte als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 2.2

WA2

**Allgemeines Wohngebiet 2** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen soziale und gesundheitliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkaufsautomaten für regionale Produkte als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 2.3 GRZ ....

#### Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

### 2.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen



um weitere 50 % überschritten werden.

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

## 2.5 WH .... m ü. NHN

### **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NHN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NHN" liegen, ist eine "effektive WH über NHN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

## 2.6 GH .... m ü. NHN

### **Maximale Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**

Die maximale Gesamt-Gebäudehöhe über NHN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NHN" liegen, ist

eine "effektive FH über NHN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.7 o

### Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Nur **Einzel- und/oder Hausgruppen** zulässig

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

2.13



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Unterirdische Überschreitungen der Baugrenze sind nur in diesem Bereich zulässig.



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

**2.14 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

**2.15 Stauraum vor Garagen**

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

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

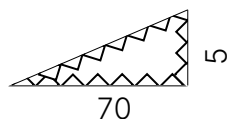
**2.16 E.../D... Wo**

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

**2.17**



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils

zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

2.18



### Verkehrsflächen

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

2.19



### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

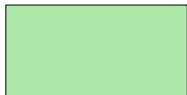
2.21



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.22

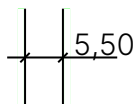


**Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze (nur in Bereichen die mit P gekennzeichnet sind), Randflächen (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster etc.)

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.


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

2.23



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

- 2.24  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.26 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Auf dem Grundstück aus versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser muss über eine Kombi-Zisterne abgeleitet werden. Diese muss in jedem Fall eine selbsttätige, gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens nach Abklingen des Regenereignisses in den Regenwasserwasserkanal aufweisen.  
Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.  
Ein Muldeneinlaufschacht ist am Tiefpunkt des Grabens und wenige cm über Grabensohle anzubringen, so dass geringes Niederschlagswasser versickern kann, Starkregenereignisse werden abgefangen und abgeführt.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.27 **Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten** Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:  
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad

von weniger als 60 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.28 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.29 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.30** 

**Leitungsrecht** zu Gunsten des Versorgungsträgers

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

**2.31** 

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

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten

maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kurstraße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 65 dB(A) auszugehen.

- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die der Kurstraße abgewandten Gebäudeseiten (Nordwest, Südwest und Südost) zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungspflicht der zur Lüftung der Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schalldämpften Lüftungsanlagen (z.B. Fensterrahmen mit mechanisch unterstütztem Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

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

2.32



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der u.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen im Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

### 2.33 Pflanzungen im Baugebiet

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum und 1 Strauch aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die zu pflanzenden Ge-

hölze sind insbesondere auf den Grundstücksnummer 7, 8, 9 und 10 zum Ortsrand orientiert zu pflanzen. Die in der Planzeichnung enthalten Sträucher können hierauf nicht angerechnet werden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

**Bäume 2. Wuchsklasse**

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

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea

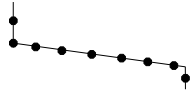
**Sträucher**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
------------------	------------------

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus euopaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Gebirgsrose	Rosa pendulina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

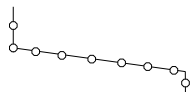
2.34



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.35



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Schmalzgrube" des Marktes Scheidegg

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

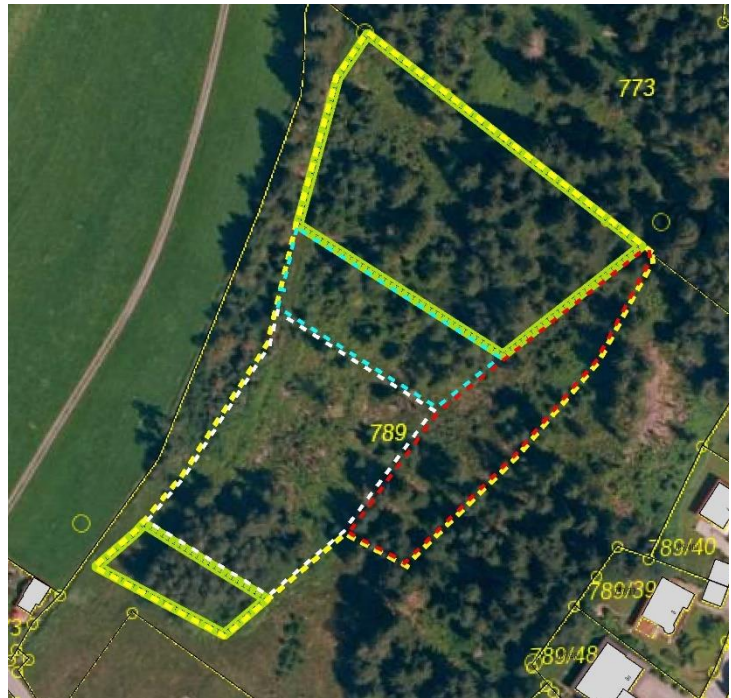


### **3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**

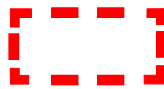
---

- 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme** Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nrn. 789 (Teilfläche) der Gemarkung Scheffau sowie auf den Fl.-Nrn. 292/4 und 278 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Ellhofen. Der Planung werden von der Maßnahme 6.539 m<sup>2</sup> zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wird somit komplett abgedeckt. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze (A) und (B)).

Verortung der  
Ausgleichsfläche (A)  
Fl.-Nr. 789  
(Gemarkung Scheffau)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme



Ausgleichsfläche/-maßnahme des Bebauungsplanes "Wellnessanlage am Hotel Edita") (2.911 m<sup>2</sup>)



Ausgleichsfläche/-maßnahme des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" (3.500 m<sup>2</sup>)



Ausgleichsfläche/-maßnahme der 1. Bebauungsplanänderung "Scheidegg-Süd Teil 1" (1.506 m<sup>2</sup>)



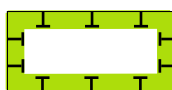
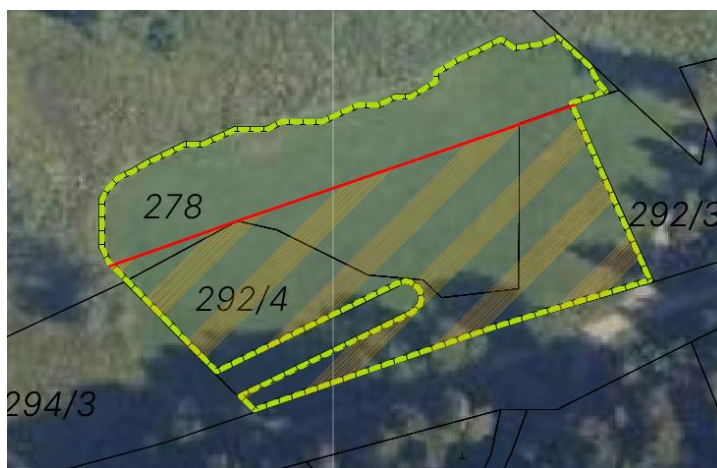
Wirkbereich (13.000 m<sup>2</sup>), auf den die ange-rechneten Maßnahmen der vier Aus-gleichsflächen Einfluss nehmen, innerhalb der Fl.-Nr. 789, Gemarkung Scheffau

#### Maßnahmen:

- Zur Entwicklung eines standortgerechten Waldes (lichter Moorwald) soll das Waldstück größtenteils sich selbst überlassen werden. An Stellen, wo sich moortypische Pflanzen ausreichend entwickelt haben, können verein-zelt und bei Bedarf gezielt aufkommende Gehölze (u.a. Fichte) entnommen werden.

- Auf einer kleinen Fläche (im nordwestlichen Bereich der Fl.-Nr. 789, Gemarkung Scheffau dargestellt) sind wiederholt junge Fichten zu entnehmen, um die Lichtbedingungen zu optimieren und die Evapotranspiration zu verringern. Zudem soll die Kieferverjüngung durch Freistellen der bestehenden Waldkiefer unterstützt werden.
- Auf der Ausgleichsfläche ist regelmäßig (alle 2-3 Jahre) eine Erfolgskontrolle auf Einladung der Marktgemeinde Scheidegg gemeinsam mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorzunehmen. Auf Basis des vorgefundenen Bestandes sind jährlich Maßnahmen im Rahmen der Erfolgskontrolle zu entwickeln und umzusetzen bzw. bereits bestehende Maßnahmen anzupassen, um die Entwicklung der Torfmoose sowie anderer moortypischer Tiere und Pflanzen weiter gezielt zu begünstigen.

Verortung der  
Ausgleichsfläche (B)  
Fl.-Nrn. 278 & 292/4  
(Gemarkung Ellhofen)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme



Restfläche von 2.823 m<sup>2</sup> Überschuss kann als Ökokontomaßnahme eingereicht werden

Maßnahmen:

- - Ziel ist die Entwicklung einer standortgerechten seggen- und binsenreichen Nasswiese. Hierfür müssen der Grünfläche zuerst Nährstoffe entzogen werden. Vorgeesehen ist zu Anfang eine dreischürige Mahd, bei der der erste Schnitt zwischen dem 30.5 und dem 15.6 erfolgen soll.

- Der Schnitt hat, wenn möglich, mit leichten Maschinen wie einem Fingermessermähbalken oder Doppelbesserbalken zu erfolgen. Bei einem Kreiselmäher ist auf eine Schnitthöhe von mind. 7 cm sowie einer langsamen Bearbeitungsgeschwindigkeit zu achten.
- Das Mahdgut hat 1- 2 Tage auf der Fläche zu verbleiben und ist anschließend abzufahren.
- Nach 5 Jahren erste Erfolgskontrolle. Später alle 2 Jahre.
- Nach Aushagerung der Fläche ist die Schnittintensität auf eine einschürige Mahd pro Jahr herabzusetzen. Der Schnittzeitpunkt hat nach der Vegetationsperiode Ende August zu erfolgen. Das Schnittgut ist nach einer 1–2-tägigen Verweildauer von der Fläche abzufahren.
- Entlang von Gräben und Wegen sollen alternierende Streifen als Ausweich- Lebensraum stehen bleiben.
- Eine Erhaltungsdüngung erfolgt, wenn überhaupt, einmal pro Jahr mit Festmist und ist vorab mit der UNB abzustimmen.
- Um die Entwicklung der neuen Biotopfläche sicher zu stellen und ggf. nachsteuern zu können, wird ein Monitoring der Fläche festgesetzt. Dieses muss nach 5 Jahren das erste Mal erfolgen, danach muss es alle 2 Jahre wiederholt werden. Grundsätzlich wird die Dauer bis zur Herstellung der seggen- und binsenreichen Nasswiese (Calthion) als Zielbiotop mit zehn Jahren veranschlagt.

**4.1 Dachformen**

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gilt nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar. Untergeordnet sind Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

**4.2 SD**

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- – Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
- – Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m<sup>2</sup> und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haus-hälfte nicht überschreiten.
- – Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

**4.3 Dachneigungen für Hauptgebäude**

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

**SD:** 18 - 45 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen. Sie gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

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

**4.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Bei Flachdächern, die z.B. bei Garagen und Nebenanlagen zulässig sind, können thermische Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.

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

**4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel**

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

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

**4.6 Mindestdachüberstand**

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten: 0,50 m.

– (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### **4.7 Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 24° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 24° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

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

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

#### **4.8 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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

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

#### **4.9 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**

Als Einfriedungen zur straßenzugewandten Grundstücksseite sind ausschließlich Holzzäune sowie Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Bei straßenabgewandten Grundstücksseiten sind auch höhere Einfriedungen zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind generell unzulässig.



Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

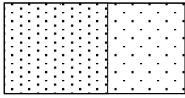
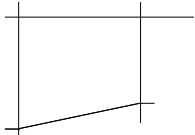


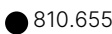


Sie dürfen:

- eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.

Sie sind:

- gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,75 m zurück zu setzen,
- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamtsteigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird);

(§ Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)"

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.4  **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Geplanter Schmutzwasserkanal**
- 5.7  **Geplanter Regenwasserkanal**
- 5.8 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- 5.9 **Förderung der Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insekten-

freundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

#### **5.10 Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

#### **5.11 Nachhaltige Ressourcennutzung**

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

#### **5.12 Insektenvielfalt**

Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den Privatgärten die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.

### **5.13 Vogelschutz**

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Im Folgenden werden für einige siedlungstypische Arten beispielhaft geeignete Gehölze aufgeführt, welche ebenfalls in den Pflanzlisten aufgeführt sind:

Nahrungs- und Schutzgehölze (z.B. Haussperling, Rotkehlchen, Buntspecht):

Hängebirke, Salweide, Zitterpappel, Obstgehölze

Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeballarten, Schwarzer Holunder, Wildrosenarten

insb. als Hecken: Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Kreuzdorn, Roter Hartriegel

Fassadengrün: Echtes Geißblatt, Efeu, Gewöhnliche Waldrebe, Schlingknöterich, Wilder Wein, Winterjasmin

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlingsweide (Auszug):

Kreuzdorn, Obstgehölze, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder

Nestbäume (z.B. Buntspecht)

Bergahorn, Birke, Pappel, Stieleiche, Vogelkirsche, Weide

Apfel, Hainbuche

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

### **5.14 Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

### **5.15 Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der

Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den stehbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Um Fallen für potenziell durch das Plangebiet wandernde Amphibien zu vermeiden, sind Kellerschächte entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

**5.16 Vorhandene Gehölze**

Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern.

**5.17 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

**5.18 Landwirtschaftliche Immisionen**

Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemä-

Bei Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden. Laut Duldungsverpflichtung sind landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen.

**5.19 Standorte für die Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Der Markt Scheidegg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

**5.20 Grundwasserdichte Untergeschosse**

Aufgrund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

**5.21 Überflutungsschutz (Hangwasser)**

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen

oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

## 5.22 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist



durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

**5.23 Gemeindliche Stellplatzsatzung**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schmalzgrube" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

**5.24 Barrierefreies Bauen**

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

Gemäß Art. 48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

**5.25 Brandschutz**

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

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

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

## 5.26 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: Juli 2022

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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

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

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

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können beim Markt Scheidegg (Rathausplatz 6, 88175 Scheidegg) eingesehen werden.

### **5.27 Plangenaugigkeit**

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

### **5.28 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), 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 den Bebauungsplan "Schmalzgrube" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schmalzgrube" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom **19.12.2023**.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Schmalzgrube" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **19.12.2023**. Dem Bebauungsplan hierzu wird die Begründung vom **19.12.2023** beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

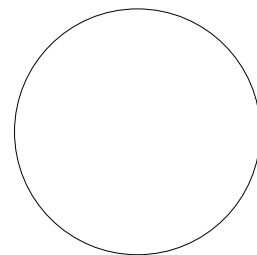
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer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

#### §4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Schmalzgrube" des Marktes Scheidegg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Scheidegg, den .....

.....  
(Hr. Pfanner, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**7.1 Allgemeine Angaben****7.1.1 Zusammenfassung**

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

**7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im östlichen Bereich des Hauptortes von Scheidegg, südwestlich der "Kurstraße". Im Osten liegen die Gebäude der Paracelsus-Klinik.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich derzeit über landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nrn. 178 (Teilfläche).

**7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

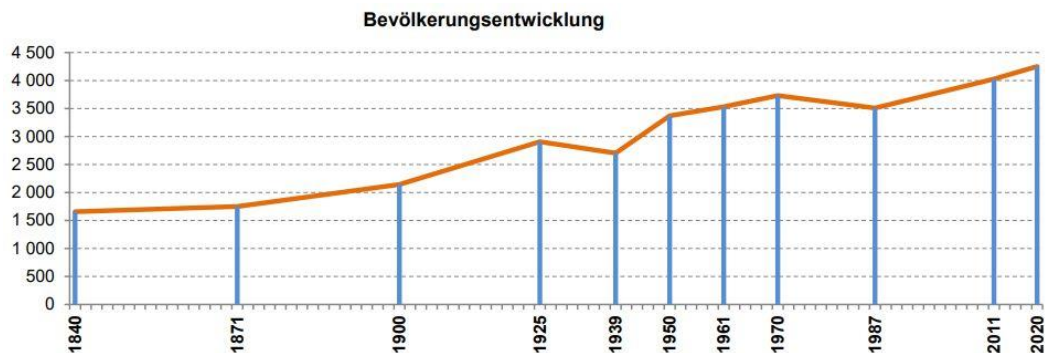
7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von Gehölz- bzw. waldreicher grünlandgeprägter Kulturlandschaft bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Nordwesten hin ansteigend.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Im Markt Scheidegg besteht eine seit längerem ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Mietwohnungen. Dies ist zum Teil auf die seit Jahrzehnten positive Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. 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. Gleichzeitig entwickelt sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten äußerst positiv, auch wegen erfolgreicher Ansiedlungen von Gewerbebetrieben in der Region. Dies führt zu einem weiteren 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)

7.2.2.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des o.a. Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Der Markt Scheidegg ist angehalten, eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung langfristig gewährleisten zu können.

Im Zuge des Verfahrens wurde bereits der Bedarf und die vorhandenen Potentiale im gesamten Marktgemeindegebiet geprüft. Die Erhebungen der Flächenermittlung haben ergeben, dass Potenzialflächen aus Satzungen von 2,88 ha, Potenzialflächen aus Baulücken von 1,69 ha und Reserveflächen 11,58 ha vorliegen.

Den freien Flächenpotenzialen und Reserveflächen für Wohnraum stehen ein Bedarf von 4,74 ha bis 2028 und ein Bedarf von 7,42 ha bis 2033 gegenüber. Diese Werte stellen den relativen Bedarf dar. Zur Ermittlung des absoluten Bedarfs werden die bestehenden Reserven und Potenzialflächen im Marktgemeindegebiet erhoben und vom errechneten Bedarf subtrahiert. Daraus resultiert, dass sich für den Wohnraum ein Negativsaldo von -11,41 ha bis 2028 und -8,73 ha bis 2033 ergibt.

Grundsätzlich ist jedoch anzuführen, dass das Ergebnis der Berechnungen ausschließlich städtebauliche Faktoren berücksichtigt. Nicht berücksichtigt



wurde insbesondere die Flächenverfügbarkeit. Ein Großteil der betrachteten Flächen stehen dem Markt Scheidegg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Gleichzeitig liegen zahlreiche Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Satzungen, für die zwar Baurecht besteht, die Flächen jedoch brach liegen und deshalb nur statistisch betrachtet als Potenzialflächen bereitstehen. Bislang konnte der Markt Scheidegg auch durch direkte Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Grundstückseigentümern keine signifikante Verbesserung der Situation erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt können aufgrund mangelnden Zugriffs auf die Flächen keine Aussagen getroffen werden, ob und wann die Flächen wohlmöglich für eine gemeindliche Entwicklung zur Verfügung stehen werden.

Der Markt Scheidegg ist sich bewusst, dass er weitere Strategien entwickeln muss, um vorhandene Potentiale zu entwickeln und zu nutzen. Der Markt Scheidegg hat zuletzt eine umfassende Strategie zur Nutzbarmachung von Brachflächen und ungenutzten Grundstücken im bebauten Zusammenhang entwickelt, in dem der Markt Scheidegg schrittweise das Angebot an barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen erhöht, um dadurch wieder freierwerdenden Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern für Familien zu schaffen. Gleichzeitig wird, wo möglich, Innenentwicklung betrieben. Ein Beispiel hierfür ist der Bebauungsplan "Obere Spielershalde" (2018). Auch war der Markt Scheidegg bemüht die Nutzung leerstehender Gebäude als Strategie der Innenentwicklung zu fördern. Hierbei ergab sich, dass lediglich sieben Leerstände im gesamten Marktgemeindegebiet vorhanden sind, wovon sich zwei Gebäude bereits im Umbau befinden.

Die bislang entwickelten Strategien genügen allerdings nicht. Im Rahmen der Untersuchung ist aufgefallen, dass der Großteil der o.g. Potentiale aus Reserveflächen im Flächennutzungsplan hervorgehen. Die letzte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes fand im März 2017 statt. Inzwischen haben sich die Ziele des Marktes geändert, sodass über eine erneute Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nachgedacht werden kann. Im Rahmen einer erneuten Fortschreibung wäre es beispielsweise möglich, Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan zu streichen, die für eine mittel- bis langfristige gemeindliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Mit der Flächennutzungsplanänderung "Schmalzgrube und Hochberg", welche im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt wird, hat der Markt Scheidegg bereits eine sog. Flächenkompensation durchgeführt. Für die Ausweisung der Wohnbaufläche im Bereich "Schmalzgrube" mit einer Flächengröße von ca. 1,34 ha hat der Markt die Wohnbaufläche im Bereich "Hochberg" mit einer Flächengröße von 1,43 ha kompensiert.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es dem Markt nicht möglich, der o.a. Nachfrage gerecht zu werden. Wie bereits erläutert gibt es nicht ausreichend Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten oder für die Umsetzung von Wohnungsbau geeignet sind. Zwar ist der Markt Scheidegg bemüht, auch Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen und zu reaktivieren, diese allein reichen jedoch zur Deckung des Bedarfes

nicht aus. Ebenso ist es dem Markt Scheidegg aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht möglich, auf alle vorhandenen Potentialflächen zuzugreifen.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Scheidegg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
  - auf Grund der 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.

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

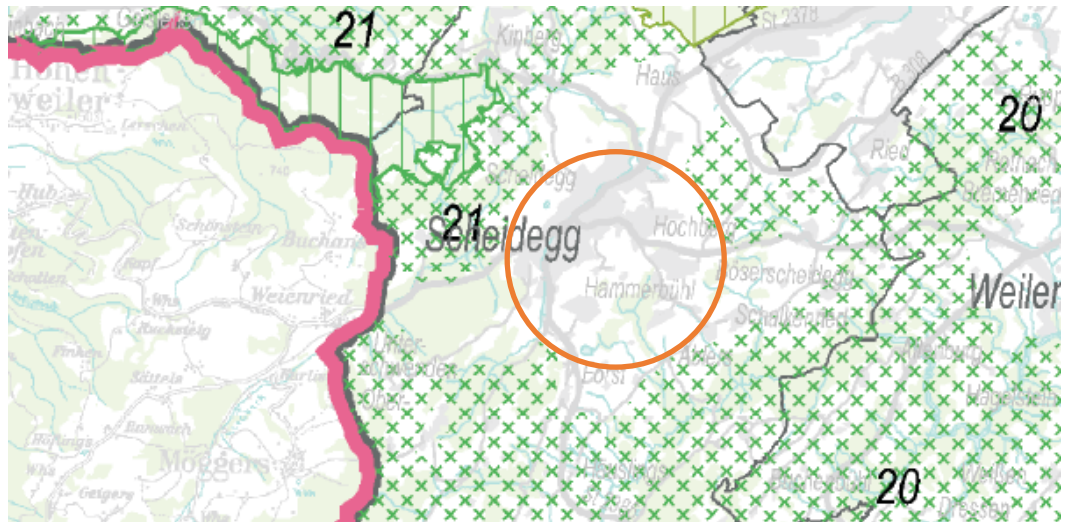


7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde 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.
- A II 2.3.2.12 Die landschaftsprägenden Tobel, vor allem im alpinen Raum, im voralpinen Hügelland, in der Adelegg und im Vorderen Bregenzer Wald, sollen in ihrer Morphologie und Standortvielfalt erhalten bleiben.
- B IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.

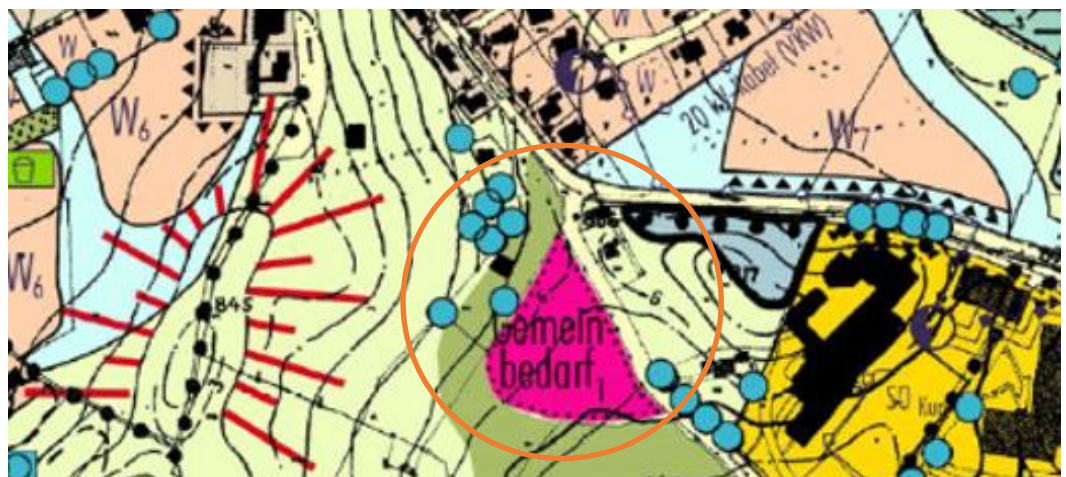
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
  - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 7.2.3.4 Zu Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar. Diese sind entweder nicht für Wohnbebauung geeignet oder besitzen keine Zugriffsmöglichkeit durch die Gemeinde.
- 7.2.3.5 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.6 Regionale Grünzüge oder Vorbehaltsgebiete sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

7.2.3.7 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete ( x x x )



7.2.3.8 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und Gemeinbedarf dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

7.2.3.9 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Gemeinbedarf



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

7.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.



## **7.2.4 Standortwahl und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Standorte für die Entwicklung von Wohnbauflächen (W) geprüft.
- 7.2.4.2 Der nunmehr vorgesehene Standort eignet sich aufgrund seiner Nähe zu bereits vorhandenem Bestand sehr gut für die Umsetzung des Projektes. Zudem ist der Standort schon über die Anbindung an die "Kurstraße" ausreichend erschlossen.
- 7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 7.2.4.4 Die Systematik der Planung entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternative**

- 7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Schmalzgrube" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt. Für die städtebaulichen Entwürfe bzw. Lösungsmöglichkeiten wurden in enger Abstimmung mit der Verwaltung verschiedene Gebäude- und Wohnformen konzipiert.

- 7.2.5.2 Beim nunmehr als Grundlage für die weitere Planung dienenden städtebaulichen Entwurf erfolgt die Erschließung durch eine Ringerstraße, abzweigend von der "Kurstraße". Geplant werden dabei entlang dieser Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, die sich an der weitmöglichst am vorhandenen Gelände orientieren. Im Norden sind zudem Flächen für einen Reziomat mit Parkplätzen vorgesehen.



## 7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Zur Erläuterung des räumlich-strukturellen Konzeptes wurde ein städtebaulicher Entwurf im Maßstab 1:1000 mit Darstellung des Höhenverlaufes (Höhen-schichtlinien) erarbeitet. Dieser dient als Anschauungshilfe im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 7.2.6.2 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf darauf ab, eine an die "Kurstraße" anbindende Bebauung unter Berücksichtigung des vor Ort bestehenden natürlichen Geländes zu ermöglichen. Auf Grund der nach Norden und Westen hin angrenzenden starken Hanglage sowie des Verlaufs der "Kurstraße" nach Südosten ergibt sich hierbei eine im vorgegebenen Rahmen nach Süden zwischen Hanglage und "Kurstraße" entwickelnde Bebauung.
- 7.2.6.3 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch die das gewählte Ent-



wurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden.

7.2.6.4 In Richtung Südwesten wurde ein Auslass für eventuelle weitere Erschließungen vorgesehen.

### **7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften**

7.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.2.7.2 Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Im vorliegenden Baugebiet wird bereits ein Regiomat geplant, welcher nur im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wäre.

7.2.7.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen.

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) soll die Nutzung Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Nutzungszeiten dieser Anlagen sowie der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Zudem sollen im Bereich WA2 nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Es erfolgt eine Differenzierung zwischen WA1 und WA2. Im Bereich WA1 plant der Eigentümer die Errichtung eines Regiomats. Zudem bestehen Überlegungen des Eigentümers neben den ohnehin im allgemeinen Wohngebiet zulässigen freien Berufen sowie Wohnungen ggf. auch weitere nicht störende Gewerbebetriebe auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund sind im Bereich WA1 nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Durch die einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den

einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

- Verkaufsautomaten als Hauptanlagen werden als nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Ein Verkaufsautomat, welcher einer Hauptnutzung dient, kann als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Verkaufsautomaten gelten als Hauptanlagen, wenn diese auf beliebigen Grundstücken errichtet und bestückt werden und sind als "gewerbliche Nutzung" anzusehen. Durch die Aufstellung eines Verkaufsautomaten wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung jedoch nicht unterlaufen und es ist von keiner Störung hierdurch auszugehen. Aus diesem Grund sind Verkaufsautomaten als nicht störende Gewerbebetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (WA). Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zudem berücksichtigt er die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der nach Südosten hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort wäre städtebaulich nicht angepasst.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze und Zufahrten zu diesen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll ins-

gesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kapazitätsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

- Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

7.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3) umgesetzt werden. Bei Gebrauchmachen der Möglichkeit von Hausgruppen gilt jedoch die geschlossene Bauweise. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

7.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im

Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen und/oder Tiefgaragen ist auf die Erschließungssituation sowie die mögliche Bauweise hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garage

- 7.2.7.7 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.
- 7.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen Topografie sowie dem starken Bezug zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Es ist jedoch berücksichtigt, dass im südlichen Bereich der Planung auch Mehrfamilienhäuser umgesetzt werden können. Die Zahl der Wohnung ist hier entsprechend höher festgesetzt.
- 7.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.2.8 Infrastruktur und Verkehrsanbindungen**

- 7.2.8.1 Eine Trafostation ist wahrscheinlich nicht erforderlich. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließung eine Trafostation zu errichten sein, kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation dennoch verzichtet werden, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 7.2.8.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Hauptort sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.3 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.
- 7.2.8.4 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Kurstraße" und hierüber fortführend in die Kreisstraße LI 10 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.8.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringerschließung, welche die vorhandene topografische Situation berücksichtigt.

### **7.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

- 7.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der "Kurstraße" sowie der Kreisstraße LI 10 ein. Im Rahmen der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs 1 BauGB wurde vom Landratsamt Lindau, Fachbereich Umwelt- und Naturschutz, eine Abschätzung der Straßenverkehrslärmimmissionen vorgenommen und entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen als Maßgaben formuliert. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile sowie der Orientierung von Ruheräumen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- 7.2.9.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 7.2.9.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

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

---

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

#### **8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Schmalzgrube" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet südöstlich des Ortskerns des Marktes Scheidegg ausgewiesen.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am Fuße eines südöstlich exponierten Hanges außerhalb des Ortskerns von Scheidegg. Die Fläche wird aktuell als Grünland genutzt und befindet sich nordöstlich der Hofstätte "Schmalzgrube". Begrenzt wird das Plangebiet im Osten durch die "Kurstraße" sowie im Nordwesten von bestehender Wohnbebauung mit dazugehörigen Gärten bzw. Straßensaumbereichen. Im Süden schließt die freie Landschaft an. Der nordwestlich verlaufende teilversiegelte Weg "Zur Schmalzgrube" wird ebenfalls überplant, um eine Durchfahrt durch das Wohngebiet zu ermöglichen. Südöstlich der "Kurstraße" befindet sich das Gelände der Klinik "Paracelsus". Der nordwestlich des Plangebietes gelegene Hang wird extensiv durch Hutung bewirtschaftet.

8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wandergewinnen.

8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, maximalen Gebäudehöhen von etwa 10 m sowie Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden als Dachform das Satteldach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne zulässig.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Schmalzgrube" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,05 ha, davon sind 0,6 ha allgemeines Wohngebiet und 0,39 ha öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün.

8.1.1.7 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 6.087 m<sup>2</sup> erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Schmalzgrube" und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Schaffau (Fl.-



Nr. 789) sowie der Gemarkung Ellhofen (Fl.-Nr. 278 und 292/4). Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

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

#### 8.1.2.1 Regionalplan:

Nach 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 Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu befindet sich das Plangebiet nahe einem Wasserschutzgebiet. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch das etwa 280 m entfernte Trinkwasserschutzgebiet "Scheidegg, M" (festgesetzt am 22.08.2005). Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet durch die Planungen zu erwarten.

#### 8.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 18.10.2001, geändert am 13.01.2010):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Markt Scheidegg als "Gemeinbedarf" sowie im Südwesten als "Grünflächen mit Zweckbestimmung" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,7 km, beginnt das FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet Rohrachschlucht" (Nr. 8424-302). Hierbei handelt es sich um eine bis zu 200 m tief in die Molasse eingeschnittene, völlig unverbauete Bachschlucht des "Rickenbaches" mitsamt ihren Seitentobeln. Neben Streuwiesen und Magerwieseninseln sind besonders die national bedeutsamen, bäuerlich geprägten Tannenplenterwälder, trockenheitsliebende Kalkbuchenwälder mit bedeutsamen Orchideen- und Eibenbeständen sowie seltene Schluchtwaldtypen im Verbund mit offenen Schutthalden wertgebend für dieses FFH-Schutzgebiet.

Des Weiteren befindet sich in nordöstlicher Richtung in etwa 2,2 km Entfernung das FFH-Schutzgebiet "Lindenberger Moos" (Nr. 8325-301). Das Gebiet gehört unter anderem zur größten Moorbildung im Landkreis Lindau und befindet sich im Bereich würmeiszeitlicher Grundmoränen-Überdeckung.

Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine Auswirkungen auf die FFH-Schutzgebiete durch die Planungen zu erwarten.

#### 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nahezu flächengleich zum FFH-Schutzgebiet "Naturschutzgebiet Rohrachschlucht" befindet sich in nordwestlicher Richtung das Naturschutzgebiet (NSG) "Rohrachschlucht" (Nr. 00424.01).
- In etwa 2 km Entfernung in nordöstlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" (Nr. LSG-00424.01), welches mit dem FFH-Schutzgebiet "Lindenger Moos" (Nr. 8325-301) überlappt.
- Im Osten befindet sich in etwa 310 m Entfernung das Biotop "Flachmoorkomplex östlich Scheidegg" (Nr. A8425-0084). Des Weiteren befindet sich das Biotop "Nasswiese südwestlich Kurzentrum Scheidegg" (Nr. A8425-0091) etwa 280 m südlich des Plangebietes.
- Im Norden befindet sich in etwa 280 m Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet "Scheidegg, M" (festgesetzt am 22.08.2015). Aufgrund der räumlichen Distanz kann davon ausgegangen werden, dass das Trinkwasserschutzgebiet nicht von der Planung betroffen ist.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").

## **8.2 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)**

### **8.2.1 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)**

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Nordwesten befindet sich der teilversiegelte Weg "Zur Schmalzgrube". Dahinter grenzen Bestandsbebauung mit dazugehörigen Gärten bzw. Straßensaumbereichen an. Östlich begrenzt die "Kurstraße" das Plangebiet. Im Süden und Westen grenzt intensiv genutztes Grünland an. Etwa 150 m südwestlich befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle "Schmalzgrube". Im Süden befindet sich etwa 105 m entfernt ein Teich, welcher nördlich eines kleinen Waldes liegt.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt.



- Eine botanische 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.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im März sowie im Mai und Juni 2022 durch einen Biologen der Sieber Consult GmbH begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 02.09.2022). Dabei fanden sich potenzielle Lebensräume für geschützte Amphibien und Zauneidechsen im Bereich des südöstlich gelegenen Teiches. Ein potenzielles Vorkommen sowie etwaige Wanderbewegungen von geschützten Amphibien und/ oder Zauneidechsen sind laut Kurzbericht nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt. Innerhalb der nördlich gelegenen Steilgrasböschung der Fl.-Nr. 184/1 (Gemarkung Scheidegg) konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet in der geologischen Raumeinheit "Rhein-Jungmoränenregion". Im Gebiet stehen die kiesig, sandig bis tonig-schluffigen Jungmoränen der Würmeiszeit mit Endmoränenzügen, zum Teil mit Vorstoßschottern an. Dabei handelt es sich um wechselnd bindige und nichtbindige wasserempfindliche Lockergesteine. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Aus hydrogeologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Großraum "Alpenvorland", im Teilraum "Süddeutsches Moränenland" sowie im hydrogeologischen Raum "Süddeutsches Molassebecken".
- Aus den Moränensedimenten haben sich laut Übersichtsbodenkarte (M1:25.000) vorherrschend Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über tiefem Sand (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) gebildet.
- Laut geotechnischem Bericht der Baugrund Süd GmbH vom 13.03.2023 besteht der Mutterboden im Plangebiet aus setzungswilligem schwach toniger, schwach sandiger bis sandiger Schluff. Die darunterliegende gering tragfähige Verwitterungsdecke besteht aus schwach tonigem, schwach kiesigem bis kiesigem, schwach sandigen bis sandigen Schluff.

Den Abschluss der erkundeten Baugrundsichten bilden würmzeitliche Moränenablagerungen.

- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Da die Böden im Plangebiet in unversiegeltem Zustand vorliegen, können sie ihre natürliche Bodenfunktionen erfüllen. Im Bereich des Fahrweges ist der Boden teilversiegelt und stark verdichtet, wodurch die Bodenfunktionen dort eingeschränkt sind.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme mittlerer bis niedriger Zustandsstufe mit mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).
- Die natürlichen Bodenfunktionen basieren auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://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 Plangebiet 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 der Wertklasse 4 als 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 den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 56 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da im Gemeindegebiet überwiegend Böden mit niedrigen Grünlandzahlen vorkommen, kann davon ausgegangen werden, dass es sich im regionalen Vergleich um Böden mit einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) handelt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 56 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im 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.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.3 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 im Plangebiet nicht vor.
- Im Süden befindet sich etwa 105 m entfernt ein Teich.
- Die Böden im Plangebiet sind mit Ausnahme des teilversiegelten Fahrweges im Nordwesten vollständig unversiegelt, sodass auftreffendes Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden kann.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Bei derzeitiger Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Grünflächen kann anfallendes Niederschlagswasser ungehindert über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine Ausnahme stellt der Fahrweg "Zur Schmalzgrube" im Nordwesten der Fläche dar, aufgrund der starken Verdichtung des Bodens ist die Versickerung dort eingeschränkt.
- Aufgrund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.600-1.650 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen ca. 800 m ü. NN und 815 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt ca. 8,6°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Der Markt Scheidegg besitzt besondere klimatische Begebenheiten und wurde als "Heilklimatischer Kurort PremiumClass" ausgezeichnet.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Aufgrund der Hanglage kann sich Kaltluft südlich des Plangebietes ansammeln.
- Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich einzelne Gehölze. Diese sowie die Gehölze nördlich und südlich des Plangebietes dienen der lokalen Frischluftproduktion. Zudem haben die Gehölze eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung, was zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet führt. Aufgrund der Hanglage kann die gebildete Kalt- und Frischluft in Richtung Süden abfließen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor.
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Verkehrswege kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität kann außerdem von den Geruchsemissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle "Schmalzgrube" im Südwesten ausgehen, beeinträchtigt werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu. 8.2.1.6

8.2.16 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-Oberbayrische Voralpen" sowie in der naturräumlichen Einheit "Vorderer Bregenzer Wald".
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Ortsrandlage von Scheidegg. Sie weist ein

leichtes Gefälle in Richtung Südosten auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an bestehende Wohnbebauung mit dazugehörigem Garten bzw. Straßensaum an.

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine ökologisch hochwertigen oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselemente.
- Der Bereich ist aus allen Richtungen einsehbar und befindet sich teilweise in exponierter Lage. Einzig die südlich gelegenen Gehölzstrukturen unterbrechen die Blickbeziehungen zum Plangebiet.
- Es bestehen Blickbeziehungen zu den umliegenden Bergrücken im Südwesten und Südosten.
- Der überplante Bereich besitzt aufgrund seiner Lage, der Natur sowie der klimatischen Begebenheiten (Scheidegg ist "Heilklimatischer Kurort PremiumClass") eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Östlich des Plangebietes entlang der "Kurstraße" verlaufen verschiedene Rad- und Fernwanderwege. Südöstlich des Plangebietes 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, der südwestlich gelegenen Hofstelle sowie von den Verkehrswegen im Umkreis des Plangebietes aus. Aufgrund der ländlichen Lage halten sich die Immissionen jedoch in Grenzen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800-

1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung der Hangneigung in Richtung Südosten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

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

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

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

Die vielfältigen Einwirkungen des Menschen auf die anderen Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen beschrieben (z. B. Geruchsbelastungen durch die Landwirtschaft usw.).

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

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 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 Scheidegg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

## **8.2.3 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)**

- 8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren.
  - 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.
  - Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber Consult GmbH (Fassung vom 02.09.2022) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (tiefergehende Untersuchungen der Gehölze bei Eingriffen an diesen, Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit). Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
  - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen (pro 500 m<sup>2</sup> 1 Laubbaum und ein 1 Strauch), um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %) bzw. einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust des geringwertigen Lebensraum Intensivgrünland	–
Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- 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. Im Norden des Plangebietes kommt es aufgrund der Hanglage 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 starken Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 können bis zu etwa 0,36 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,35 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).



- Laut geologischem Bericht der Baugrund Süd GmbH vom 13.03.2023 ist der setzungswillige Mutterboden vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen flächig abzutragen und in statisch nicht relevanten Bereichen wiederzuverwerten. Die Moränenböden sind, wie die Verwitterungsböden zuvor, frost- und witterungsempfindlich und vor einem drohenden Tragfähigkeitsverlust durch Frost und Nässe zu schützen. Des Weiteren wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes bei Baumaßnahmen mit einer zu bebauenden Fläche von mehr als 0,5 ha hingewiesen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Aufgrund der geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als stark zubeurteilen.

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	-
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	-
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
<b>betriebsbedingt</b>		

Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern) Eintrag von Schadstoffen –

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

- Durch das mögliche Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,36 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Laut geotechnischem Bericht der Baugrund Süd GmbH vom 13.03.2023 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Dies beeinflusst den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser. Auf die Versickerung wird im nachfolgenden Punkt 8.2.3.4 eingegangen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser muss über eine Kombi-Zisterne abgeleitet werden. Die Anlage einer Zisterne zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder zum Wäschewaschen wird empfohlen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freilegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
<b>anlagenbedingt</b>		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	-

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

- Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes fallen Abwässer an. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt durch den Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu.
- Das auf den Grundstücken auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser muss über eine Kombi-Zisterne abgeleitet werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Scheidegg.
- Das bei Starkregen von dem nordwestlich verlaufenden Hang abfließende Oberflächenwasser wird über einen Graben im Nordwesten, oberhalb der Erschließungsstraße, gefasst und zusammen mit dem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über den geplanten Regenwasserkanal in Richtung Südosten abgeleitet. Ein Muldeneinlaufschacht ist am Tiefpunkt des Grabens und wenige cm über Grabensohle anzubringen, so dass geringes Niederschlagswasser versickern kann, Starkregenereignisse werden abgefangen und abgeführt.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im 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. Die festgesetzte Mindestanzahl zu pflanzender Bäume wirkt luftfilternd und temperaturregulierend auf der Fläche. Gleiches gilt für die im nahen räumlichen Umkreis des Plangebiets vorhandenen Gehölze.

- Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden Fahrweg "Zur Schmalzgrube" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen, jedoch mit einer geringfügigen Mehrbelastung durch Abgase des Anliegerverkehrs.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emissionen von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Muldeneinlaufschacht). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima, Beeinträchtigung der Luftaustauschbahnen hangabwärts	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–

Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	-

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper in exponierter Lage erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche sowie der ländliche Charakter des Hanges verloren gehen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck sind zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten und dadurch in die angrenzende Landschaft einzufügen.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 60 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird. Um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten und um Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern, wurden Höhenfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke festgesetzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	-
<b>anlagenbedingt</b>		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Verlust der Grünfläche	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Verlust des ländlichen Charakters	-
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen dörflichen und grünen Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	-

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion jedoch nur geringfügig beeinträchtigt, der angrenzende Fuß- und Radweg entlang der "Kurstraße" bleibt erhalten.
- Für die geplante Wohnbebauung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen (siehe auch Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer") sowie aufgrund von Verkehrslärm durch die angrenzende "Kurstraße". Um die Geräuschemissionen der "Kurstraße" zu reduzieren, sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Lindau vom 02.12.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf die der "Kurstraße" abgewandten Gebäudeseiten (Nordwest, Südwest und Südost) zu orientieren.
- Auf dem Grundstück Nr.1 ist die Errichtung eines "Regiomates" geplant. Hierbei handelt es sich um einen Automaten zur Selbstbedienung. Dort können Passanten und Anwohner frische regionale Produkte unabhängig von Öffnungszeiten erwerben. Der "Regiomat" stärkt die Direktvermarktung regionaler Lebensmittel durch regionale Erzeuger.
- Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

<b>Auslösender Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut</b>	<b>Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)</b>
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (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.

- 8.2.3.9
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
  - In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
  - Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".



- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Wohngebiets: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegenden bebauten Gebieten sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, 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.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (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.

8.2.3.12 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)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

8.2.3.13 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.
- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist aufgrund der voraussichtlichen Grundstückszuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist laut Standortbeurteilung der Baugrund Süd GmbH möglich, die Nutzung einer Wellrohrsonde wird empfohlen.

8.2.3.14 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.

8.2.3.15 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):

- Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft erfahren eine Veränderung, da die geplante Wohnbebauung näher an die bestehende Emissionsquelle (landwirtschaftliche Hofstelle) heranrückt. Die

Beeinträchtigung des Menschen durch Lärm- und Geruchsimmissionen erhöht sich.

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

#### **8.2.4 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):**

- 8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Die Fl.-Nr. 178 wird erstmalig überplant.
- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich überwiegend um keine versiegelten oder befestigten Flächen lediglich der nördlich gelegene Weg ist teilversiegelt. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Kuppe. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c.
- 8.2.4.8 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zur Liste 1b unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (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)
  - 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)
  - 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).

- 8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o. g. Leitfadens. Aufgrund der o. g. Zuordnungen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,8 (Feld B II, oberer Wert).

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland (Bestand)/Planung WA (inkl. Verkehrswege)	B II	0,8	8.174	6.539
Verkehrsfläche (Bestand)		0	2.319	0
<b>Summe</b>			<b>10.493</b>	<b>6.539</b>

- 8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o. g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen (A) befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 789 (Teilfläche) der Gemarkung Scheffau. Im Rahmen des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" wurde für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 789 (Scheffau) ein Gesamtkonzept entworfen (siehe Planskizze in Kapitel 3). Von dieser Fläche (gelbe Umrandung) wurden dem Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" bereits 3.500 m<sup>2</sup> (weiße Umrandung), für den Bebauungsplan "Wellnessanlage am Hotel Edita" bereits 2.911 m<sup>2</sup> (hellblaue Umrandung) und für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheidegg-Süd Teil 1" weitere 1.506 m<sup>2</sup> zugeordnet (rote Umrandung). Die Auswirkungen der Maßnahmen gehen jedoch über die Bereiche der festgelegten Ausgleichsflächen hinaus.

Weitere Ausgleichsflächen (B) befinden sich ebenfalls außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 278 und 292/4 (jeweils Teilflächen) Gemarkung Ellhofen. Auf diesen Flächen sollen Maßnahmen zur Ausweitung der nördlich angrenzenden geschützten Biotope umgesetzt werden.

- 8.2.4.13 Bei der externen Ausgleichsfläche (A) auf der Fl.-Nr. 789 (Gemarkung Scheffau) handelt es sich um einen Wald, vorwiegend bestehend aus Fichten, Birken, Kiefern sowie Weißtannen, vereinzelt Holunder, Vogelbeere, Faulbaum und Haselnuss. Für dieses Waldstück wurde bereits ein Gesamtkonzept zur Wiedervernässung und natürlichen Sukzession entworfen und auf Teilflächen umgesetzt.

Bei der externen Ausgleichsfläche (B) auf dem Fl.-Nr. 278 und 292/4 (Gemarkung Ellhofen) handelt es sich um bewirtschaftetes Grünland mit einer 3- 4 schürigen Mahd. Diese intensive Nutzung lässt nur eine geringe Artenanzahl zu. Das Gelände fällt von Süden in Richtung Norden ab. An der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 278 fließt der "Angerbach". Innerhalb der Fläche befinden sich ein paar gewässerbegleitende Feldgehölze.

- 8.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Ziffer 3 "Zuordnung

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

- Ausgleichsfläche (A) auf der Fl.-Nr. 789 (Gemarkung Scheffau):
  - Zur Entwicklung eines standortgerechten Waldes (lichter Moorwald) soll das Waldstück größtenteils sich selbst überlassen werden. An Stellen, wo sich moortypische Pflanzen ausreichend entwickelt haben, können vereinzelt und bei Bedarf gezielt aufkommende Gehölze (u.a. Fichte) entnommen werden.
  - Auf einer kleinen Fläche (im nordwestlichen Bereich der Fl.-Nr. 789, Gemarkung Scheffau dargestellt) sind wiederholt junge Fichten zu entnehmen, um die Lichtbedingungen zu optimieren und die Evapotranspiration zu verringern. Zudem soll die Kieferverjüngung durch Freistellen der bestehenden Waldkiefer unterstützt werden.
  - Um die Entwicklung der neuen Biotopfläche sicher zu stellen und ggf. nachsteuern zu können, wird ein Monitoring der Fläche festgesetzt. Dieses muss nach 5 Jahren das erste Mal erfolgen, danach muss es alle 2 Jahre wiederholt werden.
  -
- Ausgleichsfläche (B) auf den Fl.-Nrn. 278 und 292/4 (Gemarkung Ellhofen):
  - Ziel ist die Entwicklung einer standortgerechten seggen- und binsenreichen Nasswiese. Hierfür müssen der Grünfläche zuerst Nährstoffe entzogen werden. Vorgesehen ist zu Anfang eine dreischürige Mahd, bei der der erste Schnitt zwischen dem 30.5 und dem 15.6 erfolgen soll.
  - Der Schnitt hat, wenn möglich, mit leichten Maschinen wie einem Finger-messermähbalken oder Doppelbesserbalken zu erfolgen. Bei einem Kreiselmäher ist auf eine Schnitthöhe von mind. 7 cm sowie einer langsamen Bearbeitungsgeschwindigkeit zu achten.
  - Das Mahdgut hat 1- 2 Tage auf der Fläche zu verbleiben und ist anschließend abzufahren.
  - Nach Aushagerung der Fläche ist die Schnittintensität auf eine einschürige Mahd pro Jahr herabzusetzen. Der Schnittzeitpunkt hat nach der Vegetationsperiode Ende August zu erfolgen. Das Schnittgut ist nach einer 1–2-tägigen Verweildauer von der Fläche abzufahren.
  - Entlang von Gräben und Wegen sollen alternierende Streifen als Ausweich-Lebensraum stehen bleiben.
  - Eine Erhaltungsdüngung erfolgt, wenn überhaupt, einmal pro Jahr mit Festmist und ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  - Um die Entwicklung der neuen Biotopfläche sicher zu stellen und ggf. nachsteuern zu können, wird ein Monitoring der Fläche festgesetzt. Dieses muss nach 5 Jahren das erste Mal erfolgen, danach muss es alle 2 Jahre wiederholt werden. Grundsätzlich wird die Dauer bis zur Herstellung der seggen-, und binsenreichen Nasswiese (Calthion) als Zielbiotop mit zehn Jahren veranschlagt.

#### 8.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

<b>Ausgleichsflächen</b>	<b>Lage der Flächen</b>	<b>Bestandssituation der Flächen</b>	<b>angestrebte Maßnahme oder Nutzung</b>	<b>Ausgleichsfläche in m<sup>2</sup></b>
Fl.-Nr. 789 (Teilfläche) der Gemarkung Schaffau	extern	Wald mit vorwiegend Fichten, aber auch Birken und Kiefern	Schaffung eines Moortwaldes mit moortypischer Vegetation: Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushaltes mit standortgerechtem Waldumbau (lichter Moortwald), sofern möglich; 8 Birken und Kiefern als Sonnenbäume erhalten	5.230
Fl.-Nrn. 278 und 292/4 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Ellhofen	extern	Intensivgrünland	Schaffung einer seggen- und binsenreichen Nasswiese:	2.348 + 1.784
<b>Summe</b>				<b>9.362</b>

8.2.4.16 – Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nr. 789 Gemarkung Scheffau (Teilfläche) sowie den Fl.-Nrn. 278 und 292/4 Gemarkung Ellhofen (jeweils Teilflächen) ausgeglichen.

8.2.4.17 – Dem Ausgleichsbedarf werden von der Maßnahme 6.539 m<sup>2</sup> zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Es verbleibt eine Restfläche von 2.823 m<sup>2</sup>. Der Überschuss an Ausgleichsfläche kann als Ökokontomaßnahme eingereicht werden und so für zukünftige Eingriffe als Kompensation dienen.

– Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

#### 8.2.5.1 Standortalternativen:

Der Markt Scheidegg möchte der steigenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Das Plangebiet "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 das Plangebiet "Schmalzgrube" entschieden. Für die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Gebiet wurden die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche im Gebiet "Hochberg" im Rahmen des Parallelverfahrens entfernt und in "Flächen für die Landwirtschaft" geändert.

### **8.2.6 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)**

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan 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.

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

#### **8.3.1 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):**

8.3.1.1 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)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es ergaben sich keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Daten.



### **8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht der Markt Scheidegg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am südöstlichen Ortsrand von des Marktes Scheidegg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,05 ha.

- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am Fuße eines südöstlich exponierten Hanges außerhalb des Ortskerns von Scheidegg. Die Fläche wird aktuell als Grünland genutzt und befindet sich nordöstlich der Hofstätte "Schmalzgrube". Begrenzt wird das Plangebiet im Osten durch die "Kurstraße" sowie im Nordwesten von bestehender Wohnbebauung mit dazugehörigen Gärten bzw. Straßensaumbereichen. Im Süden grenzt die offene Landschaft an das Plangebiet an. Der nordwestlich verlaufende teilversiegelte Weg "Zur Schmalzgrube" wird ebenfalls überplant, um eine Durchfahrt durch das Wohngebiet zu ermöglichen. Südöstlich der "Kurstraße" befindet sich das Gelände der Klinik "Paracelsus". Nordwestlich des Plangebietes wird der angrenzende Hang durch Hutung extensiv bewirtschaftet.

- 8.3.3.3 Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,7 km, beginnt das FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet Rohrachschlucht" (Nr. 8424-302). Des Weiteren befindet sich in nordöstlicher Richtung in etwa 2,2 km Entfernung das FFH-Schutzgebiet "Lindenberger Moos" (Nr. 8325-301).

Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine Auswirkungen auf die FFH-Schutzgebiete durch die Planungen zu erwarten.

- Nahezu flächengleich zum FFH-Schutzgebiet "Naturschutzgebiet Rohrachschlucht" befindet sich in nordwestlicher Richtung das Naturschutzgebiet (NSG) "Rohrachschlucht" (Nr. 00424.01).

- In etwa 2 km Entfernung in nordöstlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" (Nr. LSG-00424.01), welches mit dem FFH-Schutzgebiet "Lindberger Moos" (Nr. 8325-301) überlappt.
- Im Osten befindet sich in etwa 310 m Entfernung das Biotop "Flachmoorkomplex östlich Scheidegg" (A8425-0084). Des Weiteren befindet sich das Biotop "Nasswiese südwestlich Kurzzentrum Scheidegg" (Nr. A8425-0091) etwa 280 m südlich des Plangebietes.
- Im Norden befindet sich in etwa 380 m Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet "Scheidegg, M" (festgesetzt am 22.08.2015). Aufgrund der räumlichen Distanz kann davon ausgegangen werden, dass das Trinkwasserschutzgebiet nicht von der Planung betroffen ist.

Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").

- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Boden und Wasser durch die geplante Versiegelung sowie der notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen im Hangbereich.

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

- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird noch vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

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

#### 8.3.4.1 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)

#### 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Scheidegg
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im November und Dezember 2021 mit umweltbezogenen 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, zum Ausgleich und zum Artenschutz (Zugriffsverbote)), Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Lindau (zu den Lärmkonflikten zwischen den geplanten Nutzungen und den Straßenverkehrslärmimmissionen, zu den Rechtsgrundlagen und zu den Möglichkeiten der Überwindungen), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (zu den Lärm-, Staub-, und Geruchsmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zur Berücksichtigung der genehmigten Tierhaltung auf der Fl.-Nr. 715 Gemarkung Scheidegg 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 Alt-

lasten, vorsorgender Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und zum Thema wild abfließendes Wasser), des Abwasserverbandes Rothach ( zur Entwässerung, zum anfallenden Schmutzwasser und zum anfallenden Oberflächenwasser) sowie der Stadtwerke Lindenberg (zur Berücksichtigung der Gasversorgung).

- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von der Regierung von Schwaben (zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes zur Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung, zum Bedarfsnachweis, zur Einbindung in die Landschaft, zur Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen sowie zu einem flächensparenden Bebauungskonzeptes), des Regionalen Planungsverband Allgäu (zu den Zielen des Regionalplanes zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs, Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung, Zurücknahme von Flächen aus dem Flächennutzungsplanes, zur spornartigen und bandartigen Siedlungsstruktur, zur Einbindung in Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild), des Landratsamtes Lindau zu dem Themenfeld Bauwesen (Parkplätze im Begleitbegrün), dem Themenfeld Immissionsschutz (redaktionellen Anpassungen des Umweltberichtes), der Unteren Naturschutzbehörde (zur Lage des Plangebietes am Han, zur Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild, zum künstlichen Gewässer und potentiellen Wanderbewegungen von Amphibien, zu den Festsetzungen zur Eingrünung, zur Pflanzliste, zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zu den Ausgleichsmaßnahmen, zum Ökokonto sowie zum artenschutzrechtlichen Kurzbericht), dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen, dem Einsatz von Feuerbrand resistenten Gehölzen, angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, vorhandenen Drainagen und Abflussgräben, Beeinträchtigung der Zufahrt durch Gehölze sowie einer möglichen Weiterentwicklung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes), des Staatlichen Bauamtes Kempten (zu Anpflanzungen in den Sichtdreiecken sowie zu Lärmschutzmaßnahmen) dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (zum vorsorglichen Bodenschutz, Gewässerschutz, wild abfließendem Wasser), vom BUND Kreisgruppe Lindau (zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen, zur Bedeutung des Landschaftsbild, zum Klimaschutz, zur Festsetzung von Gründächer und Grünflächen mit Gehölzpflanzungen)
- Artenschutzrechtliche Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 02.09.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).
- Standortbeurteilung der Baugrund Süd GmbH zur Nutzung von Erdwärme.
- Geotechnischer Bericht der Baugrund Süd GmbH vom 13.03.2023 (zu den Themen Geomorphologie, Geotechnik, Georisiken, Hydrogeologie und grundbautechnischen Empfehlungen und baubegleitende Maßnahmen).

**9.1 Örtliche Bauvorschriften****9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Da lediglich eine Dachform festgesetzt wird, liegt hierbei ein Grundzug der Planung vor. Aus diesem Grund sind Befreiungen diesbezüglich grundsätzlich nicht möglich.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhauser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Solaranlagen auf Flachdächern, z. B. bei Garagen und Nebenanlagen dürfen nur unter bestimmten Bedingungen aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

9.1.1.4 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 28° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 28° sind Dachgauben nicht zulässig und in

der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

9.1.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

9.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum und lassen dem Bauherrn dennoch ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 24° möglich. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzende freie Landschaft geschaffen. Daher wird die Umsetzung von Dachbegrünungen ermöglicht und empfohlen.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

**9.2.1** Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Satzung zur Bemessung der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) des Marktes Scheidegg nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

### **9.2.2 Stellplätze und Garagen**

9.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 10.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,05 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

<b>Nutzung der Fläche</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil an der Gesamtfläche</b>
Bauflächen als WA	0,66 ha	62,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,39 ha	37,1 %



## 10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg im Allgäu
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Trinkwasserleitung
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu, Lindenberg im Allgäu
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten
- 10.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	260.000€	
Wasserversorgung und Kanalisation	566.000€	wird nachgereicht
Externe Ausgleichsmaßnahmen	€	wird nachgereicht
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b>wird nachgereicht</b>

## 10.2.3 Zusätzliche Informationen

- 10.2.3.1 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## 10.2.4 Planänderungen

- 10.2.4.1 Bei der Planänderung vom 09.10.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 18.10.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates Scheidegg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.10.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 18.10.2023 enthalten):

- Anpassung der Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten bei Typ 2 in der Typenschablone der Planzeichnung
- Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 2.13 (Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen)
- Ergänzung der Erläuterung des Zeichens "H" unter Ziffer 2.16 (Hächstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden)
- Ergänzung der Festsetzung von Stellplätzen unter Ziffer 2.20
- Anpassen der Festsetzung unter Ziffer 2.21 (Verkehrsfläche als Begleitfläche)
- Anpassen der Festsetzung unter Ziffer 2.31
- Anpassen der Pflanzliste durch Streichung der Grauerle, Ohrweide, Grauweide, Bruchweide, Purpurweide und Mandelweide unter Ziffer 2.32
- Anpassung der Fläche für Tiefgaragen in der Planzeichnung
- Anpassung der örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 4.9 (Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten)
- zusätzliche Hinweise
- Entfernen des Hinweises 5.10 "Gebietseigenes Saatgut"
- Anpassen des Hinweises von 5.1 zu 5.21 . Fortführen der korrekten Nummerierung.
- Entfernen des Hinweises 5.25 "Grundwasser und Drainagen"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Überarbeitung und Anpassen der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.2.4.2 Bei der Planänderung vom 19.12.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 19.02.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates Scheidegg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.12.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 19.02.2025 enthalten):

- Ergänzung der Ziffer 2.20: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Streichen des Hinweises zur gemeindlichen Abstandsflächensatzung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick vom Hangbereich auf den Kreuzungsbe-  
reich "Kurstraße" und  
"Zur Schmalzgrube". Im  
mittleren und linken  
Bildbereich das Plange-  
biet



Blick von Norden über  
das Plangebiet nach Sü-  
den. Im linken Bereich  
die "Kurstraße".



Blick von der "Kur-  
straße" in Richtung der  
Straße "Zur Schmalz-  
grube" über das Plange-  
biet.



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

**12.2 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).

**12.3 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.

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom ..... .

Scheidegg, den .....

.....

(Ulrich Pfanner, Bürgermeister)

**12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Schmalzgrube" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Scheidegg, den .....

.....

(Ulrich Pfanner, Bürgermeister)

## 12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Schmalzgrube" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Scheidegg, den .....

.....

(Ulrich Pfanner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.06.2023

Plan geändert am: 09.10.2023

Plan geändert am: 19.12.2023

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

Projektkoordination	R. Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	J. Oesterle
Immissionsschutz	L. Brethauer
Artenschutz	J. Staggenborg

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)

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