



Markt Scheidegg
Bebauungsplan "Schmalzgrube"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 19.12.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



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

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 06.06.2023 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Schmalzgrube" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Stellungnahme vom 01.08.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Erforderliche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB:

Der Umweltbericht weist unter Pkt. 8.2.3.6 auf die getroffenen Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Eigenart der Landschaft hin. Diese beziehen sich v.a. auf die Festsetzung 2.30 zu Pflanzungen im Baugebiet. Demnach erfolgen Vorgaben zu einer Anzahl der zu pflanzenden Gehölze und Bäume über zwei festgesetzte Pflanzlisten. Innerhalb des Baugebietes erfolgt ein konkretes Pflanzgebot zu einem Baum II. Klasse (Nr. 2.29).

Zu Recht stellen sowohl die Abwägung der Marktgemeinde mit Schreiben vom 24.02.2023 als auch der Umweltbericht in mehreren Punkten die hohe Bedeutung des Baugebietes für die Eigenart der Landschaft und dessen hohe Einsehbarkeit fest.

Für eine geeignete Umsetzung dieser Erkenntnisse empfiehlt die untere Naturschutzbehörde eine räumlich verbindliche Planung zu einer Durchgrünung und Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft. Die vorliegenden Festsetzungen sind noch nicht geeignet, dem Baugebiet die gewünschten Wirkungen auf die Eigenart der Landschaft und die Einsehbarkeit zuzuführen. Die Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf Privatgärten und bleiben in ihrer räumlichen Lage unverbindlich. Wir empfehlen deshalb eine zurückhaltende aber verbindliche Festsetzung von Baumpflanzungen über Pflanzge-

bote. Diese sollten lediglich entlang des südwestlichen und südöstlichen Randes des Baugebietes und entlang der Erschließungsstraße erfolgen. So kann die Marktgemeinde ihren eigenen Planungswillen zu einer Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft ausreichend konkret umsetzen. Mit einem dann möglichen Verzicht auf Festsetzungen in den Privatgärten kann eine Entlastung der zukünftigen Eigentümer erfolgen.

Aus den Pflanzlisten nach Punkt 2.30 sollten die standortuntypischen Arten Grauerle, Ohrweide, Grauweide, Bruchweide, Purpurweide und Mandelweide gestrichen werden. Hierbei handelt es sich um Arten der Schotter-, und Aueböden oder solche der nassen und wechsellassen Standorte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Pflanzliste und festgesetzten Pflanzungen wird zur Kenntnis genommen.

Der Markt Scheidegg ist sich bewusst, dass das neue Wohngebiet gut von der umgebenden Landschaft einsehbar ist. Dennoch eignet sich das Areal besonders für ein Wohngebiet, da die Fläche verkehrlich und infrastrukturell gut angebunden ist und weil sich der Bereich an den bestehenden Siedlungskörper anschließt.

Die Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde bezüglich einer festzusetzenden Eingrünung wird nicht vollumfänglich geteilt. Es wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits geeignete und ausreichend konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduktion der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild festgesetzt. Diese sehen unter anderem vor, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum sowie 1 Strauch zu pflanzen sind. Die zu pflanzenden Gehölze sind insbesondere auf den Grundstücksnummer 7, 8, 9 und 10 zum Ortsrand orientiert, mit vier Metern Abstand zum Geltungsbereich, zu pflanzen, was eine Ortsrandeingrünung unterstützt, und einer landschaftsschonenden Gestaltung entgegenkommt. Die damit einhergehende Belastung für Privatbesitzer wird als akzeptabel eingeschätzt, da eine Eingrünung auf öffentlichen Flächen die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Folge hätte und damit auch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen vergrößern würde. Die oben beschriebenen, enthaltenen Festsetzungen zur Eingrünung stellen somit eine gewisse Eingrünung bei gleichzeitiger Vermeidung von übermäßigem Flächenverbrauch sicher. Durch die Art der Festsetzung wird die sensible Südwest- und Südostachse vor direktem Blickbezug abgeschirmt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind hierdurch als vertretbar einzustufen.

Die besagten Bäume werden aus der Pflanzliste entnommen.

Stellungnahme:

Erforderlicher Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Die Ermittlung der Eingriffsschwere nach den Punkten 8.2.4.9 und 8.2.4.11 ist in Bezug auf die verwendete GRZ widersprüchlich. Bei ersterem Punkt wird

von einer GRZ bis einschließlich 0,35 ausgegangen. Bei weiterem dagegen von einem Wert über 0,35 (verwendetes Feld A II nach Abb. 7).

Sofern der Wert bis einschließlich GRZ 0,35 für das geplante Wohnbaugebiet zutreffend ist, geht die untere Naturschutzbehörde nach Prüfung der Bewertung und der vorhabensbedingten Wirkungen - übereinstimmend mit dem Umweltbericht - von einem erforderlichen Kompensationsfaktor 0,8 aus (Feld B II oberer Wert gemäß Abb. 7, S. 13 des Leitfadens, 2013).

In Pkt. 8.2.4.11 werden in der Eingriffsbilanzierung 565 qm Grünfläche von der Eingriffsfläche des Geltungsbereiches abgezogen. Diese Grünfläche ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehbar. Gemäß Bauleitfaden (S. 11) dürfen Freiflächen, die eine erhebliche Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren, nicht aus der Betrachtung der nach § 1a Absatz 3 BauGB ausgleichspflichtigen Eingriffsfläche herausgenommen werden. Eine veränderte Nutzung sind sicher die geplanten Parkplätze am Westrand des Bplans zu FINr. 184/1. Diese Parkplatzflächen (Nutzungsänderung) müssen Gegenstand der Eingriffs-, und Ausgleichsbilanzierung sein. Ansonsten ist der mit dem Bplan verbundene Eingriff gemäß § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB nicht vollständig und ausreichend ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind naturschutzfachlich besonders geeignet. Dies gilt vor allem aufgrund der multifunktionalen Wirkungen - und hier insbesondere der Moorschutz und die Moorentwicklung.

Bei den Maßnahmen zu Ausgleichsfläche B (S. 19) kann auf Spiegelstrich fünf verzichtet werden. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Streu-, und Nasswiesen ist eine Einwanderung von Arten des Calthion Verbandes über den räumlich funktionalen Zusammenhang gewährleistet.

Bei Spiegelstrich sechs ist vor dem Wort "Streifen" der Begriff "alternierend" einzufügen. Brachestreifen dürfen nur einjährig sein und müssen im darauffolgenden Jahr unbedingt gemäht und das Mahdgut abgeräumt werden.

Weiter sollte als Eventualmaßnahme eine Wiedervernässung aufgenommen werden. Die Möglichkeiten hierzu können von der unteren Naturschutzbehörde geprüft werden (z.B. Gräben, Drainagen). Eine Wiedervernässung darf die Eignung der Fläche für eine regelmäßige Bewirtschaftung nicht erheblich einschränken.

Die Dauer bis zur Herstellung der seggen-, und binsenreichen Nasswiese (Calthion) als Zielbiotop sollte mit zehn Jahren veranschlagt werden. Wird das Entwicklungsziel früher erreicht, kann dies in einem Vor-Ort Termin von der unteren Naturschutzbehörde abgenommen werden.

Die untere Naturschutzbehörde steht hier der Marktgemeinde für eine Abstimmung der Pflegemaßnahmen gerne zur Verfügung.

Hinweis:

Die Ausgleichsfläche B kann als Ökokonto der Marktgemeinde für die Bauleitplanung als auch die Eingriffsregelung verwendet werden. Hierbei ist eine An-

erkennung der unteren Naturschutzbehörde mit Feststellung des Ausgangswert erforderlich. Gerne steht die untere Naturschutzbehörde der Marktgemeinde zu einem gemeinsamen Termin Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Ermittlung der Eingriffsschwere werden zur Kenntnis genommen. Bei der Bezeichnung des verwendeten Feldes von All handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst.

Die in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aufgeführte Grünfläche wird abgeändert und als ausgleichspflichtige Fläche mitbilanziert. Auch die Planung der Ausgleichsflächen wird dahingehend angepasst.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausgleichsflächen auf Akzeptanz stoßen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Korrektur Spiegelstrich vier und nicht fünf gemeint ist. Unter Spiegelstrich vier wird erläutert, dass eine Mahd- gutübertragung vorgesehen ist. Spiegelstrich fünf erläutert, wie die Mahdintensität nach erfolgter Aushagerung anzupassen ist. Aus diesem Grund wird Spiegelstrich vier gestrichen.

Die Anmerkung zur Ergänzung des Wortes alternierend wird zur Kenntnis genommen und der Text entsprechend angepasst.

Der Markt begrüßt die Eignung der Flächen. Der Bedarf wird mit vorliegenden Ausgleichsmaßnahmen gedeckt. Aus diesem Grund wird zu diesem Zeitpunkt auf eine Wiedervernässung verzichtet. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Wiedervernässungsmaßnahmen mit einem erheblichen Aufwand verbunden sind und negative Auswirkungen auf weitere Anlieger vermieden werden müssen. Der Markt behält sich jedoch vor, für künftige Eingriffe von anderer Stelle eine Wiedervernässung und damit eine weitere ökologische Aufwertung auf den Flächen vorzunehmen. Hierbei wird - wie vorgeschlagen - die Untere Naturschutzbehörde beratend hinzugezogen, um die Möglichkeiten einer Wiedervernässung fachlich zu prüfen.

Der Vorschlag des 10 Jahre Monitoring wird aufgegriffen und entsprechend im Ausgleichskonzept ergänzt.

Die Anmerkung zur möglichen Anerkennung der Ausgleichsmaßnahme B als Ökokonto-Maßnahme wird für künftige Eingriffe der Marktgemeinde zur Kenntnis genommen. Der Markt wird diesbezüglich zeitnah auf die Untere Naturschutzbehörde zugehen.

Stellungnahme vom 27.11.2023 zur Fassung vom 09.10.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

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

Erforderliche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB:

Der Umweltbericht weist unter Pkt. 8.2.3.6 auf die getroffenen Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Eigenart der Landschaft hin. Diese beziehen sich v.a. auf die Festsetzung 2.30 zu Pflanzungen im Baugebiet. Demnach erfolgen Vorgaben zu einer Anzahl der zu pflanzenden Gehölze und Bäume über zwei festgesetzte Pflanzlisten. Innerhalb des Baugebietes erfolgt ein konkretes Pflanzgebot zu einem Baum II. Klasse (Nr. 2.29).

Mit Stellungnahme vom 01. August 2023 hat die untere Naturschutzbehörde der Marktgemeinde Hinweise zu einer geeigneten und verbindlichen Umsetzung der nach Bauleitplanung erforderlichen Eingrünung des Plangebietes gegeben.

In der Abwägungsvorlage vom 06. Oktober 2023 begründet die Marktgemeinde nachvollziehbar den Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen die gemäß Stellungnahme des AELF eine "hohe Bonität" aufweisen. Die mit dieser Entscheidung getroffene Belastung für Privatbesitzer sollte dann für einzelne Bäume an der Südwest-, und der Südostseite des Geltungsbereiches mit einem Pflanzgebot konkretisiert und bestimmt werden. Wir verweisen hier z.B. auf die zeichnerische Skizze unter Pkt. 7.2.5.2 der Begründung i.d.F. vom 09. Oktober 2023.

Wir empfehlen hier deshalb mit der Festsetzung von einzelnen Pflanzgeboten auf entsprechenden privaten Flächen die erforderliche Verbindlichkeit für die notwendige Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft zu erreichen und damit den Planungswillen der Marktgemeinde ausreichend umsetzen zu können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich, sowie der Empfehlung einzelne Pflanzgebote auf privaten Grünflächen festzusetzen wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan "Schmalzgrube" sieht unter Festsetzung 2.33 "Pflanzungen im Baugebiet" bereits vor, dass pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 1 Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen ist. Die zu pflanzenden Gehölze sind insbesondere auf den Grundstücksnummer 7, 8, 9 und 10 zum Ortsrand orientiert zu pflanzen. Dies

ermöglicht eine Ortsrandeingrünung und kommt einer landschaftsschonenden Gestaltung entgegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Der Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde Lindau, einzelnen Pflanzgebieten auf entsprechenden privaten Flächen festzusetzen, wird hiermit bereits entsprochen.

Stellungnahme:

Erforderlicher Ausgleich nach 5 la Absatz 3 BauGB:

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs nach Pkt. 8.2.4.11 ist nachvollziehbar und vollständig. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach Pkt. 8.2.4.12 ff sind geeignet, die mit dem Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig auszugleichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zum erforderlichen Ausgleichsumfang und dass dieser nachvollziehbar und vollständig ist wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

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

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).

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.

Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o. g. Leitfadens. Es ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 6.539 m². Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nr. 789 Gemarkung Scheffau (Teilfläche) sowie den Fl.-Nrn. 278 und 292/4 Gemarkung Ellhofen (jeweils Teilflächen).

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen: Ausgleichsfläche (A) auf der Fl.-Nr. 789 (Gemarkung Scheffau): Entwicklung eines standortgerechten Waldes (lichter Moorwald). Ausgleichsfläche (B) auf den Fl.-Nrn. 278 und 292/4 (Gemarkung Ellhofen): Entwicklung einer standortgerechten seggen- und binsenreichen Nasswiese.

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.

Dem Ausgleichsbedarf werden von der Maßnahme 6.539 m² zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Es verbleibt eine Restfläche von 2.823 m². Der Überschuss an Ausgleichsfläche kann als Ökokon-tomaßnahme 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.

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

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

Stellungnahme vom 01.08.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

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

Auf FINr. 242 befindet sich ein künstliches Gewässer. Die von der unteren Naturschutzbehörde geäußerten Bedenken zu einer möglichen, vorhabensbedingten Betroffenheit, sind in der Begründung zur Abwägung mit Schreiben vom 24.02.2023 fachlich nachvollziehbar ausgeräumt. Für mögliche Wanderbewegungen von Amphibien durch das Wohngebiet gilt dies insbesondere für die hier erläuterte fehlende Zerschneidung durch das Wohngebiet zwischen dem Gewässer als Lebensstätte und möglichen Land-, und Überwinterungshabitaten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu dem auf Fl.-Nr. 242 befindlichen Gewässer werden zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass die von der unteren Naturschutzbehörde geäußerten Bedenken bezüglich potenzieller Betroffenheiten von Amphibien nach Prüfung der Begründung zur Abwägung durch selbige nachvollziehbar ausgeräumt werden konnten.

Stellungnahme:

Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:

Der artenschutzrechtliche Kurzbericht i.d.F. vom 04.07.2022 i.V.m. den Ausführungen zu den Amphibien im Schreiben der Marktgemeinde vom 24.02.2023 ist nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde begründet und nachvollziehbar. Ein Hineinplanen in einen Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist unwahrscheinlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass der artenschutzrechtliche Kurzbericht i.V.m. den Ausführungen zu den Amphibien nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde begründet und nachvollziehbar ist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Hineinplanen in einen Verbotstatbestand als unwahrscheinlich angesehen wird.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 m² 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 nachaktiver 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 wasser gebundenen 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.

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

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

Stellungnahme vom 13.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 06.06.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen zu unseren bisherigen Stellungnahmen vom 15.12.2021 und 21.07.2022 erforderlich.

- Anmerkung zu "2. Vorsorgender Bodenschutz":

Die bodenschutzfachlichen Belange sind unter Ziff. 8.2.1.2/8.2.3.2 ausreichend und plausibel bewertet und beschrieben. Ebenso sind unter Ziff. 5.2 geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Bodeneingriffe vorgesehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Wasserwirtschaftsamt Kempten keine grundsätzlichen Einwände zur Planung vorliegen.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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) 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 zu bewerten.

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

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

Stellungnahme vom 13.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 06.06.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen zu unseren bisherigen Stellungnahmen vom 15.12.2021 und 21.07.2022 erforderlich.

– Anmerkung zu "4. Gewässerschutz":

Lt. Geotechnischem Gutachten ist eine Versickerung nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich.

Das Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung mit

- Festsetzung der Installation einer Kombi-Zisterne für Regenwassernutzung und -rückhaltung (vgl. Ziff. 2.23),
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zuwegungen (vgl. Ziff. 2.26),
- Versickerung nur bei geringen Niederschlagsmengen über den wenige cm eingestauten Graben,
- Überlauf und Ableitung in Regenwasserkanal bei Starkregen

steht daher im Einklang mit den Ergebnissen des Geotechnischen Gutachtens und den Erfordernissen der wasserwirtschaftlichen Handlungsempfehlungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten keine grundsätzlichen Einwände zur Planung vorliegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Behörde den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen und Hinweisen zustimmt und diese im Einklang mit den Ergebnissen des Geotechnischen Gutachtens und den Erfordernissen der wasserwirtschaftlichen Handlungsempfehlungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser stehen.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

- Anmerkung zu "6. Wild abfließendes Wasser":

Mit den unter Ziff. 2.23 und 5.1 beschriebenen Maßnahmen zur Vorbeugung gegenüber Überflutungsgefahren durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Behörde mit den geplanten Maßnahmen zur Vorbeugung gegenüber Überflutungsgefahren durch wild abfließendes Wasser einverstanden ist.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

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

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

Stellungnahme vom 12.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Wir nehmen im Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung:

Auch wenn der im Tausch für das Gebiet am Hochberg geplante Bebauungsplan "Schmalzgrube" fürs Landschaftsbild weniger problematisch ist, bleiben die Schutzgüter Boden und Klima in erheblicher Weise betroffen. Der ungehindert fortschreitende Flächenverbrauch in Bayern führt schon heute zu einem Mangel an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche. Inzwischen müssen - als Folge des weltweiten Nahrungsmangels - für die Erhaltung der ökologischen Ausgleichsfunktion aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung herausgenommene Flächen wieder der intensiven Nutzung zugeführt werden. Da ist es ein eklatanter Widerspruch auf der anderen Seite landwirtschaftliche Flächen zu bebauen. Klimaausgleichende Böden, die zur Kaltluftentstehung beitragen gehen verloren und sind dem Gesamtsystem endgültig entzogen.

Vor diesem Hintergrund muss eine Bebauung auf das äußerst notwendige beschränkt werden, Gründächer verpflichtend einen Ausgleich für die verlorenen Kaltluftentstehungsflächen liefern und eine im FNP dargestellte Eingrünung mit Bäumen realisiert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken des BUND, Kreisgruppe Lindau, zum geplanten Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.

Der Markt Scheidegg bedauert den Verlust landwirtschaftlicher Ertragsstandorte und die Versiegelung neuer Flächen. Da jedoch seit langem eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Mietwohnungen besteht, sieht man sich verpflichtet, ein entsprechendes Angebot zu schaffen und hofft damit auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes. Der Verlust an Flächen zur Kaltluftentstehung wird als vertretbar angesehen, da in der näheren Umgebung weitere unversiegelte Flächen vorhanden sind und das Plangebiet durch seine begrenzte Größe als klein genug erachtet wird, um Kaltluftbahnen nicht bedeutend zu beeinträchtigen. Durch die Festsetzung pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum sowie 1 Strauch zu pflanzen, kommt es nach Umsetzung der Maßnahme zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche, da mehr Bäume und Sträucher zur Verfügung stehen, welche in geringem Maß Frischluft produzieren, Co2 binden und Schatten spenden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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 anstauen.
- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich 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.

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

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

Stellungnahme vom 01.08.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

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

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

Das Allgemeine Wohngebiet betrifft einen Hangbereich zwischen den Höhenlinien ca. 810 bis 830 mÜNN, der sich nach Süden zieht und landwirtschaftlich genutzt wird. Dieser prägt die Eigenart der Landschaft und ist gemäß Umweltbericht sehr gut einsehbar (Pkt. 8.2.1.6, Spiegelstrich vier).

Für die untere Naturschutzbehörde ergibt sich daraus eine "hohe Bedeutung" für das Schutzgut Landschaftsbild.

Die fachgutachterliche Bewertung zu diesem Schutzgut kommt nur noch zu einer "mittleren Bedeutung".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Eigenart der Landschaft werden zur Kenntnis genommen.

Der Markt Scheidegg ist sich der gut einsehbaren Lage der Fläche bewusst und teilt die beschriebene Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde zur Betroffenheit des Landschaftsbildes. Die Bewertung wird entsprechend abgeändert.

Stellungnahme vom 12.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Die Bebauung eröffnet nach unserer Ansicht eine neue Fläche, die in die freie Landschaft hineinragt und keinen harmonischen Ortsrand mehr darstellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Markt Scheidegg ist sich bewusst, dass das neue Wohngebiet gut von der umgebenden Landschaft einsehbar ist. Dennoch eignet sich das Areal besonders für ein Wohngebiet, da die Fläche verkehrlich und infrastrukturell bereits gut angebunden ist und aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Krankenhaus) nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen ist. Da die festgesetzten Gehölze zum Ortsrand orientiert zu pflanzen sind, wird eine Ortsrandeingrünung unterstützt, es kommt zur Unterbindung von Sichtachsen und damit zu einer Reduktion negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Von einer weiteren Eingrünung wird abgesehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 landschaftsgerichtete 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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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/Abwasser") 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.

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 Lärmbelastung 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.

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".

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.

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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme:

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.).

Prognose bei Durchführung:

- 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 leicht

ter 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.

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

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme:

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.

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").

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

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

Stellungnahme vom 17.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

LEP 3.3 Abs. 1 (G) Vermeidung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung

Wir haben zu o.g. Vorhaben zuletzt mit Schreiben vom 06. Dezember 2021 (Gz. 24-4621.1-275/19, 4622.8275-16/1) unter Bezugnahme auf die Auslegungshilfe des BayStMWi (Stand: 07.01.2020) Stellung genommen. Der Markt Scheidegg hat die Planungsunterlagen gegenüber dem vorhergehenden Verfahrensschritt überarbeitet.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

Wie in LEP-Ziel 3.2 festgelegt, sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Laut Begründung zum o. g. LEP-Ziel kommen folgende Flächen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Aus den nun übermittelten Planunterlagen geht hervor, dass im Marktgemeindegebiet ca. 16 ha Potenzial- und Reserveflächen für Wohnen vorhanden sind, jedoch ein "Großteil der betrachteten Flächen dem Markt Scheidegg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht" (vgl. S. 22 der Bestands- und Bedarfsanalyse - Wohnen und Gewerbe).

Im Hinblick auf die Bayerische Flächensparoffensive weisen wir darauf hin, dass gemäß LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden.

Zudem weisen wir erneut darauf hin, dass die beabsichtigte Wohnbauflächen-Ausweisung einen neuen Siedlungsansatz mit einer spornartigen Ausweitung in den Landschaftsraum eröffnet.

Nach LEP-Grundsatz 3.3 Abs. 1 soll eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Wie der LEP-Begründung zu dieser Festlegung zu entnehmen ist, schränkt diese unerwünschte Entwicklung die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine

weitere Bebauung im Außenbereich. Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll u. a. wegen der nachhaltigen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden werden.

In Anbetracht dessen erscheint es geboten, dass sich der Markt Scheidegg bei der weiteren Entwicklung des Bebauungskonzeptes um eine möglichst landschaftsschonende Gestaltung bemüht.

Vor dem Hintergrund der großzügig vorhandenen Flächenpotenziale im Marktgemeindegebiet weisen wir zudem darauf hin, dass die Marktgemeinde - um den Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen - grundsätzlich auch die Möglichkeit hat, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass laut LEP-Ziel 3.2 in Siedlungsgebieten vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Die Stellungnahme vom 06.12.2021 wurde zum Anlass genommen, vorhandene Potentiale der Innenentwicklung im Marktgemeindegebiet Scheidegg zu überprüfen. Wie in der Stellungnahme vom 17.07.2023 bereits geschrieben, stehen dem Markt Scheidegg leider zahlreiche im Marktgemeindegebiet vorhandene Innenentwicklungspotentiale (Leerstände, Baulücken, etc.) aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs an Wohnraum sieht der Markt Scheidegg deshalb das Erfordernis, neue Bauflächen auszuweisen.

Der Markt Scheidegg ist sich bewusst, dass das neue Wohngebiet gut von der umgebenden Landschaft einsehbar ist. Dennoch eignet sich das Areal besonders für ein Wohngebiet, da die Fläche verkehrlich und infrastrukturell gut angebunden ist und weil der Bereich an den bestehenden Siedlungskörper anschließt. Auf Grund der angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Krankenhaus) ist auch nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen.

Die im Osten bzw. Südosten vorhandene Bebauung reduziert die Entstehung einer ungegliederten und bandartigen Siedlungsstruktur erheblich und lässt die verbleibenden Auswirkungen, im Kontext der oben genannten, nicht verfügbaren Potentiale der Innenentwicklung als vertretbar erscheinen. Alternativ hätte die Planung im Bereich "Hochberg" umgesetzt werden können. Der Standort befindet sich jedoch auf einer Hügelkuppe und ist dadurch besonders exponiert gelegen. Daher wäre der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich gravierender. Auch wäre die verkehrliche Erschließung schwierig, da diese durch ein bestehendes Wohngebiet erfolgen müsste. Eine übergeordnete Straßenanbindung ist nicht vorhanden. Aus diesen Gründen hat sich der Markt Scheidegg für den Standort "Schmalzgrube" entschieden.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs darauf geachtet, die Fläche bestmöglich für Wohneinheiten zu nutzen und dadurch den Flächenverbrauch gering zu halten. Es wurden geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduktion der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

festgesetzt. Diese sehen vor, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum sowie 1 Strauch zu pflanzen sind. Die zu pflanzenden Gehölze sind insbesondere auf den Grundstücksnummer 7, 8, 9 und 10 zum Ortsrand orientiert, mit vier Metern Abstand zum Geltungsbereich, zu pflanzen, was ein Ortsrandeingrünung unterstützt, und einer landschaftsschonenden Gestaltung entgegenkommt.

Der Hinweis, dass der Markt Scheidegg grundsätzlich die Möglichkeit hat, Flächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg", welche im Parallelverfahren durchgeführt wurde, fand bereits eine Flächenkompensation statt und es wurden ca. 1,43 ha Wohnbaufläche im Bereich "Hochberg" herausgenommen.

Stellungnahme:

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

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:

Es wird auf das erforderliche flächensparende Bebauungskonzept hingewiesen, das allerdings aufgrund der Topographie eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Grundstück erfordert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf das erforderliche Bebauungskonzept wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 31.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Aus den nun übermittelten Planunterlagen geht hervor, dass im Marktgemeindegebiet ca. 16 ha Potenzial- und Reserveflächen für Wohnen vorhanden sind, jedoch ein "Großteil der betrachteten Flächen dem Markt Scheidegg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht" (siehe S. 19 bzw. S. 22 der Bestands- und Bedarfsanalyse - Wohnen und Gewerbe). In diesem Zusammenhang weisen wir erneut darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden sollen. Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung im Marktgemeindegebiet Scheidegg wurden bereits im Zuge einer Potentialanalyse ermittelt. Wie in der Stellungnahme bereits geschrieben, stehen dem Markt Scheidegg leider zahlreiche im Marktgemeindegebiet vorhandene Innenentwicklungspotentiale (Leerstände, Baulücken, etc.) aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs an Wohnraum sieht der Markt Scheidegg deshalb das Erfordernis, neue Bauflächen auszuweisen.

Der Hinweis, dass der Markt Scheidegg grundsätzlich die Möglichkeit hat, Flächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg", welche im Parallelverfahren durchgeführt wurde, fand bereits eine Flächenkompensation statt und es wurden ca. 1,43 ha Wohnbaufläche im Bereich "Hochberg" herausgenommen.

Stellungnahme:

Da die beabsichtigte Wohnbauflächendarstellung einen neuen Siedlungsansatz mit einer spornartigen Ausweitung in den Landschaftsraum darstellen würde, weisen wir zudem erneut auf Grundsatz 3.3 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) hin. Gemäß diesem Grundsatz soll eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Laut der Begründung zum genannten Grundsatz soll eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung u. a. wegen der nachhaltigen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zu negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen.

Der Markt Scheidegg ist sich bewusst, dass das neue Wohngebiet gut von der umgebenden Landschaft einsehbar ist. Dennoch eignet sich das Areal besonders für ein Wohngebiet, da die Fläche verkehrlich und infrastrukturell gut angebunden ist und weil der Bereich an den bestehenden Siedlungskörper anschließt. Auf Grund der angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Krankenhaus) ist auch nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen. Alternativ hätte die Planung im Bereich "Hochberg" umgesetzt werden können. Der Standort befindet sich jedoch auf einer Hügelkuppe und ist dadurch besonders exponiert gelegen. Daher wäre der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich größer. Auch wäre die verkehrliche Erschließung schwierig, da diese durch ein bestehendes Wohngebiet erfolgen müsste. Eine übergeordnete Straßenanbindung ist nicht vorhanden. Aus diesen Gründen hat sich der Markt Scheidegg für den Standort "Schmalzgrube entschieden.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs darauf geachtet, die Fläche bestmöglich für Wohneinheiten zu nutzen und dadurch den Flächenverbrauch gering zu halten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduktion der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild festgesetzt. Diese sehen vor, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum sowie 1 Strauch zu pflanzen sind. Die zu pflanzenden Gehölze sind insbesondere auf den Grundstücksnummer 7, 8, 9 und 10 zum Ortsrand orientiert, mit vier Metern Abstand zum Geltungsbereich, zu pflanzen, was ein Ortsrandeingrünung unterstützt, und einer landschaftsschonenden Gestaltung entgegenkommt.

Stellungnahme:

Zudem bitten wir die Marktgemeinde erneut, geeignete Maßnahmen zu treffen, um RP 16 B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Vermeidung der Entstehung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) wird zur Kenntnis genommen.

Der Markt Scheidegg hat bereits eine Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB für bestimmte Gebiete erlassen. Er zieht die Erweiterung des Geltungsbereiches der Satzung um den Bereich des Bebauungsplanes in Erwägung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.12.2023:

Bestandsaufnahme:

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.

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).

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 06.06.2023 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Schmalzgrube" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Stellungnahme vom 28.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des Landratsamtes Lindau, Bauwesen:

Stellungnahme:

Zu Ziffer 2.1 und 2.2: WA1 und WA2 unterscheiden sich ausschließlich in Bezug auf die Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Im WA1 sollen diese regelmäßig zulässig, im WA2 grundsätzlich ausgeschlossen sein.

Laut Begründung (dort Ziffer 7.2.7.3, zweiter Spiegelstrich) entsteht der Eindruck, dass die nicht störenden Gewerbebetriebe grundsätzlich insgesamt im Wohngebiet unzulässig sein sollen. Laut Ziffer 2.1 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im WA1 aber allgemein zulässig, die Zulässigkeit von Warenautomaten wird auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit reduziert.

Auf Grund der aktuellen Planungen sind Warenautomaten in beiden WA ausnahmsweise zulässig, im WA1 besteht zusätzlich eine grundsätzliche Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben.

Auf Grund der Begründung bestehen von dieser Seite gewisse Zweifel, ob dies so beabsichtigt ist, zumal überhaupt keine Begründung für die Differenzierung zwischen WA1 und WA2 erfolgt. Die Marktgemeinde wird gebeten, das Festsetzungskonzept samt Begründung diesbezüglich zu prüfen und ggf. anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf eine fehlende Begründung zur Differenzierung von WA1 und WA2 wird zur Kenntnis genommen. Der Anlass für die Aufstellung war eine konkrete Anfrage eines Bauherrn. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan sollte dies möglichst klein gehalten und auf ein verträgliches Maß im Angebotsbebauungsplan beschränkt werden. Durch die Festsetzung soll zudem eine möglichst hohe Flexibilität für den Bauherren erreicht werden.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 2.10: Für den im Osten vorgesehen "Typ 2" ist eine breite Spanne in Bezug auf die höchstzulässige Anzahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt. Während bei Einzelhäusern bis zu 8 Wohneinheiten zulässig sind und damit Geschosswohnungsbau ermöglicht wird, ist bei den einzelnen Elementen einer Hausgruppe jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Da aus den getroffenen Festsetzungen keine Mindestgrößen von Hausgruppen abzuleiten sind, können hier großzügige Reihenelemente entstehen, die jedoch nur maximal eine Wohneinheit beinhalten. Ein Generationenwohnen, z.B. auf zwei baulich getrennten Geschossebenen, oder das Errichten von Einliegerwohnungen, die unter Umständen zur Gegenfinanzierung des Vorhabens erforderlich sind, werden dadurch in Hausgruppenelementen ausgeschlossen. Auch die Errichtung von wenigen (großen) Einzelhäusern mit nur einer Wohneinheit ist nicht ausgeschlossen. Sollte in dem Gebiet eine verdichtete Wohnbebauung gewünscht sein, wird angeregt zu prüfen, ob von den Möglichkeiten nach §16 Abs.4 BauNVO Gebrauch gemacht werden kann.

Da auf Grund einschlägiger Erfahrungen von dieser Seite mit Befreiungsanträgen diesbezüglich gerechnet wird, wird die Marktgemeinde gebeten, das Festsetzungskonzept diesbezüglich zu prüfen.

Im Übrigen wird auf Grund der klaren Differenzierung der Anzahl der zulässigen Wohnungen zwischen Einzel- und/oder Doppelhaus bzw. Hausgruppe hier von einem Grundzug der Planung ausgegangen, von dem regelmäßig nicht befreit werden kann, §31 Abs.2 BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die breite Spanne in Bezug auf die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen bei Typ 2 wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wird der Hinweis begrüßt, dass bei einer Festsetzung von maximal einer Wohneinheit bei Hausgruppen die Möglichkeit von bspw. Generationenwohnen verhindert wird. Da der Markt Scheidegg diese Wohnformen unterstützt, wird die Festsetzung angepasst und die maximale Wohnungszahl pro Wohngebäude auf zwei erhöht.

Der Hinweis auf die Möglichkeiten nach §16 Abs.4 BauNVO werden zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan soll ein Rahmen für die Nachverdichtung geöffnet werden. Eine Festsetzung eines Mindestmaßes würde jedoch einen schweren Eingriff in die privaten Rechte darstellen, sodass von einem Gebrauch von §16 Abs.4 BauNVO abgesehen wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hier von einem Grundzug der Planung ausgegangen wird, von dem regelmäßig nicht befreit werden kann.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 2.11: Da ein unterirdisches Überschreiten der Baugrenze nicht automatisch zulässig ist, wird darum gebeten, klarzustellen, ob die Baugrenze unterirdisch überschritten werden darf oder nur in den Fällen des 2.13.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass ein unterirdisches Überschreiten der Baugrenze nicht automatisch zulässig ist, wird zur Kenntnis genommen. Ein unterirdisches Unterschreiten der Baugrenze ist grundsätzlich nicht zulässig. Lediglich im Bereich der Tiefgaragenlinien. Der Bitte, klarzustellen, ob die Baugrenze überschritten werden darf, wird nachgekommen und die Festsetzung unter Ziffer 2.13 entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 2.15

Hier wurde das verwendete Zeichen H 1 aus Typ 2 nicht aufgeführt, dieses Zeichen ist noch zu erklären

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf das Fehlen einer Erläuterung zum Zeichen H1 bei Ziffer 2.15 wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 2.19: Laut Festsetzung sollen im Begleitgrün grundsätzlich Parkplätze zulässig sein. Es wird um Erläuterung gebeten, welche Funktion das "P" in der Planzeichnung haben soll. Sofern ausschließlich in diesem Bereich Parkplätze entstehen dürften, wäre die Festsetzung anzupassen. In jedem Fall ist das "P" -je nach Planungsabsicht- bei den Festsetzungen oder den Hinweisen zu erläutern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu Parkplätzen im Begleitgrün werden zur Kenntnis genommen.

Das Zeichen "P" wird in den Festsetzungen unter Ziffer 2.20 ergänzt. Lediglich in diesem Bereich dürfen Parkplätze entstehen. Zudem wird Ziffer 2.21 entsprechend überarbeitet und klargestellt, dass in Verkehrsflächen als Begleitfläche, Stellplätze nur in Bereichen die mit P gekennzeichnet zulässig sind.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 4.1: Hierbei handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um einen Hinweis und ist zu diesen zu verschieben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ziffer 4.1 "Abstandsflächen" wird zu den Hinweisen verschoben und nun unter Ziffer 5.4 aufgeführt.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 4.2: Mit Blick auf die regelmäßig mit der Gemeinde geführten Diskussionen um den Einbau und die Gestaltung von Dachgauben weisen wir auf folgenden Umstand hin: Sollte von diesen recht strengen beschriebenen Vorgaben erstmalig -mit Einholen des gemeindlichen Einvernehmens nach §36 BauGB- befreit werden, entsteht eine Form von Selbstbindung der Verwaltung. Dies bedeutet, dass auch zukünftigen Anträgen auf Befreiung entsprochen werden müsste, die Vorschrift also ihren Regelungsinhalt verlöre. Die Gemeinde wird deshalb gebeten, diese Vorschrift zu prüfen und in der Begründung zu erläutern, ob es sich um einen Grundzug der Planung handelt. Eine Planung in die Befreiungslage ist zu vermeiden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass Ziffer 4.2 eine recht strenge Festsetzung darstellt und bei einer Befreiung eine Form von Selbstbindung der Verwaltung entsteht, wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Scheidegg hält dennoch an der Festsetzung fest, da dies den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben entspricht und am Bestand orientiert ist. Befreiungen von dieser Regelung sind nicht geplant.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 4.3: Es wird ausschließlich nur die Dachform "Satteldach" festgesetzt, weshalb hier ein Grundzug der Planung vorliegt und Befreiungen grundsätzlich nicht möglich sind. In der Begründung ist dies zu ergänzen. Im Übrigen spiegelt diese Festsetzung auch nicht den städtebaulichen Entwurf wider, der in zentraler Lage ein Walmdach vorsieht; insoweit ist die Begründung zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Markt Scheidegg ist bewusst, dass nur eine Dachform festgesetzt ist und dies deshalb einen Grundzug der Planung darstellt, von dem Befreiungen grundsätzlich nicht möglich sind. Dies wird in der Begründung entsprechend ergänzt. Der städtebauliche Entwurf stellt nur eine mögliche Entwicklung des Baugebietes und noch keine konkrete Planung dar. Im Zuge der weiteren Planungen ist der Markt Scheidegg zu dem Entschluss gekommen, lediglich Satteldächer als Dachform zuzulassen, da dies den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben entspricht und am Bestand orientiert ist.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 4.10: Fragen der Leichtigkeit des Verkehrs und der Funktionsfähigkeit sind keine Fragen des Bauordnungsrechts. Sofern eine solche Regelung

gewünscht ist, hätte eine entsprechende Regelung bei den planungsrechtlichen Festsetzungen zu erfolgen (Bus-se/Kraus/Dirnberger GaStellV § 2 Rn. 59-65).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass Fragen der Leichtigkeit des Verkehrs und der Funktionsfähigkeit keine Fragen des Bauordnungsrecht ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung wird nun bei den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.15 aufgenommen.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 4.11: Auf Grund der Festsetzung sind auch Einfriedungen zwischen den Grundstücken in der Höhe auf 0,90m beschränkt. Dies kann sicherlich zu einer entsprechenden Gliederung beitragen, entspricht aber nicht zwingend dem persönlichen Wunsch der Bauherren nach Privatsphäre. Von Seiten der Bauaufsicht wird hier mit Befreiungsanträgen gerechnet. Die Marktgemeinde wird gebeten zu prüfen, ob eine Differenzierung danach vorgenommen werden kann, dass die strengeren Regelungen für die Einfriedungen für die straßenzugewandten Grundstücksgrenzen angewendet werden, im Übrigen aber höhere Einfriedungen zulässig sind. Darüber wird um Klarstellung gebeten, ob sich die Höhenbeschränkung nur auf die Holzzäune oder auch auf die Hecken bezieht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorschlag, eine Differenzierung danach vorzunehmen, dass die strengeren Regelungen für die Einfriedungen für die straßenzugewandten Grundstücksgrenzen angewendet werden, wird begrüßt und die bauordnungsrechtliche Vorschrift entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 5.10: Vorliegend wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Der Hinweis hat für die vorliegende Planung keine Relevanz und ist zu streichen.

Zu Ziffer 5.16: Der letzte Absatz ist nicht als Hinweis, sondern als Verpflichtung formuliert. Es wird um Klarstellung gebeten.

Zu Ziffer 5.1 (ab Seite 29; "Überflutungsschutz, Hangwasser"): Hier wird die Nummerierung neu begonnen. Nach dem Grundsatz der Planklarheit ist dies zu korrigieren.

Zu Ziffer 5.4 (auf Seite 31): Auch dieser Hinweis ist als Festsetzung formuliert. Soweit hier auf spezialgesetzliche Regelungen verwiesen wird, sind diese bitte zu nennen, ansonsten ist der Hinweis anzupassen.

Zu Ziffer 5.7: Hier ist der Hinweis zur ehemaligen Römerstraße zu überprüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu Ziffer 5.10 werden zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis wird entfernt.

Da es sich bei Hinweis 5.16 um gesetzliche Bestimmungen des Artenschutzes handelt, welche nicht der Abwägung unterliegen, sind diese verpflichtend einzuhalten.

Die Anmerkungen zum Hinweis "Überflutungsschutz und Hangschutzwasser" werden zur Kenntnis genommen. Nach dem Grundsatz der Planklarheit wird dies angepasst.

Der Hinweis 5.4 zu Grundwasser und Drainagen wird gestrichen.

Das Bodendenkmal liegt in räumlicher Nähe zum Vorhaben. Aus diesem Grund wurden die rechtlichen Anforderungen zum Denkmalschutz als Hinweis aufgenommen, welche beim Auffinden von Denkmälern im Plangebiet zwingend zu berücksichtigen und anzuwenden sind.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 7.2.6.2: In der Begründung wird ausgeführt, dass sich die "Anordnung" der Gebäude an der Topographie ergibt. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Festsetzungen zur Situierung der Gebäude, z.B. durch Festsetzung von Firstrichtungen, getroffen wurden. Auf Grund des Festsetzungskonzepts ist nicht gewährleistet, dass das in dieser Ziffer angesprochene räumlich-strukturelle Konzept realisiert wird.

In der Zeichenerklärung ist das Zeichen (§ 4 6.4 PlanzV) für die Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mit aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Markt Scheidegg ist bewusst, dass das Konzept nicht zwangsläufig umgesetzt werden muss, da keine Firstrichtung festgesetzt ist. Eine Festsetzung der Firstrichtung wird als nicht notwendig erachtet, da davon auszugehen ist, dass aus wirtschaftlichen sowie architektonischen Gründen eine Ausrichtung an der Topografie sehr wahrscheinlich ist.

Die Zeichen für die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden in der Zeichenerklärung mit aufgenommen.

Stellungnahme:

Zum Planteil:

Bei Typ 2 ist die Fläche der Tiefgarage im östlichen Bereich mit einem Leitungsrecht überlagert, dies ist zu überprüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf eine Überlagerung der Fläche für Tiefgaragen mit dem Leitungsrecht wird zur Kenntnis genommen. Dies wird in der Planzeichnung korrigiert.

Stellungnahme vom 17.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

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

In der Begründung zum Bebauungsplan ist in Nr. 8.2.3.9 der 3. Spiegelstrich zu streichen, da kein Gewerbegebiet geplant ist (redaktioneller Fehler).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die fachliche Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der redaktionelle Fehler wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 17.11.2023 zur Fassung vom 09.10.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

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

Zum Textteil:

In der Zeichenerklärung unter § 2 (Seite 5) ist das Planzeichen der Planzeichenverordnung 6.4 für die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit aufzunehmen.

Zu 5.24 (Seite 30)

Der Hinweis zu der gemeindlichen Abstandsflächensatzung kann entfallen, da die neue Abstandflächenregelung seit 2021 diese auch vorsieht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Planzeichen für die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in der Zeichenerklärung aufzunehmen ist. Das Planzeichen wird im Textteil des Entwurfes unter Ziffer 2.20 entsprechend ergänzt.

Dass der Hinweis zur gemeindlichen Abstandsflächensatzung entfallen kann, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird gestrichen.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

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

Stellungnahme vom 27.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des Staatlichen Bauamtes Kempten, Bereich Straßenbau:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Das Gebiet ist über eine gemeindliche Straße mittelbar an das übergeordnete Straßennetz (hier die Kreisstraße Li 10) angeschlossen.

Die bestehenden Sichtverhältnisse an der Einmündung der Gemeindestraße in die Kreisstraße Li 10 dürfen nicht nachteilig verändert werden. Dazu sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in den Fahrstreifenachsen der Kreisstraße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bestehenden Sichtverhältnisse an der Einmündung der Gemeindestraße in die Kreisstraße Li 10 nicht nachteilig verändert werden und die Sichtdreiecke freigehalten werden müssen. Die Sichtdreiecke sind bereits in der Planzeichnung sowie die entsprechende Festsetzung in Textteil unter Ziffer 2.17 enthalten.

Stellungnahme:

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde, dem Markt Scheidegg, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Kreisstraße.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Markt ist bewusst, dass Lärmschutzmaßnahmen, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst werden, eigenverantwortlich und auf Kosten des Marktes durchzuführen sind.

Stellungnahme:

Verfahren

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte, um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird Folge geleistet. Am Ende des Verfahrens erfolgt eine Mitteilung der Abwägungsergebnisse.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Stellungnahme vom 26.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Leider gehen durch diese Maßnahme wieder einmal rund 1,05 ha Fläche der Landwirtschaft mit guter Bonität verloren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen des AELF- Kemptens zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen und man teilt deren Meinung.

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. Der Markt Scheidegg sieht sich daher verpflichtet, entsprechende Angebote zu schaffen und hofft auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes.

Als alternativer Standort hätte die Planung im Bereich "Hochberg" umgesetzt werden können. Der Standort befindet sich jedoch auf einer Hügelkuppe und ist dadurch besonders exponiert gelegen. Zudem wären auch in diesem Bereich landwirtschaftliche Flächen verloren gegangen und eine übergeordnete Straßenanbindung wäre nicht vorhanden.

Stellungnahme:

Bei der Auswahl von Gehölzen sollten grundsätzlich Gehölze, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) genannten, vermieden werden.

Auskunft hierzu kann am AELF Augsburg - Abt. Gartenbau mit seiner Außenstelle in Lindau eingeholt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Vermeidung von Gehölzen im Hinblick auf die Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung, die auf die Feuerbrandverordnung verweist, ist unter dem Punkt 2.3 (Pflanzungen im Baugelände) enthalten.

Stellungnahme:

An die geplante Freiflächenanlage grenzt an intensiv bewirtschaftetes Grünland. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen muss auch zukünftig uneingeschränkt möglich sein. Das AELF fordert daher die gesetzlichen Grenzabstände, bei geplanten Zaunanlagen und Anpflanzungen zu angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen (LF) einzuhalten! Auch ist die regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen sicherzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Markt Scheidegg ist sich der geltenden Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen bewusst. In den ergänzenden Hinweisen unter Ziffer 5.27 ist bereits enthalten, dass auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen ist. Die künftigen Bauherren haben die Auswirkungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung entsprechend hinzunehmen.

Stellungnahme:

Sollte während der Baumaßnahme Drainagen, Abflussgräben o.ä. beschädigt oder deren Funktion verändert werden, ist im Abschluss des Verfahrens für eine korrekte Funktion der Entwässerung zu sorgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen zur Entwässerung dienende Bauwerke beschädigt oder in ihrer Funktion eingeschränkt werden, wird nach Abschluss des Verfahrens für eine konkrete Funktion der Entwässerung gesorgt.

Stellungnahme:

In der Nachbarschaft liegt der landwirtschaftliche Betrieb XXX. Es werden rund 18 ha LF und FF bewirtschaftet. Im Jahresdurchschnitt werden rund 22 GV weiblicher Rinder gehalten. Diese dienen als Grundlage für die vorhandene Direktvermarktung von Fleisch.

Aus unserer Sicht muss die Zufahrt zum Betrieb über den Weg von der Kurstraße zum Betrieb weiterhin uneingeschränkt zu allen Tag- und Nachtzeiten gewährleistet bleiben.

Im Bereich des Wohngebietes wird es aus unserer Sicht bei der geplanten Bauausführung der Straße bei Gegenverkehr zu Problemen kommen. Auch die Krone des eingepflanzten Solitärbaumes im Verlauf der Straße, kann zu Problemen führen, da wir von Anhöhen bis 4,5 m ausgehen. Eine regelmäßige Pflege (Rückschnitt) muss erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die landwirtschaftlichen Belange des landwirtschaftlichen Betriebs werden durch den aufgestellten Bebauungsplan "Schmalzgrube" nicht eingeschränkt. Die Zufahrt über die Kurstraße und den dort angrenzenden Weg ist auch weiterhin möglich. Durch die Erschließung des Wohngebietes wird zudem ein Teil des derzeitigen Kiesweges ausgebaut und asphaltiert, was für eine verbesserte Zuwegung des landwirtschaftlichen Betriebs sorgt.

Bei dem vorgesehenen Solitärbaum handelt es sich um einen Baum 2. Wuchsklasse. Der Baum lässt sich am vorgesehenen Standort um jeweils drei Meter in die gewünschte Richtung verschieben. Bei der Pflanzung des Baumes wird darauf geachtet, dass die angrenzenden Verkehrswege nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende Pflegemaßnahmen, wie Rückschnitt, werden bei Bedarf von dem Markt Scheidegg ausgeführt.

Stellungnahme:

Der Betrieb darf in seiner Entwicklungsfähigkeit durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis: Der Landwirt überlegt seine Direktvermarktung weiter auszubauen. Dazu ist die Haltung von einigen wenigen Zuchtsauen mit der Ausmast der eigenen erzeugten Ferkel angedacht. Gespräche dazu haben mit dem AELF schon stattgefunden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Betrieb in seiner Entwicklungsfähigkeit durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden darf und dass bereits die Überlegung zu einem weiteren Ausbau besteht. Eine Einschränkung dieser ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

2.1.4 Brandschutz:

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

Stellungnahme vom 10.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 der Kreisbrandinspektion des Landkreises Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg:

Stellungnahme:

Flächen für die Feuerwehr

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Flächen für die Feuerwehr sowie zur Tragfähigkeit werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits so geplant, dass die erforderlichen Maße der Fahrbahnbreite sowie die notwendige Tragfähigkeit erfüllt werden.

Stellungnahme:

Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300 m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Löschwasserbedarf wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Scheidegg prüft die vorhandene Löschwasserleistung im weiteren Verfahren. Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, wird der Markt Scheidegg ggf. notwendige Maßnahmen vor Baubeginn mit der Kreisbrandinspektion abstimmen.

Stellungnahme:

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20m, von mehr als 7,20m ein genormtes Hubrettungsgerät.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu den notwendigen Rettungshöhen wird zur Kenntnis genommen und auf Baugenehmigungsebene entsprechend berücksichtigt.

2.1.5 **Ver- und Entsorgung:**

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

Stellungnahme vom 21.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2022028 vom 19.01.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Sobald Ihnen konkrete Erschließungstermine, besonders Baubeginn, bekannt sind, bitte wir um zeitnahe Mitteilung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 19.01.2022 wird zur Kenntnis genommen. Diese wird im Folgenden aufgeführt.

Sobald konkrete Erschließungstermine bekannt sind, erfolgt eine Mitteilung an die Deutsche Telekom Technik GmbH.

Stellungnahme vom 19.01.2022:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich – Flur-Nrn 179/6 und 184/1 im nördlichen Bereich - befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

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

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

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

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden und der Bestand und Betrieb dieser weiterhin gewährleistet werden muss. Dies wird im Zuge der Bebauung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 25.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 der Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH,

Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg,
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien erfolgt und sich bei Interesse an das Team Neubaugebiete in Nürnberg gewendet werden kann. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.6 Allgemeines zur Planung:

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

Stellungnahme vom 31.07.2023 zur Fassung vom 06.06.2023 der Stadt Lindenberg, Stadtbauamt:

Stellungnahme:

Die Stadt Lindenberg i. Allgäu äußert keine Hinweise oder Anregungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass die Stadt Lindenberg keine Hinweise oder Anregungen äußert. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

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.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es dem Markt nicht möglich, der o.a. Nachfrage gerecht zu werden. Es gibt 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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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 Nut-

zungen (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.

3.2.1 Standort-Wahl:

Im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Standorte für die Entwicklung von Wohnbauflächen (W) geprüft.

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.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

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.

Beim nunmehr als Grundlage für die weitere Planung dienenden städtebaulichen Entwurf erfolgt die Erschließung durch eine Ringstraße, 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 Regiomat mit Parkplätzen vorgesehen.



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 Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden.

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

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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

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.

- 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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 insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kapazitätsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da 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.
- 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wendeschleife, Wendehammer, Ring-Erschließung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringerschließung, welche die vorhandene topografische Situation berücksichtigt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

aktive Schallschutz-Maßnahmen, passive Schallschutz-Maßnahmen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Auf das Plangebiet wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der "Kurstraße" sowie der Kreisstraße LI 10 ein. Vom Landratsamt Lindau, Fachbereich Umwelt- und Naturschutz, wurde 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Dachform: SD, FD, WD, PD, ZD, TD, keine Festsetzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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. Da lediglich eine Dachform festgesetzt wird, liegt hierbei ein Grundzug der Planung vor. Aus diesem Grund sind Befreiungen diesbezüglich grundsätzlich nicht möglich.
- 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.
- 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 Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem

homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Dachaufbauten, Verzicht auf Regelungen hierzu

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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.

- 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.
- 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 Lebens-raum/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 angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Daher wird die Umsetzung von Dachbegrünungen ermöglicht und empfohlen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Dachüberständen, Verzicht auf Regelungen hierzu

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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

.....
(Ulrich Pfanner, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. L. Burger)