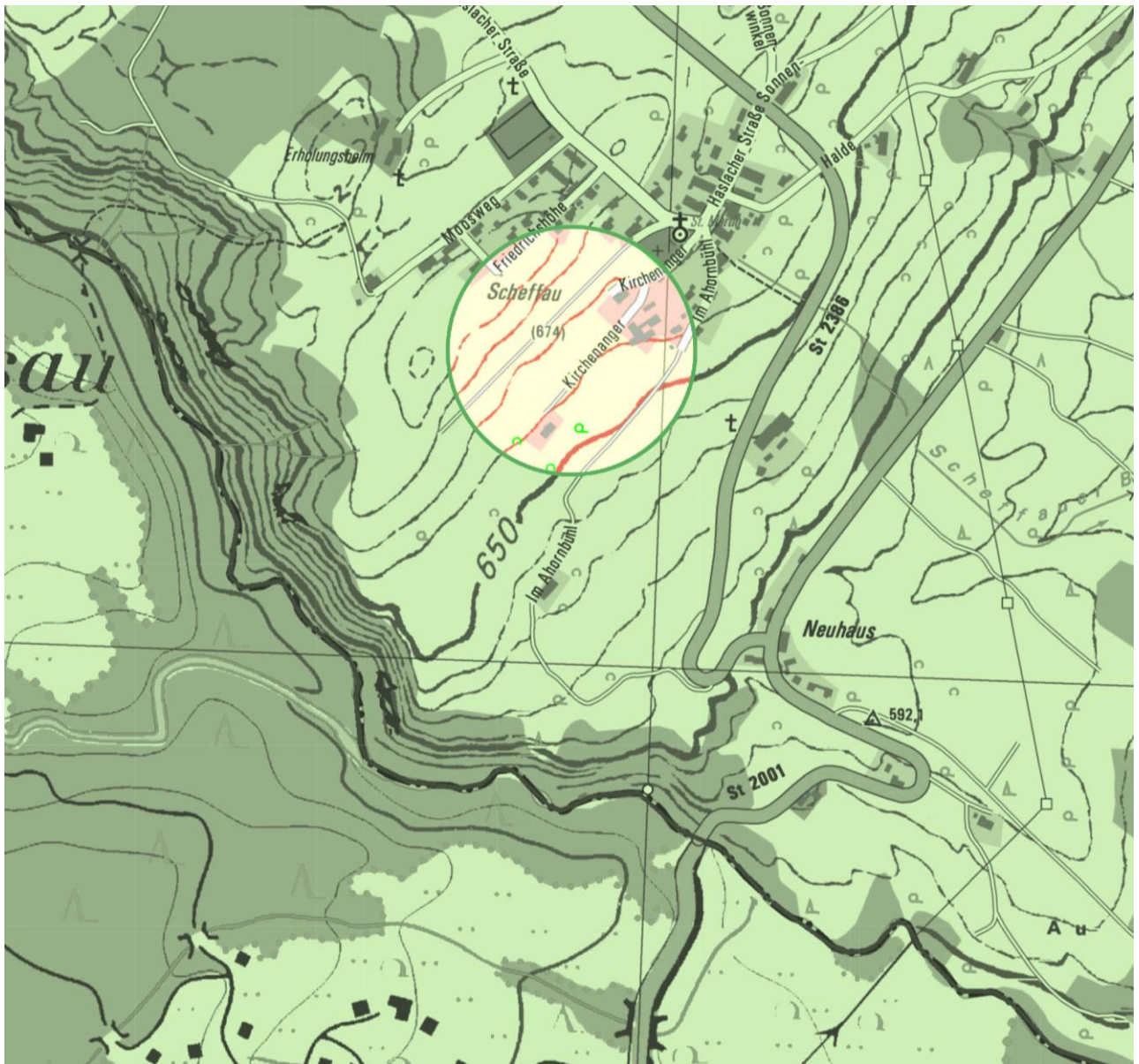




Markt Scheidegg
Bebauungsplan "Kirchenanger"

Entwurf

Fassung 07.04.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

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

- | | | |
|------------|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) |
| 1.7 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) |
| 1.8 | Bundes-Immissionschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) |

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	☒	☐	☐
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☐	☒
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☐	☒
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	☐	☐	☒
(3) 4. Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
(3) 5. Tankstellen	☐	☐	☒
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	☐	☒	☐
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)			

2.2 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

**2.3 Überschreitung der
 maximal zulässigen
 Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.4 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.5 WH m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

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

**2.6 Maßgaben zur Ermitt-
 lung der Gebäude-
 höhe (GH ü. NHN und
 WH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum

Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerggiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

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

2.7 o

Offene Bauweise

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

2.8



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.9



Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

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

2.10



Nur **Reihenhäuser** zulässig

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

2.11



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.12



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

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

2.13 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

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

2.14 E.../D.../R... Wo

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

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- R... Als max. Wohnungszahl pro Reihenhaus

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

2.15



Verkehrsflächen

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

2.16



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche

Die Überdachung der Stellplätze mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) ist zulässig.

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

2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.)

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

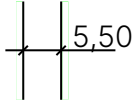
2.18



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.19



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

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

2.20

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.21

Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist den im Plangebiet herzustellenden Rigolen zuzuführen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.22



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung (ohne bauliche Anlagen)**

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

2.23



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung (ohne bauliche Anlagen)**

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

2.24 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.25 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

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

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung, Durchgrünung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.26 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.27



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-

einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu- Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen vollständig auf die den gewerblich genutzten Stellplätzen abgewandten Gebäudeseiten (Fassaden ohne Sichtverbindung zu den Stellplätzen) zu orientieren. An den den Stellplätzen zugewandten Gebäudeseiten (Fassaden mit Sichtverbindung zu den Stellplätzen) sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster auszuführen. Wenn keine weitere Fensteröffnung gemäß Satz 1 vorhanden ist, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Von einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage kann ausgegangen werden, wenn der Luftbedarf in Anlehnung an die DIN 1946-6 von ca. 30 m³/h pro Person, ohne die Berücksichtigung der Fensterlüftung, sichergestellt wird. Eine entsprechende Lüftungsplanung ist mit den Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren vorzulegen.

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

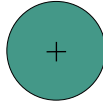
2.28 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN EN ISO 17225-2 vom Sept. 2014 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

2.29



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünfläche als Ortrandeingrünung und Durchgrünung und der Verkehrsfläche als Begleitgrün um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Trauben-Eiche, Sommer-Linde und Berg-Ahorn zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.30



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der privaten Grünflächen; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.31



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der Verkehrsfläche als Begleitgrün; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.32 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung, Durchgrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen.

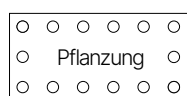
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35



Umgrenzung von Flächen für die **Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)



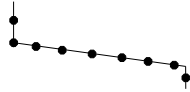
2.36

Umgrenzung von Flächen zum **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung**

Innerhalb der beiden öffentlichen Grünflächen sind in einem Abstand von jeweils 10 m, Bäumen I. und / oder II. Ordnung aus der o.g. genannten Pflanzliste, in einem aufgelockerten Verbund zu pflanzen. Bevorzugt sind kulturhistorisch bedeutsame Hochstammbäume zu verwenden. Dazu sind locker in der Fläche verteilt insgesamt 15 einzelne Sträucher zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.38



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kirchenanger" des Marktes Scheidegg.

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

3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto des Markt Scheidegg. Die Maßnahmenflächen findet sich angrenzend am nordwestlichen Ortrand des Ortsteiles Scheffau auf Fl.Nr. 56 und 58/1. Die Art der Maßnahme sowie der genaue Bestandswert befinden sich derzeit in Abstimmung und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.1 Dachform

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

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

4.2 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teilfirst zu Oberkante Teilfirst) beschränkt;
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dachebenen von den darüber liegenden Dachebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. der Haushälfte nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

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

4.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 18 – 45°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

4.4 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

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

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

4.5 Fassadengestaltung für das Grundstück Nr. 1

Aufgrund des Ensemble-Schutzes sind Fassaden an Hauptgebäuden auf dem Grundstück Nr. 1 mit einer Schindelfassade zu versehen.

Für Gebäude auf den übrigen Grundstücken sind die Fassaden frei zu gestalten.

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

4.6 Mindestdachüberstand

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

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

4.7 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 75 m³ Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von

mehr als 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.).

Bei Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

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

4.8 Farben

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

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4.9 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

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

Bei straßenabgewandten Grundstücksseiten sind auch höhere Einfriedungen zulässig.

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

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

Sie dürfen:

- eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand

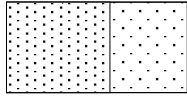
der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.

Sie sind:

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

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.1



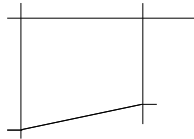
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

2 | 3

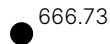
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



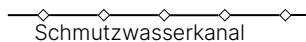
Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6



Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.7



Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Schmutzwasserkanal. Dieser wird im Zuge der Bauausführung teilweise verlegt (siehe Planzeichnung).

5.8 **Klimaschutz**

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

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

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

5.9 Nachhaltige Ressourcennutzung

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

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.10 Naturschutz

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.11 Artenschutz

Sollten Eingriffe an den Gebäuden der Flurstücke 2/3, 33 und 43/7 vorzunehmen sein, wird empfohlen, im Voraus eine tiefergehende Erfassung potenzieller Fledermaus- und Gebäudebrütervorkommen vorzunehmen. Die Gebäude müssten dabei sowohl von außen als auch von innen untersucht und gegebenenfalls eine Ausflugskontrolle durchgeführt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot). Eine notwendige Beseitigung/Verfüllung der Folienteiche hat daher vor der Laichzeit (Ende Februar) oder nach Ende des Landganges der Jungtiere (Anfang August) zu erfolgen.

Im Falle der Verfüllung der Teiche, wird die Schaffung eines naturnahen Gewässers im Bereich der Freiflächengestaltung empfohlen. Es ist auf eine ausreichende Wasserhaltekapazität des Untergrundes zu achten und eventuell im Voraus zu prüfen, ansonsten

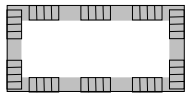
können geeignete Materialien zur Abdichtung verwendet werden. Die Tiefe des Gewässers kann variieren. Die Wassertiefe sollte mindestens 20cm betragen.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

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

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.04.2024.

5.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; kartiertes Biotop "Hecken, Feldgehölze und Bachsäume nordöstlich Neuhaus" (A8425-0255) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

5.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

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

5.14 Standorte für die Straßenbeleuchtung

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

5.15 Bodenschutz

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

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des §§ 6 - 7 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden

außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.16 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.17 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.18 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die

Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

5.19 Luftwärmepumpen

Im Freien betriebene Luftwärmepumpen sind entsprechend den Anforderungen des LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, vom 28.08.2023 zu errichten und zu betreiben. Der erforderliche Abstand zu der schutzwürdigen Umgebungsbebauung bzw. der max. zulässige Schallleistungspegel der Luftwärmepumpe kann nach der Berechnungshilfe der Kurzfassung des LAI-Leitfadens oder dem Interaktiven Assistenten zum LAI-Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt unter <http://lwpapp.webyte.de/> bestimmt werden.

**5.20 Gemeindliche
Stellplatzsatzung**

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

5.21 Barrierefreies Bauen

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

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

5.22 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

5.23 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: März 2024.

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

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

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

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche

zu installieren. Der Markt Scheidegg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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

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

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

Aufgrund der nahegelegenen Kirche St. Martin ist mit liturgischem und außerliturgischem Geläut sowie mit Geräuschimmissionen während religiöser Veranstaltungen (z.B. Prozessionen) zu rechnen, welche im gesetzlichen Rahmen zu dulden sind.

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

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

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

5.24 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen,

unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Scheidegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.25 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg den Bebauungsplan "Kirchenanger" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 02.07.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Kirchenanger" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.04.2025.

Dem Bebauungsplan "Kirchenanger" wird die Begründung vom 07.04.2025 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

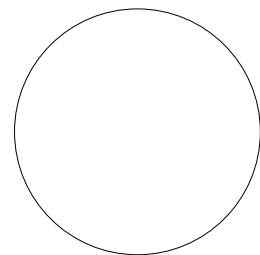
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

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

Scheidegg, den

.....
(Ulrich Pfanner, 1. Bürgermeister)



(Dienstseigel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Marktgemeindegebietes des Marktes Scheidegg, im westlich der Staatstraße 2386 gelegenen Ortsteil Scheffau.
- 7.1.2.2 Das Plangebiet liegt im Süden von Scheffau. Der Geltungsbereich beginnt südlich der Kirche St. Martin und verläuft von dort Richtung Südwesten und beinhaltet die Straße "Kirchenanger" bzw. führt diese in einem Bogen Richtung Südosten endend weiter fort. Südlich hiervon ist noch eine einzeilige Bebauung mit abschließender öffentlicher Grünfläche aufgenommen. Von dort erstreckt sich der Geltungsbereich Richtung Nordosten, wobei die Bestandsbebauung entlang der östlich verlaufenden Straße "Im Ahornbühl" durch jeweiliges Zurückspringen des Geltungsbereiches berücksichtigt wird und endet im Kreuzungsbereich der Straßen "Kirchenanger/Im Ahornbühl". Von hier formt das Plangebiet noch Richtung Osten zwischen der Bestandsbebauung eine doppelte Bebauung mit abschließender privater Grünfläche. Angrenzend befinden sich die Bestandsbebauung entlang der Straße "Im Ahornbühl" sowie im Kreuzungsbereich der Straßen "Kirchenanger/Im Ahornbühl" und nordwestlich gelegen das Hotel die "Alpenloge". Im Übrigen schließen landwirtschaftliche Flächen an.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 2, 2/3, 2/4, 2/5 (Teilfläche), 33, 34 (Teilfläche), 34/6 (Teilfläche), 34/15 (Teilfläche), 43/4 (Teilfläche), 43/5, und 43/7 der Gemarkung Scheffau.

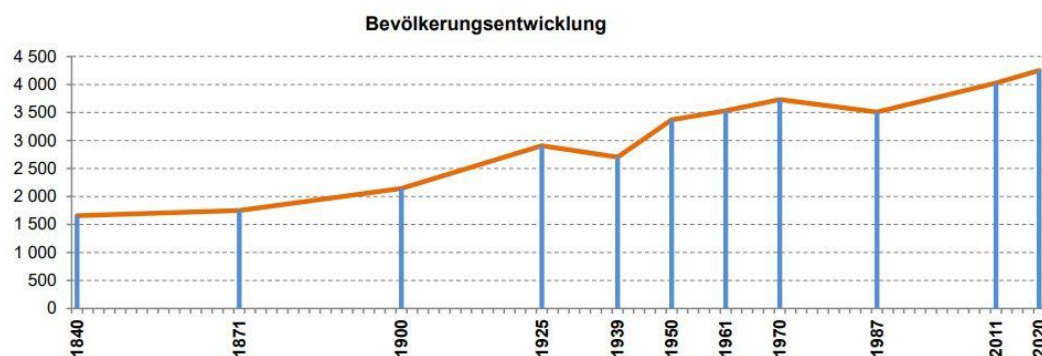
7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft bestimmt geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das Bestandsgebäude des Schwesternwohnheimes, welches zukünftig überplant und abgerissen werden soll. Des Weiteren befindet sich im Norden ein Bestandsgebäude, welches ebenso im Zuge der Planung abgerissen werden soll. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist Richtung Südosten ein gleichmäßiges Gefälle von ca. 11 % auf.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Im Markt Scheidegg besteht eine seit längerem ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Mietwohnungen. Aktuell liegt dem Markt eine Liste von jungen Scheffauer Bürgern vor, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen möchten, was in der derzeitigen Lage nicht erfüllt werden kann. Insgesamt ist aber in der Marktgemeinde auch eine positive Bevölkerungsentwicklung nachweisbar. Die Bewerberzahlen übersteigen das Angebot an Baugrundstücken um ein Vielfaches. Hierbei stehen insbesondere auch Familien im Fokus sowie ältere Mitbürger, wobei der Markt die Erfüllung dieser Wohnbedürfnisse als seine hoheitliche Aufgabe ansieht. Auch aus der steten positiven gewerblichen Entwicklung im Marktgemeindegebiet entsteht entsprechender Wohnraumbedarf, was die Attraktivität der Marktgemeinde als Wohn- und Lebensraum auszeichnet.

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Scheidegg (Statistik kommunal 2021/Bayerisches Landesamt für Statistik)



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

Der Markt Scheidegg hat sich mit seinem Bedarf an Wohnbauflächen intensiv auseinandergesetzt. So wurde seit 2022 eine Bestands- und Bedarfsanalyse durchgeführt:

Verwendete Strukturdaten Scheidegg:

Bevölkerungszahl (31.12.2021)	4.303 EW
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)	
Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2028)	1,3 %
Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2033)	1,8 %
Anzahl der Wohneinheiten	2.392 WE
Belegungsdichte (Einwohner/Wohneinheit)	1,80 EW/WE
Wohnbaufläche	137,16 ha

(inkl. 50% gemischter Bauflächen)	
Wohneinheitendichte	17,44 WE/ha
(Wohneinheiten/Wohnbaufläche)	

Für den Markt Scheidegg konnte auf Grundlage der obengenannten Daten ein voraussichtlicher Bedarf an Wohnbauflächen von 4,74 ha bis zum Jahr 2028 und von 7,42 ha bis zum Jahr 2033 ermittelt werden. Diese Werte stellen den relativen Bedarf dar. Zur Ermittlung des absoluten Bedarfs werden die bestehende Reserve- und Potenzialflächen im Stadtgebiet erhoben und vom errechneten relativen Bedarf subtrahiert.

Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde:

Potenzialflächen aus Satzungen (in ha):	2,88
Potenzialflächen aus Baulücken (in ha) *	1,68
Reserveflächen (in ha) * **	11,58
Gesamt	16,15

*gemischte Bauflächen werden aufgeteilt zu gleichen Teilen auf Wohnen und Gewerbe

**von den angegebenen Reserveflächen wurden bereits 20% für innere Erschließung usw. abgezogen

Gegenüberstellung des Bestands und Bedarfs:

Nach Erhebung der im Bestand verbleibenden Potenziale und Reserven erfolgt eine Gegenüberstellung mit dem zuvor errechneten Bedarf, um im Saldo den tatsächlich verbleibenden Bedarf neu auszuweisender Flächen für die Prognosezeiträume zu ermitteln.

Bedarf bis 2028 (in ha):	4,74
Bedarf bis 2033 (in ha):	7,42
Saldo bis 2028 (in ha):	-11,41
Saldo bis 2033 (in ha):	-8,73

Im Ergebnis stehen den freien Flächenpotenzialen und Reserveflächen für Wohnraum ein Bedarf von 4,74 ha bis 2028 und ein Bedarf von 7,42 ha bis 2033 gegenüber. Daraus resultiert, dass sich für den Wohnraum ein Negativsaldo von -11,41 ha bis 2028 und -8,73 ha bis 2033 ergibt. Es sind folglich für die beiden Prognosezeiträume noch ausreichend Potentialflächen vorhanden, um den Bedarf an Wohnraum langfristig zu decken.

Grundsätzlich ist jedoch anzuführen, dass das Ergebnis der Berechnungen ausschließlich städtebauliche Faktoren berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde die Flächenverfügbarkeit. Ein Großteil der betrachteten Flächen steht dem Markt Scheidegg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Gleichzeitig liegen

zahlreiche Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Satzungen, für die Baurecht besteht, brach, und stehen deshalb nur statistisch betrachtet als Potenzialflächen bereit. Bislang konnte der Markt Scheidegg auch durch direkte Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern keine Verbesserung der Situation erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt können aufgrund mangelnden Zugriffs auf die Flächen keine Aussagen getroffen werden, die den Realisierungszeitraum für die Umsetzung bestehenden Baurechts getroffen werden. Es ist unklar, wann und ob die Flächen dem Markt wieder zugeführt werden können oder ob die derzeitigen Eigentümer eine Entwicklung vorsehen. Insofern kann es vertretbar sein, dass der Markt Scheidegg aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum weitere Baugebiete ausweist, um diese direkt an Interessenten weiter zu veräußern.

Auffällig ist, dass der Großteil der Potentiale aus Reserveflächen im Flächennutzungsplan hervorgehen. Die letzte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes fand im März 2017 statt. Inzwischen haben sich die Ziele des Marktes geändert, sodass über eine erneute Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und somit dem Herausnehmen einiger nicht verwirklichter Reserveflächen nachgedacht werden könnte. Der Markt Scheidegg wird dies zukünftig prüfen.

Dem Markt Scheidegg ist die langfristig ausgelegte Wohnraumentwicklung im Sinne seiner Planungshoheit ein maßgebliches Anliegen. So wurde z.B. im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes "Schmalzgrube" eine Flächenkompensation auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Um hier jedoch insgesamt eine zukunftsfähige und auch langfristige Entwicklung sicherzustellen, wird von weiteren punktuellen Änderungen diesbezüglich abgesehen. Der Markt strebt ein ausgewogenes und langfristig angelegtes Konzept zur gemeindlichen Entwicklung an. Insgesamt ist es dem Markt ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich, der Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Es gibt nicht ausreichend Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken. Somit besteht ein Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

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

- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung des Marktes Scheidegg als allgemeiner ländlicher Raum.
"Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Marktgemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist, und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
 - in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem

Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

- 7.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Insgesamt ließen sich sieben Gebäude als Leerstand ermitteln, wovon sich jedoch zwei Gebäude bereits im Umbau befinden. Folglich könnten lediglich fünf Gebäude der Innenentwicklung dienen, was jedoch angesichts des hohen Bedarfs unabhängig von der Verfügbarkeit nicht ausreicht. Innerhalb des Marktgemeindegebietes sind zwar 1,69 ha Baulücken vorhanden, welche aber dem Markt nicht alle zur Verfügung stehen. Eine Baulücke, welche im Zuge der Bedarfsanalyse ermittelt wurde, liegt jedoch innerhalb des Plangebietes und wird somit überplant. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da Markt Scheidegg realistisch und ausreichend aktivierbare Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.
- 7.2.3.3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Allgemeiner ländlicher Raum

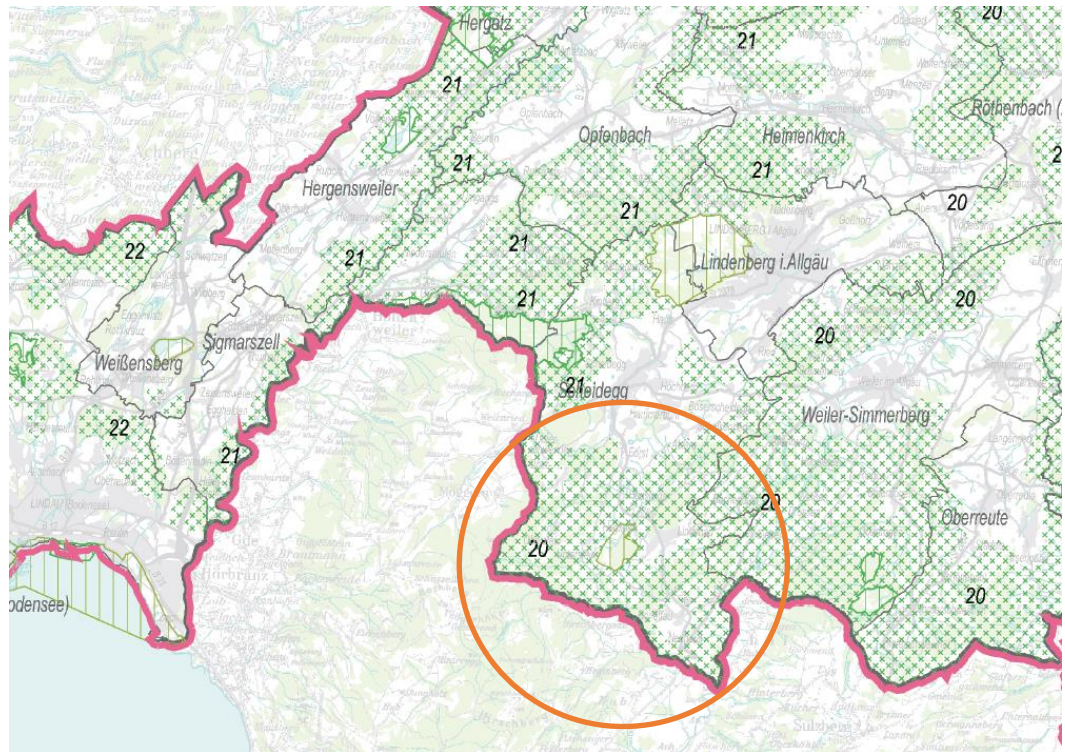


- 7.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes als Kleinzentrum
A III 3
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt

sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

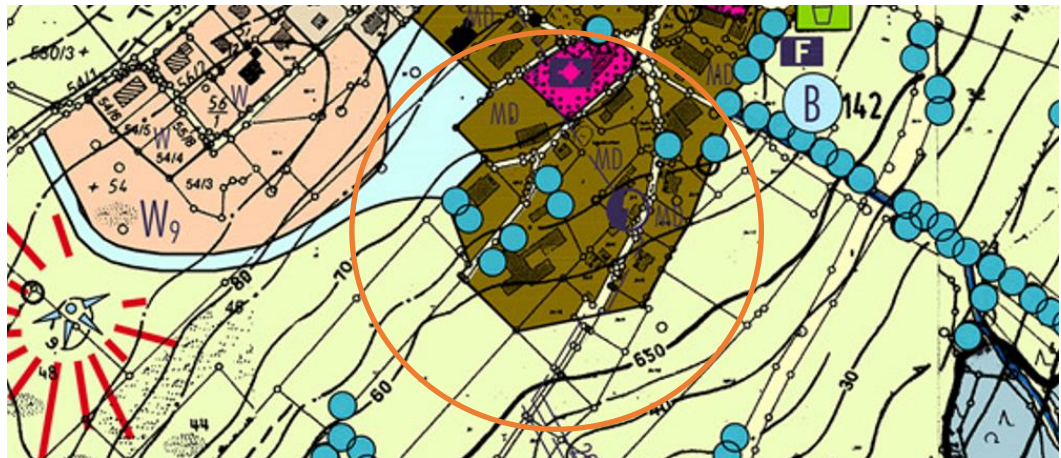
- 7.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Natur und Landschaft



- 7.2.3.6 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die Flächen werden hierin als Dorfgebiet (MD) sowie als Fläche für die Landwirtschaft, Bäume, Verkehrsfläche und Leitung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 7.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Dorfgebiet sowie im Süden als Fläche für die Landwirtschaft, Bäume, Verkehrsfläche und Leitung.



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

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden derzeit keine weiteren Standorte im gesamten Marktgemeindegebiet geprüft. Für den Ortsteil Scheffau wurden hingegen die möglichen Entwicklungsalternativen schon zu einem frühen Zeitpunkt analysiert.

Generell kann gesagt werden, dass bereits eine bauliche Vorprägung durch die bestehenden Gebäude, Zufahrten und Nebenanlagen besteht und somit keine unberührte Natur in Anspruch genommen wird. Durch die angrenzende Bebauung ist außerdem auch eine Einbindung in bestehende bauliche Strukturen gegeben.

- 7.2.4.2 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Scheffau insgesamt untersucht. Bereits im Jahr 1972 gab es von der damaligen selbständigen Gemeinde Scheffau Überlegungen, den Bereich Ahornbühl/Kirchenanger zu überplanen und zu bebauen. Diese Überlegungen wurden aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt. Im Rahmen einer Teil-Bürgerversammlung am 14.12.2015 in der Festhalle Scheffau wurde die bauliche Entwicklung des Ortes Scheffau für die nächsten 20 -25 Jahre mit den anwesenden Bürgern diskutiert. Dabei stellte sich eine gewünschte Entwicklung eher im Bereich Ahornbühl heraus (nicht Bereich Friedrichshöhe). Auch wurde der Wunsch geäußert, das Gelände des ehem. Schwesternheimes zu überplanen, um eine unerwünschte Entwicklung zu vermeiden. Seitdem hat sich im Bereich der baulichen Entwicklung viel ergeben im Hinblick auf den großen Mangel an Wohnraum. Dem Markt liegt auch eine Liste von jungen Scheffauer Bürgern vor, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen möchten, so dass der Bedarf aktuell im Ortsteil Scheffau besteht.

- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde insbesondere auf die Hanglage und die orts- und landschaftsprägenden Bezüge hingewiesen.
- 7.2.4.4 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des angrenzenden Hotelbetreibers Belange des Lärmschutzes sowie wirtschaftlicher Einbußen vorgebracht.
- 7.2.4.5 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Marktgemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Die wenigen im Marktgemeindegebiet vorhandenen Baulücken, Brachen und Leerstände stehen dem Markt Scheidegg leider nicht zur Verfügung und würden zudem nicht ausreichen, den Bedarf zu decken. Darüber hinaus ist hier bereits eine bauliche Vorprägung durch die bestehenden Gebäude, Zufahrten und Nebenanlagen besteht und somit keine unberührte Natur in Anspruch genommen wird. Durch die angrenzende Bebauung ist außerdem auch eine Einbindung in bestehende bauliche Strukturen gegeben.
- 7.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 7.2.4.8 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.
- 7.2.4.9 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchenanger" erfolgt im Regelverfahren nach dem BauGB. Parallel erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.
- 7.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept (

7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf, die vorhandene Bebauung zu ergänzen und abzurunden. Hierbei wurde insbesondere darauf Wert gelegt, dass die ortstypischen und landschaftlichen Bezüge angemessen Berücksichtigung finden.

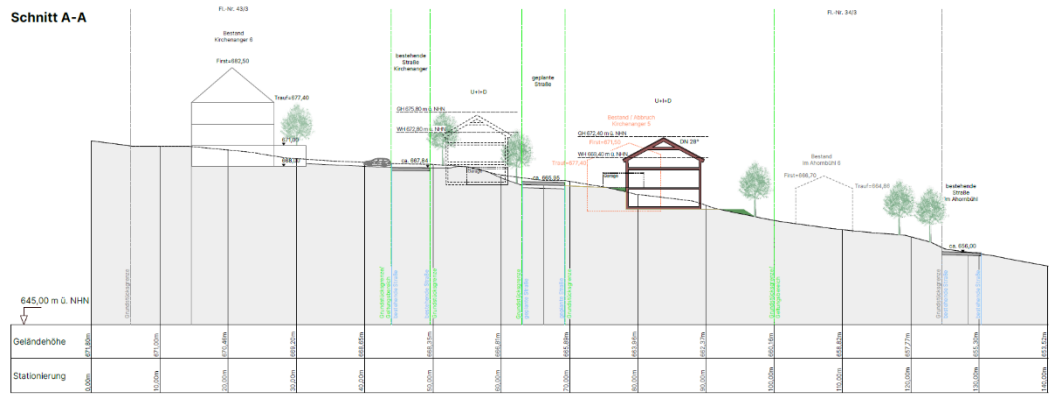
7.2.5.2



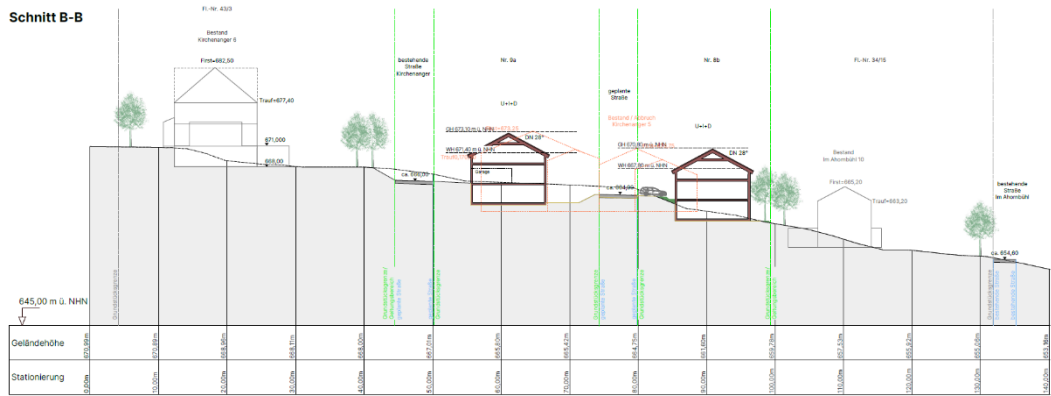
7.2.5.3 Die Erschließung erfolgt über die Bestandsstraßen "Im Ahornbühl" und "Kirchenanger", von welchem Stichstraßen ins Plangebiet führen. Als Gebäude-typen sind sowohl Einzel- als auch Reihenhäuser geplant.

7.2.5.4 Aufgrund des unebenen Geländes und zur Überprüfung der Sichtachsen der angrenzenden Bebauung wurden außerdem noch Geländeschnitte erstellt.

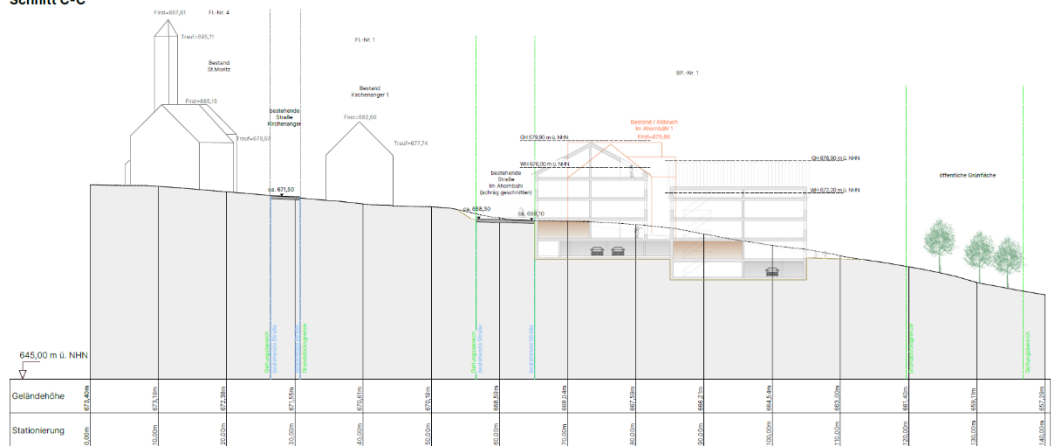
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C





7.2.5.5 Es handelt sich um eine sinnvolle und angemessene bauliche Entwicklung in einem größtenteils bereits baulich vorgeprägten Bereich. Die attraktive Lage des angrenzenden Hotels, welchem das Schwesternwohnheim mit baulicher Prägung bereits jetzt nach Südosten vorgelagert ist, kann auch auf Grund der Hanglage als gewahrt angesehen werden. Eine besondere Lage im Sinne von totaler Abgeschlossenheit ist bereits jetzt nicht gegeben, da zwar in gewissem Maß von einer Ortsrandlage auszugehen ist, jedoch sowohl von Nord- bis Südosten bauliche Strukturen einwirken.

Die geplanten Gebäude sind nur geringfügig höher als das derzeit bestehende Schwesternwohnheim. So übersteigt die nach Plan zulässige Höhe die des Bestandes von 0,90 m bis 1,15 m. Diese sind jedoch nicht in direkter Sicht des angrenzenden Hotels situiert. Entgegen dem derzeit bestehenden Schwesternwohnheim eröffnet sich vielmehr Richtung Südosten durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche eine kleine Sichtachse, angrenzend über Gärten/und oder Garagen, welche sodann in die Wohnbebauung übergehen. Hierfür wurden in diesem Bereich auch die Baugrenzen der geplanten Wohn-

bauf lächen zurückgenommen, um eine größtmögliche Sichtbeziehung zu erhalten. Gemäß der Homepage des Hotelbetreibers sind 5 der 9 Logen Richtung Südost ausgerichtet und erfahren somit noch akzeptable Einbußen. Dass nun angrenzend an die Blickbeziehungen moderater Wohnraum geschaffen wird, ist noch eine angemessene Entwicklung und kann keine nicht hinnehmbaren Auswirkungen auf den Hotelbetrieb haben.

Die weiteren 2 Logen, welche Richtung Südwesten ausgerichtet sind, erfahren keine Einbußen, da in diesem Bereich keine Bebauung vorgesehen ist. Sofern die Blickrichtung auch hier weiter gen Süden möglich ist, ist wie dargelegt die moderate Höhenentwicklung nicht dergestalt überprägend, dass negative Auswirkungen zu befürchten sind, die nicht hinnehmbar wären. Gleiches gilt für die 2 verbleibenden Logen, welche Richtung Nordost ausgerichtet sind. Lediglich im Süden des Plangebietes (Grundstücke Nr. 10 und Nr. 17) sind Gebäude mit einer größeren Höhe (theoretische Firsthöhe: 10,60 m) zulässig. Aufgrund der Distanz zum Hotel sowie des abfallenden Geländes kann davon ausgegangen werden, dass hierbei keine größeren Auswirkungen auf die "Alpenloge" zu erwarten sind.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses kann die städtebauliche Entwicklung sinnvoll steuern und eine verträgliche Nutzungsmischung entsprechend der Zweckbestimmung in Form der allgemein zulässigen Nutzungen der BauNVO herbeiführen.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. 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.
- 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. Durch die einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs.

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

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen 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 Orientierungswerte für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,4 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der nach Südosten hinabfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist 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, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 7.2.6.3 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus oder Reihenhaushaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m und stellt eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

Die Eignung zur Bebauung als Einzel-, Reihen- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

- 7.2.6.4 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. Bei den Grundstücken entlang des angrenzenden Hotels "Alpenloge" wurden die Baugrenzen enger gefasst, um somit die freien Blickachsen des Hotels weitestgehend zu erhalten.

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 festgesetzten Baugrenzen stellen einen Grundzug der Planung dar, von welchem keine Befreiung möglich ist.

- 7.2.6.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner eher peripheren Lage wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen.

Die Grundstücke sind auch auf Grund der Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation.

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).

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

7.2.7 Infrastruktur

- 7.2.7.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt

der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

- 7.2.7.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.7.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.7.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.8.2 Die innere Erschließung erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt und die Bestandserschließung sinnvoll nutzt bzw. fortführt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall ausgelegt.

Im Süden des Plangebietes wurde eine Wendemöglichkeit eingearbeitet, welche gleichzeitig auch als Auslass für zukünftige Erweiterungen dient.
- 7.2.8.3 Höhenpunkte im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sind als Hinweis für die Bauherrschaft eingearbeitet. Abweichungen von dieser Höhenlage sind jedoch im Rahmen der Ausführung der Straße möglich.
- 7.2.8.4 Im Norden des Plangebietes sind Stellplätze entlang der Straße sowie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatze geplant.

7.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.9.1 Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Hotel, von welchem Gewerbelärmemissionen ausgehen. An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein oberirdischer Parkplatz.

Gemäß einer Abschätzung des Landratsamtes, Immissionsschutz, ist im Plangebiet bei einer Nutzung der Stellplätze im Nachtzeitraum nicht mit einer Überschreitung des zulässigen Nachtimmissionsrichtwert von 40 dB(A) zu rechnen. Zur Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums ist gemäß der

Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz im allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand zwischen Immissionsort und nächstgelegenen Stellplatz von 28 m erforderlich.

Um Konflikten vorzubeugen, ist in einem Umkreis von 28 m zu den gewerblich genutzten Stellplätzen eine Festsetzung im Bebauungsplan enthalten, dass bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in Richtung der Stellplätze keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig sind, um keine Einwirkorte im Sinne der TA Lärm zu schaffen. Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die den gewerblich genutzten Stellplätzen abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Abgewandte Gebäudeseiten sind die Fassaden, welche keine Sichtverbindung zu den Stellplätzen aufweisen. An den den Stellplätzen zugewandten Gebäudeseiten (Fassaden mit Sichtverbindung zu den Stellplätzen) sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster auszuführen. Wenn keine weitere Fensteröffnung vorhanden ist, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass es zu keiner Einschränkung des Hotelbetriebs kommt.

- 7.2.9.2 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der südöstlich verlaufenden Staatsstraße St 2386 ein. Durch das Landratsamt, Immissionsschutz, wurde eine überschlägige Verkehrslärmprognose durchgeführt. Dabei ergaben sich an der östlichen Grenze des Grundstückes Flur Nr. 33 Beurteilungspegel von tagsüber/nachts 51/42 dB(A). Demzufolge werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebietes von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) tagsüber um 4 dB(A) und nachts um 3 dB(A) unterschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- 7.2.9.3 Durch eine Festsetzung zur Einschränkung der Nutzung bzw. den Nutzungszeiten von Festbrennstoffen sind Luft verunreinigende Immissionen in ausreichendem Maße eingeschränkt. Für bestehende Zentralheizungsanlagen von Bestandsgebäuden im Plangebiet gilt diese Festsetzung erst mit der Neuerichtung oder Modernisierung der Anlage.
- 7.2.9.4 Auf liturgisches und außerliturgisches Geläut sowie Geräuschimmissionen während religiöser Veranstaltungen (z.B. Prozessionen) der angrenzenden Kirche St. Martin ist hingewiesen.
- 7.2.9.5 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.10 Gebäudetypen

7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im südwestlichen und im zentralen Bereich vorgesehen und stellt den häufigsten geplanten Haustyp dar. Durch die Vorgabe des Einzelhauses mit bis zu drei Wohneinheiten fügt er sich in den Übergangsbereich zu den anschließenden Freiflächen ein.
- Typ 2 ist im mittleren Bereich der Planung vorgesehen, der teils schon von Bebauung von Südwesten her geprägt ist. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppel-/Reihenhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden.
- Typ 3 ist lediglich im Nordosten des Plangebietes vorhanden, umfasst zwei geplante Grundstücke und verkörpert mit 6 möglichen Wohneinheiten kompakte, flächensparende Einzelhäuser.
- Typ 4 ist im mittleren Bereich der Planung vorgesehen. Er kann als Reihenhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans "Kirchenanger " (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet südlich des Ortsteiles Scheffau ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am südwestlichen Ortsrand von Scheffau. Der Geltungsbereich ist bereits teilweise bebaut sowie mit Verkehrsflächen versehen. Am südwestlichen Rand sowie innerhalb des beplanten Bereichs finden sich Flächen, welche als Grünland genutzt werden. Im Osten wird das Plangebiet durch Grünland sowie Bestandsbebauung begrenzt. Der südliche Rand wird von dem zum Teil asphaltierten sowie geschotterten Weg "Im Ahornbühl" begrenzt. Die an den Weg anschließenden, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen gehen in Grünlandnutzung über. Das nordöstliche Plangebiet wird von dem zu großen Teilen asphaltierten Weg "Kirchenanger" eingegrenzt. Außerhalb und anschließend an den Weg findet sich bebauter Bereiche sowie Grünlandnutzung. Im nördlich angrenzenden Bereich befindet sich vor allem Bestandsbebauung sowie eine Kirche mit Friedhof.
- 8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen.
- 8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, maximalen Gebäudehöhen von etwa 10 m sowie Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Kirchenanger" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 1,72 ha, davon sind 1,2 ha allgemeines Wohngebiet, 0,30 ha Verkehrsflächen und 0,22 ha Grünflächen.
- 8.1.1.7 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 40.050 Wertpunkten erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Kirchenanger" und wird durch das Ökokonto des Markts Scheidegg ausgeglichen. Die Maßnahmenflächen findet sich angrenzend am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Scheffau auf Fl.Nr. 56 und 58/1. Die Art der Maßnahme

sowie der genaue Bestandswert befinden sich derzeit in Abstimmung und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes. Der Ortsteil Scheffau wird von Flächen für "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" umrahmt.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

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

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

In der räumlichen Umgebung des Plangebiets sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nördlich an das Plangebiet angrenzend findet sich ein Teilbereich des gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Hecken, Feldgehölze und Bachsäume nordöstlich Neuhaus" (Nr. A8425-0255). Weitere Teilbereiche des selben Biotops finden sich zudem nordöstlich in ca. 200 m sowie in südöstlich in ca. 210 m
- Des Weiteren findet sich nordwestlich in ca. 260 m das geschützte Biotop "Hochstaudenfluren und Nasswiesenbrache westlich Scheffau"
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Bei der beplanten Fläche handelt es sich im Südwesten sowie im Zentrum des Plangebiets um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. An der nordwestlichen Grenze befindet sich die asphaltierte Straße "Kirchenanger". Zudem befindet sich Bestandbebauung innerhalb der Fläche. In deren Umgebung befinden sich ältere Gehölzstrukturen, welche ubiquitären Tierarten als Lebensraum dienen. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Garten mit älteren Bäumen und Sträuchern. In diesem Bereich finden sich zudem zwei Folienteiche, welche vermutlich zur Fischeaufzucht genutzt werden. Im Osten wird das Gebiet durch Grünland sowie der zum Teil asphaltierten sowie geschotterten Straße "Im Ahornbühl" begrenzt. An der südwestlichen Grenze findet sich ein wasserführender Entwässerungsgraben, welcher parallel zum dort verlaufenden Kiesweg verläuft. In südlicher Richtung wird das Gebiet von Grünland und in Norden von Bestandbebauung begrenzt. Zudem grenzt im Norden kleinteilig eine nach § 30 BNatSchG geschützte Heckenstruktur an den Geltungsbereich.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt im Bereich der Grünflächen begrenzt. Im Bereich der Bestandbebauung ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen kein erhöhtes Artenvorkommen feststellbar. Die nordöstlich gelegenen Gehölzstrukturen wurden schon länger keiner Pflege unterzogen und das Areal liegt brach.
- Bei einer Gebietsbegehung Mitte April konnten im Bereich des Intensivgrünlandes sowie der brachgefallenen Gartenstrukturen keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten ausgemacht werden.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet zweimal durch einen Biologen der Sieber Consult GmbH begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 01.04.2024). Hinweise auf geschützte Vogelarten waren nicht auszumachen. Rotmilan und Mäusebussard wurden im Zuge der Relevanzbegehung im Gebiet als Nahrungsgäste nachgewiesen. Es gab keine Hinweise darauf, dass die Höhlenbäume der Flurstücke 2/3, 2/4 sowie 33 durch Höhlenbrüter oder Fledermäuse als Nist- bzw. Quartierstandort genutzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich einige Strukturen, die das Vorkommen geschützter Reptilienarten vermuten lassen. Im Zuge der tiefergehenden Erfassungen konnten allerdings keine

Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt werden. Im Gebiet vorkommende Gebäude können geeignete Quartierstandorte für Fledermäuse bieten. Weitere Informationen lassen sich dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht entnehmen.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb von Moräne (Till), würmzeitlich. Im nordöstlichen Randbereich finden sich zudem End- oder Seitenmoräne (Till), würmzeitlich. Die Gesteinsbeschreibung beider geologischer Einheiten wird als "Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)" angegeben.
- Hieraus haben sich vorherrschend Braunerden mit gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies ausgebildet.
- Die Böden im Plangebiet werden südlich sowie in Zentrum als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der Rest ist zu großen Teilen bereits versiegelt oder wird als Garten genutzt. Durch die Verdichtung bzw. Versiegelung sind die Bodenfunktionen bereits eingeschränkt oder vollständig verloren.
- Der Boden wird nach Reichsbodenschätzung in den unversiegelten Bereich als LIIIb2 eingestuft. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Fl.-Nr. 2, 2/5 und 34 werden überwiegend als Grünland genutzt. Innerhalb der Reichsbodenschätzung wird das Flurstück als Grünland gewertet. Es findet sich die Bodenart Lehm (LIIIb2):
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden ist im Bereich des Grün- und Ackerlandes 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 verschiedener anthropogener Aktivitäten sein können, wird im Bereich des Grünlandes mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren (3) Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
 - Insgesamt erhält der Boden in diesem Bereich eine hohe (4) Bewertung
- Dem Boden im Plangebiet kommt eine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu (Bodendenkmäler vorhanden bzw. anzunehmen; siehe hierzu Ziffer 8.2.1.8).
 - Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
 - 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 im Bereich der Bestandversiegelung eine geringe Bedeutung und im Bereich des Grünlandes eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Auf Fl.-Nr. 33 finden sich zwei Folienteiche.
- Im nordwestlichen, an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich, findet sich ein wasserführender Feuerlöschteich, welcher sich zwischen der Bestandsbebauung befindet und mit einem Zaun umfasst ist. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs fließt der "Scheffauer Bach". Am südwestlichen Rand findet sich ein wasserführender Graben.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen keine Informationen vor.
- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Die Böden im Plangebiet sind bereits zu großen Teilen versiegelt. In diesen Bereichen kann das auftreffende Niederschlagswasser nicht ungestört abfließen. Lediglich im Bereich des landwirtschaftlichen Grünlandes sowie im Bereich des nordöstlichen Gartens kann Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Im Plangebiet fallen bereits Abwässer durch bestehende Gebäude an. Der Markt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das im Bereich Scheffau anfallende Abwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes **Rotachtal Langen/Vorarlberg** zugeleitet.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert im Bereich des Grünlandes breitflächig über die belebte Oberbodenschicht. Eine Einschränkung der Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers besteht im Bereich der versiegelten Bereiche durch bestehende Bebauung sowie Verkehrswege. Dort kann auftretendes Niederschlagswasser nicht versickern und wird über die Oberflächen abgeleitet.

- Die im Umfeld vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der unebenen Beschaffenheit des Geländes kann es bei Starkregenereignissen zum Auftreten von schnell abfließendem Hangwasser kommen.

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.600-1.650 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von ca 670 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 4,5 km entfernte Markt Scheidegg besitzt besondere klimatische Begebenheiten und wurde als "Heilklimatischer Kurort PremiumClass" ausgezeichnet. Die besondere klimatische Wirkung kann auch auf den Ortsteil Scheffau übertragen werden.
- Die offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Aufgrund der Hanglage kann sich Kaltluft ansammeln und in Richtung Süden abfließen. Da sich eine Grünfläche inmitten des Geltungsbereichs befindet, hat die dort entstehende Kaltluft Auswirkung auf die umgebenden Flächen. Zugleich kommt es durch den bestehenden Versiegelungsgrad im Plangebiet zur erhöhten Wärmeabstrahlung, was besonders in den Sommermonaten zur Bildung von Wärmeinseln führen kann.
- Innerhalb des Plangebiets befinden sich vereinzelte Gehölze, die zur Frischluftproduktion beitragen. Im nordöstlichen Bereich liegt zudem ein Garten, welcher mit einer größeren Gehölzgruppe bewachsen ist. Die Gehölze dienen ebenfalls 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 innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Verkehrswege kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Südöstlich in ca. 150 m liegt eine Hofstelle. Auch von dieser kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.

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

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

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

- Das Plangebiet selbst befindet sich am südlichen Ortsrand von Scheffau. Es handelt sich in großen Bereichen um bereits bebaute Fläche sowie im Südwesten und Zentrum um landwirtschaftliches Grünland. Innerhalb des Plangebiets befinden sich vereinzelt Gehölze sowie im nordöstlichen Bereich liegt zudem ein größerer Garten, welcher mit einer Gehölzgruppe bewachsen ist.
- Am südwestlichen Rand grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an, welches in die offene Landschaft übergeht. Das Plangebiet ist aus dieser Richtung gut einsehbar. Zudem findet sich im östlichen Bereich Bestandsbebauung sowie der zum Teil asphaltierte sowie geschotterte Weg "Im Ahornbühl". Weiter östlich fällt das Gebiet stark von Westen nach Osten ab. Von der östlich verlaufenden St 2386 weist das Plangebiet eine exponierte Lage auf und ist gut einsehbar. Im Westen findet sich ebenfalls zum Teil Grünland sowie Bestandsbebauung. Das Gelände steigt von Osten nach Westen an und das Plangebiet ist von der höher liegenden, westlichen Bebauung einsehbar. Im Norden findet sich vor allem Bestandsbebauung sowie eine Kirche mit Friedhof. Durch die bestehenden Gebäude werden Sichtachsen unterbrochen. Die exponierter Ortsrandlage, sowie weithin sichtbare Hanglage des Geltungsbereichs nimmt eine landschaftsbildprägende Stellung ein.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet ist in großen Bereichen bereits bebaute Fläche und wird überwiegend als Wohngebiet mit Einzelhäusern genutzt. Zudem findet sich innerhalb der Fläche ein altes Schwesternwohnheim.
- Nordwestlich angrenzend findet sich das Hotel "Alpenloge Design Hotel" sowie nördlich angrenzend die Ortskirche als auch der Friedhof. Etwas weiter östlich verläuft die Straße St 2386.
- Die Region um den Markt Scheidegg ist attraktiv für Wanderungen und zeigt ein hohes Maß an Tourismus.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Folgendes Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) befindet sich im überplanten Bereich:
 - Ortskern Scheffau (E-7-76-125-1)

- Ehem. Pfarrhaus, verschindelter Satteldachbau, 18. Jh; Kruzifix, 18. Jh. (D-7-76-125-35)
- Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend findet sich zudem das Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG):
 - Spätmittelalterliche Vorgängerbauten der Kath. Pfarrkirche St. Martin. (D-7-8425-0020)

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine offensichtlichen Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150–1.164 kWh/m². Scheidegg weist im Durchschnitt jährlich 2.753 Sonnenstunden auf (clima-data.org). Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800–1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit dem von West nach Ost abfallendem Relief die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes aufgrund von hydrogeologischen, geologischen oder wasserwirtschaftlichen Belangen nicht möglich.

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

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

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

- #### 8.2.2.1
- Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das im Plangebiet südwestlich sowie im Zentrum gelegene, intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Die bestehende Versiegelung durch Bestandsbebauung bleibt bestehen. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt zum Teil als bebaute Fläche erhalten. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Umliegende Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

- 8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung verloren. Die im Gebiet bestehenden Gehölze werden zum Teil entfernt. Dies trifft auch auf die im Bereich des Schwesterwohnheims befindlichen Bäume zu. Diese können aufgrund der Lage der neuen Straße nicht erhalten werden und sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Der im Nordosten gelegene Gehölzbestand wird teilweise erhalten und kann durch zusätzliche Pflanzungen gestärkt werden. Die dort vorkommenden Folianteiche gehen im Zuge der Planung verloren. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das nördlich angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Eine Vorbelastung durch die bestehenden Gebäude ist jedoch bereits gegeben, weswegen von keiner relevanten Beeinträchtigung auszugehen ist.
 - 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.
 - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe

Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ haben. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen

aufweisen. Hierdurch wird die Durchgängigkeit für zahlreiche Arten auch künftig gewährleistet.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber Consult GmbH (Fassung vom 01.04.2024) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen beinhalten:
 - Sollten Eingriffe an den Gebäuden der Fl.-Nrn. 2/3, 33 und 43/7 vorzunehmen sein, wird empfohlen, im Voraus eine tiefergehende Erfassung potenzieller Fledermaus- und Gebäudebrütervorkommen vorzunehmen. Die Gebäude müssten dabei sowohl von außen als auch von innen untersucht und gegebenenfalls eine Ausflugskontrolle durchgeführt werden.
 - Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot). Eine notwendige Beseitigung/Verfüllung der Folienteiche hat daher vor der Laichzeit (Ende Februar) oder nach Ende des Landganges der Jungtiere (Anfang August) zu erfolgen.
 - Im Falle der Verfüllung der Teiche, wird die Schaffung eines naturnahen Gewässers im Bereich der Freiflächengestaltung empfohlen. Es ist auf eine ausreichende Wasserhaltekapazität des Untergrundes zu achten und eventuell im Voraus zu prüfen, ansonsten können geeignete Materialien zur Abdichtung verwendet werden. Die Tiefe des Gewässers kann variieren. Die Wassertiefe sollte mindestens 20cm betragen.
 - Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
 - Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den stehenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

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

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

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die neuhinzukommenden Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Durch bestehende Gebäude und Verkehrswege ist bereits eine deutliche Vorbelastung im Plangebiet gegeben.
- Das Plangebiet weist einen hohen Grad an Bestandbebauung auf und wird im südwestlichen und zentralen Areal landwirtschaftlich genutzt. Bei den überplanten Fläche handelt es sich laut Bodenschätzung um Grünland von guter Bonität. Die Grundzahl der Bodenschätzung liegt in diesen Bereichen bei 54 und 50. Durch das geplante Vorhaben kommt es zum Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen. aufgrund der im Marktgemeindegebiet vorkommenden Bodenflächen guter Bonität, würde eine alternative Flächeninanspruchnahme ebenfalls zum Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen führen.
- Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 7.727 m² betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der

verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - 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.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Boden-

schutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Auch wenn laut Auskunft der Behörden auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

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

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

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

- Durch das geplante Vorhaben werden die nordöstlichen Folienteiche entfernt. Weitere Gewässer sind durch die Planung nicht betroffen.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die vorkommenden Lehmböden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind (siehe hierzu Ziffer 8.2.1.2), sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich.

- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete zur Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Titan-Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

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

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

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
--	--	----

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	-
----------------------	--------------------	---

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

- Durch die bestehende Bebauung fallen bereits Abwässer an. Der Markt Scheidegg verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das im Bereich Scheffau anfallende Abwasser wird der Kläranlage des österreichischen Abwasserverbandes Rotachtal in Langen zugeleitet. Die Kläranlage kann auch den zusätzlich anfallenden Bedarf abdecken.
- Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- Die Wasserversorgung der hinzutretenden Bebauung erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Da sich das Plangebiet innerhalb eines von West nach Ost abfallenden Geländes befindet, kann es in Folge von Starkregenereignissen bei lokalen Unwetterereignissen zu oberflächlichem Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.
- Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.
- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist den im Plangebiet herzustellenden Rigolen zuzuführen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Bereich der hinzutretenden Bebauung unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert. Zudem ist durch die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets eine gewisse Vorbelastung des Schutzguts gegeben.
- Durch die hinzutretende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die südöstlich der Planung, etwa 150 m entfernte vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle, sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft hinzunehmen.
- 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 Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe

Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird Produktion von Frischluft verbessert.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.

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

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

Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da bislang teilweise unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in exponierter Ortsrandlage verloren gehen. Durch die bestehende Bebauung ist jedoch bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben, sodass neu hinzutretende Gebäude keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut haben.
- Ökologisch hochwertige oder kulturlandschaftlich bedeutende Elemente sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Durch die Bebauung dehnt sich der Ortsrand in Richtung Südwesten aus. Der erweiterte Bereich ist aus dem tiefergelegenen Osten sowie den südlich und westlich angrenzenden Flächen gut einsehbar. Im Nordosten findet sich bereits Bestandbebauung. Der Nordwestliche Bereich ist höher gelegenen und ermöglicht einen guten Blick auf das Plangebiet. Zudem kommt es im Zentrum zur Überplanung landwirtschaftlicher Flächen, welche jedoch von den umgebenden Gebäuden verdeckt werden. Am nordöstlichen Rand tritt einzelne Wohnbebauung hinzu. Diese wird jedoch von den angrenzenden, zu erhaltenden Bäumen teilweise verdeckt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Als Eingrünung ist am südöstlichen und südwestlichen Rand die Pflanzung eines Feldgehölzes vorgesehen. Im Nordöstlichen Bereich ist die bestehende Streuobstwiese als Eingrünung zu erhalten und durch einzelne Pflanzungen zu ergänzen.
 - Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor

allen für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung	0
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Jedoch wird durch die Ausweisung eines Wohnbaugebietes der wachsenden Nachfrage über Wohnraum in dem Ortsteil Scheffau nachgekommen.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene

Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.

- Da das Plangebiet aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die südöstlich der Planung vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle, sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, kann es jedoch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen im neu zu entwickelnden Baugebiet kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft hinzunehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.

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

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

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

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Denkmal "Ehem. Pfarrhaus, verschindelter Satteldachbau, 18. Jh; Kruzifix, 18. Jh". (D-7-76-125-35). Das Denkmal ist vor Schädigungen jedweder Art zu bewahren. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und 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).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

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

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

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

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

Die Voraussetzungen im Plangebiet sind für die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Gewinnung von regenerierbarer Energie sehr gut und deren Einsatz sollte der Bauherrenschaft nahegelegt werden. Zudem stellen Photovoltaikanlagen in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass

die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.

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

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

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

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

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

- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o. g. Leitfadens wie folgt:

8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Beim Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland, bebaut Verkehrsflächen, Bestandsbebauung, Gartenflächen und Gehölzbestände

Es ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

8.2.4.4 Schutzgut Boden:

Es handelt sich um Intensivgrünland, Gartenflächen und Gehölzbestände in deren Bereich weitestgehend unversiegelt bzw. geringfügig veränderter na-

turnahen Bodenaufbau zu finden ist. Zudem gibt es größere Bereiche mit bebauten Verkehrsflächen sowie Bestandsbebauung die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. In diesem Bereich kommen Böden nicht mehr in ihrer natürlichen Ausprägung vor. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.5 **Schutzgut Wasser:**

Im Bereich der Versiegelung handelt sich um Flächen, welche zum Teil keine Versickerungsleistung aufweisen. Im Bereich der unversiegelten Flächen ist eine ungestörte Versickerung möglich. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.6 **Schutzgut Klima und Luft:**

Es handelt sich überwiegend um Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.7 **Schutzgut Landschaftsbild:**

Es handelt sich um Flächen in exponierter Ortsrandlage, in den Bereichen mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, die in weithin sichtbaren Hanglagen liegen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.

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

- Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Landschaftsbild).
- Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Landschaftsbild).
- Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Landschaftsbild).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für diese Erkrankungen sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Landschaftsbild).
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ haben. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Hierdurch wird die Durchgängigkeit für zahlreiche Arten auch künftig gewährleistet (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild).
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser).
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser).

8.2.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

8.2.4.10 In den Bereichen ohne Bedeutung für Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 0 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

In den Bereichen mit mittlerer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 8 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

In den Bereichen mit hoher Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 11-15 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 1 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

8.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs (versiegelt)	1.626	0	0,7	0
Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs (befestigt)	220	3	0,7	154
Privatgärten und Kleingartenanlagen strukturreich	1.209	8	0,7	5.924
Privatgärten und Kleingartenanlagen strukturararm	2.641	3	0,7	9.244
Gebäude	1.510	0	0,7	0
Mesophiles Gebüsch / Hecken (z.B. mit	1.598	8	0,7	11.186

Schlehe, Weißdorn, Hasel)

Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen (alte Ausprägung)	206	12	1	2.472
Natürliche bis naturferne Stillgewässer	53	8	0,7	223
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	352	8	0,7	1.478
Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	100	3	0,7	210
Intensivgrünland	7.727	3	0,7	16.227
Summe	17.242			47.117

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Dachbegrünung von Dächern mit Dachneigung unter 20°	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Rückhalt und Filterung des Niederschlagswassers, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pflanzung einer Feldhecke zur Eingrünung.	Schaffung einer heimischen Feldhecke am südöstlichen sowie südwestlichen Rand des Wohngebiets zur Eingrünung. Schaffung von Ersatzlebensräumen, Rückhalt und Filterung des Niederschlagswassers, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max. 20 %)		15 %

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)**40.050**

- 8.2.4.12 Das Vorhaben verursacht einen Ausgleichsbedarf von 40.050 Wertpunkten. Die Maßnahmenflächen finden sich angrenzend am nordwestlichen Ortrand des Ortsteiles Scheffau auf Fl.Nr. 56 und 58/1. Der Ausgleich erfolgt über eine Ökokontomaßnahme des Marktes Scheidegg. Die Maßnahmenflächen finden sich angrenzend am nordwestlichen Ortrand des Ortsteiles Scheffau auf Fl.Nr. 56 und 58/1. Die Art der Maßnahme sowie der genaue Bestandswert befinden sich derzeit in Abstimmung und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

- 8.2.5.1 Es wurden derzeit keine weiteren Standorte im gesamten Marktgemeindegebiet geprüft. Für den Ortsteil Scheffau wurden hingegen die möglichen Entwicklungsalternativen schon zu einem frühen Zeitpunkt analysiert.

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

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

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu

den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

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

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

- 8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am südwestlichen Ortsrand von Scheffau ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst ca. 1,72 ha.
- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am südlichen Ortsrand von Scheffau. Der Geltungsbereich ist bereits teilweise bebaut sowie mit Verkehrsflächen versehen. Zudem finden sich am südwestlichen Rand sowie innerhalb des beplanten Bereichs Flächen, welche als Grünland genutzt werden. Kleinteilig wird das Plangebiet im Osten durch Grünland begrenzt. Überwiegend findet sich im östlichen Bereich jedoch Bestandsbebauung sowie der zum Teil asphaltierte sowie geschotterte Weg "Im Ahornbühl" an. Im Süden findet sich vor allem Grünland. Im Westen findet sich ebenfalls zum Teil Grünland sowie Bestandsbebauung. Im Norden findet sich vor allem Bestandsbebauung sowie eine Kirche mit Friedhof.
- 8.3.3.3 Innerhalb des Plangebiets liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend findet sich ein Teilbereich des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Hecken, Feldgehölze und Bachsäume nordöstlich Neuhaus" (Nr. A8425-0255). In Folge der heranrückenden Bebauung wird das nördlich angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Eine Vorbelastung durch die bestehenden Gebäude ist jedoch bereits gegeben, weswegen mit keiner Verstärkung der negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Weitere Teilbereiche desselben Biotops finden sich zudem nordöstlich in ca. 200 m sowie in südöstlich in ca. 210 m. Des Weiteren findet sich nordwestlich in ca. 260 m das geschützte Biotop "Hochstaudenfluren und Nasswiesenbrache westlich Scheffau". Die Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Weitere geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die zusätzliche Versiegelung, sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die exponierte Lage. Die Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Ziffer 8.2.4.8 aufgelistet.
- 8.3.3.5 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das im Plangebiet südwestlich sowie im Zentrum gelegene, intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Die bestehende Versiegelung durch Bestandsbebauung bleibt bestehen. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.
- 8.3.3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Allgäu
 - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
 - BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
 - Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
 - Energie-Atlas Bayern von der Bayerischen Staatsregierung und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Onlinekarten zu den Themen Solarenergie, Windenergie, Biomasse, Geothermie, Wasserkraft und Abwärme)
- 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
 - Luftbilder (Google, Markt Scheidegg)
 - Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Scheidegg
 - Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
 - Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zu Zielen und Grundsätzen des Lan-

desentwicklungsprogrammes Bayern sowie zum Flächensparen), dem bayrischen Landesamt für Denkmalpflege (zu eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern und dem Umgang mit diesen), des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde (zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zum Landschaftsbild, zu den erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung insbesondere zum Erhalt vorhandener Gehölze, zum Ausgleich und zum Artenschutz (Zugriffsverbote)), Sachgebiet Immissionsschutz (zu den Lärmkonflikten zwischen den geplanten Nutzungen und den Straßenverkehrslärmimmissionen, zu gewerblichen Lärmimmissionen, zu Luftverunreinigenden Immissionen, zu Maßgaben bei der weiteren Planung um immissionstechnische Konflikte zu vermeiden), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (zum Verlust landwirtschaftlicher Ertragsflächen, der Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Gehölze, zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem einhalten gesetzlicher Mindestabstände, zum Funktionserhalt bestehender Entwässerungsbauwerke und der etwaigen Wiederherstellung, zum Verbot der nachteiligen Entwicklung des südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu den Themengebieten Altlasten, vorsorgender Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und zum Thema wild abfließendes Wasser)

- Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen zu Lärmimmissionen, zum Bodenschutz und zur Bodenversiegelung
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 01.04.2024 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 9.1.1.1 Der Markt Scheidegg schätzt die Schutzwürdigkeit des Orts- und Landschaftsbilds als hoch ein und hat ein großes Interesse am Erhalt der Gestalt des Ortsteils. Für den Markt ist die konkrete Gestaltungsaufgabe von wesentlicher Bedeutung.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung.

Für Garagen sind generell andere Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen. Dies betrifft auch untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen und Nebenanlagen.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landeschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.2.3 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) 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.

9.1.2.4 Für das Grundstück Nr. 1 wird festgesetzt, dass Fassaden an Hauptgebäuden mit einer Schindelfassade versehen werden müssen.

Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage des Teilortes Scheffau. Unmittelbar angrenzend liegt das Zentrum von Scheffau mit Dorfplatz und Kirche. Das Gebäude gilt aufgrund dessen und wegen seiner herausragenden Architektur und Gestaltung als ortsbildprägend. Besondere Bedeutung wird hierbei der aus Schindeln bestehenden Fassade beigemessen. Zudem weist die Topographie südlich des Bestandsgebäudes "Im Ahornbühl 1" ein starkes Gefälle auf, sodass hierbei von einer exponierten Lage aus Richtung Süden gesprochen werden kann. Daraus resultierend wird dem Bestandsgebäude eine gewisse Bedeutung für den Teilort zugeschrieben und steht unter Ensemble-Schutz.

Das Bestandsgebäude ist jedoch vor allem aufgrund der Belichtung für eine Wohnnutzung nicht mehr möglich. Aus diesem Grund soll dieses abgerissen und nach aktuellen Standards neu errichtet werden. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt ist ein Abriss generell möglich, jedoch soll Sorge getragen werden, die besondere gestalterische Bedeutung auch bei den neu zu errichtenden Gebäuden zu wahren. Das Bauvorhaben für das Grundstück Nr. 1 wird deshalb stark an dem abzureisenden Bestandsgebäude orientiert. So wird die Ausrichtung, Kubatur und Gesamthöhe des Neubaus nur geringfügig vom derzeitigen Bestand abweichen, sodass die ortsbildprägende Wirkung für den zentralen Dorfplatz erhalten bleibt.

Nord-West Ansicht



Zudem soll ein weiteres Gebäude im Süden errichtet werden, welches aber ebenso an der Gestaltung des Bestandes angelehnt wird, jedoch eine geringere Höhe hat.



Um zu sichern, dass die Gestaltung der Gebäude von den Vorgaben des Bestandes nicht abweichen, wird für das Grundstück Nr. 1 eine strengere Regelung zur Fassadengestaltung getroffen. Somit soll die ortsbildprägende Wirkung auch nach Neubau der Gebäude gewahrt bleiben.

Darüber hinaus liegt das Bestandsgebäude in der Sichtachse des vorhandenen Einzeldenkmales Kirchenanger 1, St. Martin-Kirche. Weshalb auch aus diesem Grund in der Gestaltung des Neubaus darauf geachtet werden sollte, dass sich dieses in die Umgebung einfügt.

- 9.1.2.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 9.1.2.6 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 9.1.2.7 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. 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.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 9.1.3.2 Das Absetzen der Stützkonstruktion um 1,00 m dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.
- 9.1.3.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rank-pflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

- 9.2.1.1 Es gilt im gesamten Plangebiet die jeweils aktuell geltende Stellplatzsatzung des Marktes Scheidegg.

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

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des moderaten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,72 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,20	69,77 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Be- gleitgrün	0,31	18,02 %
Öffentliche Grünflächen	0,12	6,98 %
Private Grünflächen	0,09	5,32 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband **Rotachtal in Langen/Vorarlberg**

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Trinkwasserleitung

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu, Lindenberg im Allgäu
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten
- 10.2.2.6 Der Markt beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.2.3 Planänderungen

- 10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 07.04.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 16.04.2025 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.04.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates 16.04.2025 enthalten):

- Ergänzung der Ziffer 2.10 (Reihenhäuser) und in der Planzeichnung bei Typ 2 der Typenschablone
- Ergänzung der Lärmschutzfestsetzung unter Ziffer 2.27
- Anpassung unter Ziffer 2.29 "Anpassen der zu pflanzenden Bäume"
- Anpassung unter Ziffer 2.32 "Streichen einzelner Gehölze"
- Anpassung unter Ziffer 2.36 "Anpassen der vorgesehen Pflanzung"
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zur Fassadengestaltung unter Ziffer 4.5
- Anpassung unter Ziffer 4.7 "Anpassen der Dachneigung"
- Anpassung unter Ziffer 5.14 "Anpassen der Paragraphen"
- Ergänzung eines Hinweises zu Luftwärmepumpen unter Ziffer 5.19
- Hinweisliche Darstellung des Schutzwasserkanals in der Planzeichnung sowie Ergänzung des Hinweises dazu unter Ziffer 5.7
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und im Umweltbericht
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Nordwesten
auf das Plangebiet



Seitlicher Blick von Westen
auf das Plangebiet
und das Schwestern-
wohnheim mit angren-
zender Bebauung



Blick von Südwesten auf
das Plangebiet und die
Bestandsbebauung



Blick von Süden auf das
Plangebiet sowie die
Bestandsbebauung



Blick von Südosten auf
das Plangebiet mit
Schwesternwohnheim



Blick entlang des
Schwesternwohnheims



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

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

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Scheidegg, den

.....

(Ulrich Pfanner, 1. Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

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

Scheidegg, den

.....

(Ulrich Pfanner, 1. Bürgermeister)

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

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

Scheidegg, den

.....
(Ulrich Pfanner, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 02.07.2024

Plan geändert am: 07.04.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	M. Schrade
Immissionsschutz	L. Brethauer

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)

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