

Markt Scheidegg Bebauungsplan "Kirchenanger"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 02.07.2024 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
07.04.2025

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2024 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 02.07.2024 bis zum 02.09.2024 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München (keine Stellungnahme)
 - Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (keine Stellungnahme)
 - Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg (keine Stellungnahme)
 - Polizeiinspektion Lindenberg (keine Stellungnahme)
 - Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten, Außenstelle Lindau (keine Stellungnahme)
 - Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Memmingen (keine Stellungnahme)
 - Ortsheimatpfleger, Scheidegg (keine Stellungnahme)
 - Abwasserverband Rothach, Lindenberg (keine Stellungnahme)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, Gersthofen (keine Stellungnahme)
 - TransnetBW GmbH, Stuttgart (keine Stellungnahme)
 - Stadtwerke Lindenberg GmbH (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Möggers (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Opfenbach (keine Stellungnahme)
 - Stadt Lindenberg i. Allgäu (keine Stellungnahme)
 - Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Forsten, Immenstadt i. Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Markt Weiler-Simmerberg (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

<p>1.3.1</p>	<p>Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg</p> <p>Stellungnahme vom 21.08.2024:</p>	<p>O. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.</p> <p>Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:</p> <p>Bereits in der frühzeitigen Beteiligung wurde das Fehlen von Angaben zu den vorhanden Flächenpotenzialen und dem Bedarf angemerkt und gebeten dies entsprechend in den Planunterlagen zu ergänzen. In der Begründung wird nun eine Bestands- und Bedarfsanalyse zu Wohnbauflächen aus dem Jahr 2022 angesprochen, jedoch nicht näher darauf eingegangen. Die Auseinandersetzung zu den vorhandenen Flächenpotenzialen ist aus städtebaulicher Sicht weiterhin entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Auseinandersetzung zu den vorhandenen Flächenpotenzialen entsprechend detaillierter in der Begründung zu ergänzen ist.</p> <p>Der Markt Scheidegg hat sich mit seinem Bedarf an Wohnbauflächen intensiv auseinandergesetzt. So wurde seit 2022 eine Bestands- und Bedarfsanalyse durchgeführt:</p> <p><u>Verwendete Strukturdaten Scheidegg:</u></p> <table data-bbox="1332 630 2128 1117"> <tr> <td>Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2021)</td> <td>4.303 EW</td> </tr> <tr> <td>(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2028)</td> <td>1,3 % (4360 EW)</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2033)</td> <td>1,8% (4380 EW)</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohneinheiten</td> <td>2.392 WE</td> </tr> <tr> <td>Belegungsdichte (Einwohner/Wohneinheit)</td> <td>1,80 EW/WE</td> </tr> <tr> <td>Wohnbaufläche (inkl. 50% gemischter Bauflächen)</td> <td>137,16 ha</td> </tr> <tr> <td>Wohneinheitendichte (Wohneinheiten/Wohnbaufläche)</td> <td>17,44 WE/ha</td> </tr> </table> <p>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</p>	Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2021)	4.303 EW	(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)		Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2028)	1,3 % (4360 EW)	Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2033)	1,8% (4380 EW)	Anzahl der Wohneinheiten	2.392 WE	Belegungsdichte (Einwohner/Wohneinheit)	1,80 EW/WE	Wohnbaufläche (inkl. 50% gemischter Bauflächen)	137,16 ha	Wohneinheitendichte (Wohneinheiten/Wohnbaufläche)	17,44 WE/ha
Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2021)	4.303 EW																		
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)																			
Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2028)	1,3 % (4360 EW)																		
Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2033)	1,8% (4380 EW)																		
Anzahl der Wohneinheiten	2.392 WE																		
Belegungsdichte (Einwohner/Wohneinheit)	1,80 EW/WE																		
Wohnbaufläche (inkl. 50% gemischter Bauflächen)	137,16 ha																		
Wohneinheitendichte (Wohneinheiten/Wohnbaufläche)	17,44 WE/ha																		

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. Eine Flächenkompensation im Flächennutzungsplan hat bereits im Zuge 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg" (Fassung vom 09.01.2023) stattgefunden. Ob

			<p>zukünftig weitere Flächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, wird der Markt Scheidegg außerhalb dieses Verfahrens diskutieren.</p> <p>Die Ausführungen zum Bedarf werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt und die Bedarfsanalyse wird als Anhang des Bebauungsplanes mitgeführt.</p>
1.3.2	<p>Landratsamt Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Stellungnahme vom 26.08.2024:</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Zum Textteil:</p> <p>Zu 2.13</p> <p>Hier sind die Festsetzungen noch durch R Reihenhaus zu ergänzen.</p> <p>Zu 7.2.6.3</p> <p>Sollten die Grundstücke 8 b und 8 c mit einem Doppelhaus bebaut werden, so kann der spätere Bauwerber des Grundstücks 8 d aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen das Grundstück nicht mehr bebauen. Daher wird hier empfohlen zwingen ein Reihenhaus festzusetzen.</p> <p>Zu 8.3.4.2</p> <p>Hier wir auf Luftbilder der Gemeinde Unterroth verwiesen, dies ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Zu 9.2.1</p> <p>Die Abstandflächensatzung der Gemeinde ist durch die Änderung der Abstandsflächen in der BayBO 2021 nicht mehr erforderlich.</p> <p>Zu 8.2. 14 und 10.2.2.1</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Zu 2.13</p> <p>Der Hinweis, die Festsetzung unter Ziffer 2.13 durch ein R Reihenhaus zu ersetzen wird zur Kenntnis genommen und im Entwurf entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Empfehlung, bei den Grundstücken 8a-d zwingend ein Reihenhaus festzusetzen, wird zur Kenntnis genommen. Wie in der untenstehenden Ergänzung bereits aufgeführt, stellen die Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan lediglich Vorschläge dar und sind nicht verbindlich geregelt. Vor diesem Hintergrund sind die in den jeweiligen Bereichen vorgesehenen Haustypen zunächst auch alle theoretisch umsetzbar, sofern die Grundstückszuschnitte daraufhin angepasst werden. Der Markt Scheidegg kommt der Empfehlung dennoch nach und setzt in diesem Bereich Reihenhäuser verbindlich fest.</p> <p>Der Hinweis auf den fehlerhaften Verweis der Luftbilder im Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen und entsprechend korrigiert.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abstandflächensatzung der Gemeinde durch die Änderung der Abstandsflächen in der BayBO 2021 nicht mehr erforderlich ist. Aus diesem Grund wird der Absatz in der Begründung gestrichen.</p> <p>Der Hinweis, dass unterschiedliche Versorgungsträger genannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsträger werden im Umweltbericht entsprechend korrigiert.</p>

<p>Hier werden unterschiedliche Entsorgungsträger für das Abwasser aufgeführt, dies ist entsprechend abzugleichen und zu ändern.</p>	
<p>Zum Planteil:</p> <p>Es wird empfohlen die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien festzusetzen um eine zum Tal giebelständige Bauweise zu verhindern.</p> <p>Da Teile des Bebauungsplanes in dem in der Denkmalliste eingetragenen Ensemble Ortskern Scheffau liegen, ist zwingend eine Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Empfehlung, die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien festzusetzen wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Scheidegg sieht jedoch von einer Festsetzung der Firstrichtung ab, um den Bauherrn Umsetzungsspielraum zu geben.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zwingend eine Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen ist. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Zuge der förmlichen Beteiligung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten, jedoch wurde hierbei keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Ergänzung vom 30.08.2024 zur Stellungnahme vom 26.08.2024:</p> <p>Die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde möchte ich zum dortigen Punkt zu 7.2.6.3 erläuternd wie folgt ergänzen:</p> <p>Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundstückseinteilungen stellen ausschließlich Vorschläge (und wären damit auch als Hinweis und Ziffer 5 aufzuführen) dar, die nicht verbindlich sind. Vor diesem Hintergrund sind die in den jeweiligen Bereichen vorgesehenen Haustypen zunächst auch alle theoretisch umsetzbar, sofern die Grundstückszuschnitte daraufhin angepasst werden.</p> <p>Sollten die Grundstücke jedoch wie im Plan vorgesehen eingemessen und vermarktet werden, werden auf</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass theoretisch alle vorgesehenen Haustypen zunächst auch theoretisch umsetzbar wären, sofern die Grundstückszuschnitte daraufhin angepasst werden.</p> <p>Dem Markt Scheidegg ist bewusst, dass, sollten die Grundstücke wie im Plan vorgesehen eingemessen und vermarktet werden, nicht mehr alle Haustypen umsetzbar sein werden. Wie bereits angemerkt, sind die Grundstückszuschnitte lediglich Hinweislich dargestellt und stellen keine Verpflichtung da, sodass grundsätzlich alle Haustypen theoretisch umsetzbar wären. Aus diesem Grund und um eine höhere Flexibilität im Baugebiet zu erhalten, wird hinsichtlich der Grundstücke 9a und 9b an der aktuellen Festsetzung festgehalten. Der Markt Scheidegg wird bei der Grundstücksvergabe darauf achten, dass alle Haustypen umsetzbar sind. Da jedoch die Grundstücke 8a-d nicht im Besitz des Marktes Scheidegg und somit hier keine Steuermöglichkeit von Seiten des Marktes vorliegt, kommt der</p>

Grund des Zusammenspiels aus offener Baugrenze, offener Bauweise und zulässigem Haustyp nicht mehr alle Haustypen umsetzbar sein, bzw. sogar ausgeschlossen.

Dazu folgendes Beispiel:

Die Grundstücke mit den Nummern 8b, 8c und 8d sind in dieser Einteilung nicht für die Errichtung von Einzelhäusern geeignet. Nach Abzug der Mindestabstandsflächen (bei der offenen Bauweise muss zu jeder Grundstücksgrenze eine Abstandsflächentiefe von mindestens 3,00m eingehalten werden) verblieben auf den Grundstücken nur 1,50m bis 2,00m Raum für die Errichtung eines Gebäudes. Hier drängt sich eher die Errichtung eines Reihenhauses (Hausgruppe) auf. Es wäre aber auch denkbar, dass sich die Bauwerber der Grundstücke 8b und 8c für die Errichtung eines Doppelhauses zusammenschließen und der Bauwerber des Grundstücks 8a sich für ein Einzelhaus entscheidet. Das Grundstück 8d wäre damit faktisch nicht mehr bebaubar, es sei denn der Bauwerber täte sich mit dem Grundstück 8e zusammen und würde ein Doppel-/Reihenhaus bauen, was mit Blick auf die geplante Grundstücksgröße bei Grundstück 8e als eher unwahrscheinlich anzusehen ist.

Da es in Bayern kein Baulastenverzeichnis gibt und die Wohnbauvorhaben in qualifizierten Bebauungsplänen gewöhnlich im Freistellungsverfahren errichtet werden, hat die Bauaufsichtsbehörde hier regelmäßig keine Einflussnahmemöglichkeit darauf, dass das Baugebiet so umgesetzt wird, wie es im städtebaulichen Entwurf bzw. auf Grund der beabsichtigten Grundstückseinteilung vorgesehen ist.

Der Hinweis in Ziffer 5.21 auf die Eigenverantwortlichkeit der künftigen Bauherren ist formal korrekt, bewährt sich im alltäglichen Vollzug allerdings nur bedingt. Aus der aktuellen Vollzugspraxis kann berichtet werden, dass es in vergleichbaren Fällen, auf Grund von mangelhaften

Markt Scheidegg der Empfehlung nach und setzt in diesem Bereich Reihenhäuser verbindlich fest.

Abstimmungen zwischen den einzelnen Bauwerbern, schon zu Baueinstellungen gekommen ist.

Die Marktgemeinde wird im Rahmen der Vermarktung darum gebeten, diesem Umstand besonderes Augenmerk zu widmen.

Sollte die Marktgemeinde besonderen Wert darauf legen im Bereich der geplanten Grundstücke 8b, 8c, 8d eine Hausgruppe umzusetzen, wird diesseitig darum gebeten zu prüfen, ob hier das Festsetzungskonzept angepasst werden kann. Dies könnte z.B. durch eine eigenständige Baugrenze für die Grundstücke 8b, 8c und 8d geschehen und der Beschränkung auf den Haustyp Reihenhaus/Hausgruppe für diesen Bereich. Dies könnte auch mit einer Ausnahme für die Errichtung anderer Haustypen ergänzt werden falls später ein anderer Grundstückszuschnitt erfolgt.

Vergleichbares gilt auch für die Grundstücke 9a und 9b. Ausweislich der Planbegründung und der mit übersandte Sitzungsvorlage zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll die zurückgenommene Baugrenze des Grundstücks 9a dem Ausgleich nachbarlicher Interessen dienen. Auch hier gilt, dass sich die Errichtung eines Doppelhauses auf den geplanten Grundstücken 9a und 9b aufdrängt. Allerdings ist auch hier nicht ausgeschlossen, dass auf den Grundstücken 9b und 9c ein Doppelhaus oder ein Reihenhaus errichtet wird. Der Bauwerber des Grundstückes 9a hätte hier das Nachsehen. Auch hier wird um Prüfung des Festsetzungskonzepts gebeten. Oben gemachter Vorschlag gilt sinngemäß.

Um das Ziel des nachbarlichen Ausgleichs vermeintlich widerstreitender Interessen auch weiteren planerischen Ausdruck zu verleihen, wird angeregt, darzulegen, dass die Baugrenze hier bei Grundstück 9a und auch bei Grundstück Nr. 5 (oder allgemein im Plangebiet) einen

Abwägung/Beschluss:

Der Anregung darzulegen, dass die Baugrenzen allgemein im Plangebiet einen Grundzug der Planung darstellen, von dem keine Befreiungen möglich sind, wird Folge geleistet und in der Begründung entsprechend ergänzt. Aufgrund der Einheitlichkeit

<p>Grundzug der Planung darstellt, von dem keine Befreiungen möglich sind.</p>	<p>gilt wird dies nicht nur bei Grundstück 9a und 5, sondern allgemein im Plangebiet festgelegt.</p>
<p>Im Bereich der geplanten Grundstücke 9c und 8e ist keine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass dies beim Befahren mit LKW (z.B. Müllentsorgung, sonstiger Lieferverkehr) zu Problemen führen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf eine fehlende Wendemöglichkeit für Fahrzeuge wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt Scheidegg ist bewusst, dass das Befahren problematisch sein kann. Aus diesem Grund ist geplant, dass die Mülltonnen der betreffenden Grundstücke bis zur Kreuzung gebracht werden müssen. Aufgrund der Kleinräumigkeit bzw. der geringen Distanz wird dies als zumutbar eingeschätzt. Aus diesem Grund hält der Markt Scheidegg an der Planung fest, um eine verdichtete Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Mülltonnen der Grundstücke 9b-c und 8b-e werden hierbei bis zur Kreuzung bei Grundstück 9a vorgestellt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu den Ladestationen: In der Festsetzung 2.1 wird in Bezug auf Ladestationen für Elektrofahrzeuge eine ausnahmsweise Zulässigkeit geregelt und auf die Feinsteuermöglichkeit des § 1 Abs. 9 BauGB zurückgegriffen. Dies ist nachvollziehbar.</p> <p>Nicht hierzu passend ist die Begründung hier im zweiten Divis.</p> <p>Sofern Einzelladestationen errichtet werden sollen, die nicht für den reinen Eigen-/Privatbetrieb des jeweiligen Grundstücksnutzers gedacht sind, sondern für eine kommerzielle Nutzung vorgesehen sind, handelt es sich auch bei einzelnen Ladestationen um nicht störende Gewerbebetriebe (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 153. EL Januar 2024, BauNVO § 4 Rn. 140a) und sind soweit von der Begründung der Sammeladestationen mit abgedeckt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Anmerkung, die Begründung entsprechend der Festsetzung zu Ladestationen anzupassen, wird nachgekommen.</p> <p>Der Hinweis, dass einzelne Typen von Ladestationen Geräusche emittieren können, die sich zwar im Rahmen des gesetzlich Zulässigen bewegen, von den Anwohnern aber dennoch als störend empfunden werden, wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Der Begründungszusammenhang mit §14 BauNVO kann an dieser Stelle nicht nachvollzogen werden. Sofern man eine kommerziell betriebene Ladestation tatsächlich unter §14 Abs.1 bzw. §14 Abs. 2 BauNVO subsumieren kann, bedürfte es keiner gesonderten Ausnahmeregelung in der Ziffer 2.1</p> <p>Es wird gebeten, die Begründung anzupassen.</p> <p>Rein vorsorglich wird aus gegebenem Anlass darauf hingewiesen, dass einzelne Typen von Ladestationen Geräusche emittieren können, die sich zwar im Rahmen des gesetzlich Zulässigen bewegen, von den Anwohnern aber dennoch als störend empfunden werden.</p>	
1.3.3	<p>Landratsamt Lindau, Immissionsschutz</p> <p>Stellungnahme vom 19.08.2024:</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>Einwendungen</p> <p>Die Lärmschutzfestsetzung in Nr. 2.26 des Textteils zum Bebauungsplan ist bezüglich der Dimensionierung der Lüftungstechnischen Anlage unbestimmt.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>In der Lärmschutzfestsetzung in Nr. 2.26 des Textteils zum Bebauungsplan ist nachstehender Satz redaktionell zu ergänzen:</p> <p>"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</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Einwendung zur Lärmschutzfestsetzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lärmschutzfestsetzung wird um die vorgeschlagene Formulierung redaktionell ergänzt.</p>

		den Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren vorzulegen."	
		<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Mit UMS vom 30.01.2024 wurde den nachgeordneten Behörden die Anwendung des LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, insbesondere die Kurzfassung für Luftwärmepumpen, empfohlen. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten innerhalb des geplanten Wohngebietes durch den Betrieb zahlreicher Luftwärmepumpen, sollte in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen werden:</p> <p>"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."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die fachliche Anregung zur Anwendung des LAI-Leitfadens hinsichtlich Luftwärmepumpen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgeschlagene Formulierung wird als Hinweis im Bebauungsplan redaktionell ergänzt.</p>
1.3.4	<p>Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Stellungnahme vom 13.09.2024:</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Betroffenheit des Landschaftsbildes durch die Ausdehnung des Geltungsbereichs in Richtung Südwesten wird zur Kenntnis genommen. Um die Belastung der fingerartigen Ausdehnung zu reduzieren, wurde auf den Fl.-Nr. 2/5 und 34 eine 5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die</p>

<p>- Auf den beiden FINr. 2/5 und 34 belastet der Geltungsbereich die freie Landschaft und erstreckt sich fingerartig in den Außenbereich. Allerdings besteht am Ende des Kirchenangers bereits eine bauliche Vorbelastung für das Schutzgut Landschaft. Die vorhabensbedingten Wirkungen auf die besondere Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild sind deshalb mit an die Lage angepassten Maßnahmen zu minimieren. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am südwestlichen und die Festsetzung einer Pflanzbindung auf F1St. 33 sind dafür besonders geeignet.</p>	<p>mit einer Pflanzung zu versehen ist. Auf Anraten des Landratsamtes handelt es sich hierbei um eine für das Westallgäu typische Eingrünung, wobei die Transparenz der Landschaft erhalten und landschaftstypisch von der Besiedlung in die freie Landschaft überleiten. Dies reduziert die negativen Auswirkungen, welche durch die Siedlungserweiterung entstehen. Im Bereich des südwestlichen Fl.-St. 33 ist bereits eine entsprechende Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt, welche bestehende Gehölze erhält und damit einer notwendigen Eingrünung gerecht wird. Zudem wird ein weiterer zu pflanzender Baum mitaufgenommen, um eine dichtere Eingrünung zu erzielen. Die Belange des Schutzgut Landschaft wurden damit ausreichend berücksichtigt.</p>
<p>Vermeidungs-, und Minimierungsgebot nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB:</p> <p>- Öffentliche Grünfläche im Südwesten: Aufgrund der oben beschriebenen Sensibilität der hier vom Geltungsbereich betroffenen Landschaft sind hier speziell angepasste und hier an die Landeskultur angelehnte Maßnahmen zur Eingrünung des neuen Ortsrandes erforderlich. Typisch für das Westallgäu sind hierbei Pflanzungen, die einerseits die Transparenz der Landschaft erhalten und landschaftstypisch von der Besiedlung in die freie Landschaft überleiten. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt hier der Marktgemeinde die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen I. und / oder II. Ordnung in einem aufgelockerten Verbund, bevorzugt kulturhistorisch bedeutsame Hochstammobstbäume. Vermieden werden sollte die Planung und Festsetzung einer einheitlichen, geradlinigen und dicht geschlossenen Heckenreihe, die hier einer landschaftsgerechten Eingrünung aufgrund ihres beliebigen und unspezifischen Charakters ("grüne Wurst") entgegenstehen würde.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur vorgesehenen Eingrünung werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Scheidegg ist sich der exponierten und sensiblen Lage des Geltungsbereichs bewusst. Von einer unspezifischen und beliebigen Eingrünung durch eine Heckenreihe wird abgesehen. Die angedachte Pflanzung unter Ziffer 2.35 wird entsprechend angepasst, sodass in den beiden öffentlichen Grünflächen, in einem Abstand von jeweils 10 m, Bäumen I. und / oder II. Ordnung aus der festgesetzten Pflanzliste, in einem aufgelockerten Verbund zu pflanzen sind. Bevorzugt sind kulturhistorisch bedeutsame Hochstammobstbäume zu verwenden. Dazu sind locker in der Fläche verteilt insgesamt 15 einzelne Sträucher zu pflanzen. Dies gewährleistet eine landschaftstypische Eingrünung und reduziert negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.</p>

<p>- FINr. 33: Mit der Festsetzung der Pflanzbindung auf einer Teilfläche des Grundstückes kann der hier in die Landschaft eingebundene Ortsrandcharakter erhalten und gesichert werden. Mit der Pflanzbindung vermeidet die Marktgemeinde einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Weiter wird so der erforderliche Ausgleichsaufwand deutlich minimiert und die Ziele des FNP für eine Ortsrandeingrünung bleiben gewahrt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung einer Pflanzbindung zum Schutz der vorhandenen Gehölze auf der Fl.-Nr. 33 von Seiten der unteren Naturschutzbehörde begrüßt wird und somit eine die Belange der Landschaft sowie die Ziele des FNP berücksichtigt wurde.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>-Die beiden Pflanzgebote nach Festsetzung 2.28 sollen eine besondere Funktion für die Durchgrünung und die landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes erfüllen. Für diesen besonderen Planungsanspruch ist das Pflanzgebot zu konkretisieren. Aufgrund des Einzelstandes und der planerisch zugewiesenen Funktion sollten hier zwei Bäume I. Ordnung gepflanzt werden. Ortstypisch wären als Vorschlag z.B. Linde, Bergahorn, Eiche.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu getroffenen Pflanzgeboten nach Festsetzung 2.28 werden zur Kenntnis genommen. Zur besseren landschaftlichen Einbindung in die umgebenden dörflichen Strukturen, wird festgesetzt, dass Bäume mit verbindlichen Standorten der 1 Ordnung anzugehören haben. Auch wird festgesetzt, dass entweder Sommer-Linde, Berg-Ahorn oder Trauben-Eiche zu verwenden ist, da diese als ortstypisch anzusehen sind.</p>
<p>-Bei der Pflanzliste nach Festsetzung 2.31 sollten die Arten Grau-Erle, Silberweide, Salweide und Faulbaum gestrichen werden. Hierbei handelt es sich um Gehölze der Bach-, und Flussufer sowie von nassen und anmoorigen Standort. Diese Standorteigenschaften liegen im Geltungsbereich nicht vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Pflanzliste werden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei Grau-Erle, Silberweide, Salweide und Faulbaum um Arten der Bach-, und Flussufer handelt, werden diese aus der festgesetzten Pflanzliste gestrichen.</p>
<p>Baurechtlicher Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde steht der Marktgemeinde für ein geeignetes Ausgleichskonzept nach Kap. 3.1 auf den FINr. 56 und 58/1 gerne im Rahmen einer vorlaufenden Abstimmung zur Verfügung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die untere Naturschutzbehörde der Marktgemeinde Scheidegg zur Abstimmung eines geeigneten Ausgleichskonzepts zur Verfügung steht. Dem Angebot zur gemeinsamen Abstimmung wird dankend zur Kenntnis genommen und bei Bedarf nachgekommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>- Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>- Der Artenschutzrechtliche Kurzbericht i.d.F. vom 01.04.2024 ist nachvollziehbar und vollständig. Unter Berücksichtigung der notwendigen Hinweise in Kap. 5.10. auf S. 21 des Erläuterungsberichts kann ein Hineinplanen in die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG hinreichend konkret ausgeschlossen werden.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass der artenschutzrechtliche Kurzbericht nachvollziehbar und vollständig ist und unter Berücksichtigung der notwendigen Hinweise ein Hineinplanen in die Verbotstatbestände hinreichend konkret ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.5	<p>Landratsamt Lindau, Wasserrecht Stellungnahme vom 01.08.2024:</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die Versickerung bzw. Ab-/Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENKW bzw. TRENOW beachtet werden.</p> <p>Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, zu prüfen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über den bewachsenen Oberboden zu versickern ist. Im Bereich des Bebauungsplanes ist eine Oberflächennahe Versickerung zum Beispiel in Form von Mulden nicht möglich. Auch eine unterirdische Versickerung in Form von Rigolen kann durch die Topografie und den Baugrund nicht erfolgen. Deswegen wurde in der Entwurfsplanung eine gedrosselte Ableitung in das bestehende Kanalnetz geplant. Die Drosselung wurde anhand der berechneten Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes vorgenommen. Die Drosselung erfolgt auch für den Bestand und zeigt eine Verbesserung für das gesamte Kanalnetz auf.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung ist die Prüfung, ob eine WRG durch die Gemeinde zu beantragen ist, vorzunehmen. Die WRG hat nach DWA A-102 zu erfolgen.</p> <p>Der Verweis auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist ebenso in der Abwägungs- und Beschlussvorlage aufgeführt und wird einer Abwägung unterzogen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.6	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu),</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme erforderlich ist und die Stellungnahme vom 14.11.2023 weiterhin berücksichtigt werden soll. Diese wurde bereits im Zuge der</p>

	Bereich Landwirtschaft, Kempten Stellungnahme vom 25.07.2024:	Siehe Stellungnahme vom 14.11.2023 (AELF-KE-L2.2-4612-37-10)	frühzeitigen Beteiligung entsprechend berücksichtigt und einer Abwägung unterzogen. Die Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung wird als Anhang mitgeführt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.7	Kreisheimatpfleger Lindau, Wangen i. Allgäu - Roggenzell Stellungnahme vom 26.08.2024:	Der aktuelle Flächennutzungsplan/Bebauungsplan (19.07.24) sieht eine Erweiterung Richtung Südosten auf FINr. 33 vor. Ich möchte auf meine Stellungnahme vom 15. März 2022 verweisen, die ich Ihnen im Anhang nochmals mit sende. Meine Bedenken und Bemerkungen der Stellungnahme vom 15. März 2022 haben nach wie vor für den gesamten Bebauungsplan inklusive für die Erweiterung des FINr. 33 Gültigkeit.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme vom 15.03.2022 weiterhin berücksichtigt werden soll. Diese wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung entsprechend berücksichtigt und einer Abwägung unterzogen. Die Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung wird als Anhang mitgeführt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.8	Staatliches Bauamt Kempten Stellungnahme vom 21.08.2024:	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Einwendungen Das Gebiet wird über eine gemeindliche Straße mittelbar an das übergeordnete Straßennetz, hier die St 2386, angeschlossen. Wir gehen davon aus, dass die durch das Vorhaben evtl. zu erwartende Mehrfrequentierung im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Staatsstraße nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung ist. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände zum Vorhaben. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass davon ausgegangen wird, dass die durch das Vorhaben evtl. zu erwartende Mehrfrequentierung im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Staatsstraße nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung ist und aus diesem Grund keine Einwände bestehen. Es erfolgt keine Planänderung.

1.3.9	Wasserwirtschaftsamt Kempten Stellungnahme vom 29.08.2024:	Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 02.07.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Der Flächenumgriff, wie auch die geplante Nutzung des Geltungsbereichs wurden gegenüber der erneuten frühzeitigen Beteiligung (Nov. 2023) nicht verändert. Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 28.11.2023 nach wie vor Gültigkeit.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine wasserwirtschaftliche Betroffenheit besteht und die Stellungnahme vom 28.11.2023 nach wie vor Gültigkeit besitzt. Es erfolgt keine Planänderung.
		Das Schutzgut Boden ist im Text zum Bebauungsplan ausreichend und plausibel abgearbeitet. Jedoch bitten wir, den darin noch zitierten, mittlerweile veralteten § 12 BBodSchV durch die §§ 6 - 7 BBodSchV zu ersetzen.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Schutzgut Boden in der Planung ausreichend berücksichtigt wurde. Der mittlerweile veraltete § 12 BBodSchV wird durch die §§ 6 - 7 BBodSchV unter Ziffer 5.14 ersetzt.
		Die Begrünungsvorgabe von Dächern bis 20° Dachneigung (vgl. Festsetzungen, Ziff. 2.33) wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt, da auch extensive Dachbegrünungen einen maßgeblichen Beitrag zur Verringerung und Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlagswassers leisten.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Begrünung von Dächern begrüßt wird. Es erfolgt keine Planänderung.
		Ergänzende Anmerkungen hierzu: 1. Im Widerspruch zur unter Ziff. 2.33 festgesetzten Dachneigung von 20° wird unter Ziff. 4.6 von der Möglichkeit einer vollständigen Dachbegrünung bis 24° gesprochen. Diese Werte sollten ggf. angeglichen werden. 2. Aus wasserwirtschaftlicher und bautechnischer Sicht sind Dachbegrünungen auch bei deutlich steileren Dachneigungen möglich und sinnvoll. Dabei gelten jedoch erhöhte Anforderungen zur Sicherung des Substrates vor Abspülung und Erosion durch geeignete	Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zur Dachbegrünung werden zur Kenntnis genommen. Der Widerspruch unter Ziffer 4.7 wird angepasst, sodass bei Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 20° auch eine vollständige Begrünung zulässig ist. Vom Zulassen von Dachbegrünung bei einer deutlich steileren Dachneigung wird abgesehen. Die hierbei erhöhten Anforderungen zur Sicherung des Substrates vor Abspülung und Erosion sind mit einer Erhöhung der Kosten beim Bau verbunden. Durch

		<p>bautechnische Maßnahmen (vgl. z.B. https://www.bau-netzwissen.de/geneigtes-dach/fachwissen/dachdeckungen/dachbegruenung-158487).</p>	<p>die Festsetzung von Dachbegrünung bei einer Dachneigung von bis zu 20° wird bereits ausreichend Vorsorge im Bezug zur Verringerung und Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet.</p>
1.3.10	<p>BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau</p> <p>Stellungnahme vom 04.09.2024:</p>	<p>Wir haben zu den Planungen zur Ortsranderweiterung "Kirchenanger" in Scheffau starke Bedenken und können die Planungen nicht befürworten.</p> <p>Wir haben bereits am 11.12. 2019 eine umfassende Stellungnahme zu den Plänen der Erweiterung an dieser Stelle abgegeben. Unsere damaligen Argumente sind immer noch gültig.</p> <p>Wir sehen nach wie vor die einzelnen Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Klima, Wasser und Artenschutz massiv beeinträchtigt. Die Erholungsfunktion und Erlebbarkeit der freien Landschaft werden ebenso massiv gestört.</p> <p>Vor allem die fingerartige Ausdehnung der Siedlung in Scheffau sehen wir nicht als zeitgemäße Siedlungsentwicklung an.</p> <p>Ebenso treiben die Entwicklung von klassischen Einfamilienhausstrukturen den Flächenverbrauch immer weiter an. Insbesondere der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist keine zukunftsorientierte Entwicklung.</p> <p>Sinnvoller wäre es für die alternde Bevölkerung im Ortskern Wohnraum zu entwickeln, der den Bedürfnissen der älteren Generation entspricht. Dann freiwerdende Einfamilienhäuser können anschließend von jungen Familien bezogen werden. So sollte die Zukunft auch in Scheidegg gestaltet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken des BUND zum geplanten Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Stellungnahme zu den Plänen der Erweiterung vom 11.12.2019 liegt nicht vor. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde erst im Mai 2022 gefasst, sodass wir davon ausgehen, dass die Stellungnahme nicht dieses Projekt betraf.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass weiterhin die einzelnen Schutzgüter als massiv beeinträchtigt angesehen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der Markt Scheidegg mit der Planung im rechtlich möglichen Rahmen bewegt. Im Rahmen des Festsetzungskonzept zur Vermeidung und Minimierung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, wurden entsprechende Regelungen getroffen, welche durch die Anpassung der Eingrünungsmaßnahmen nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde noch weiter optimiert werden. Im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ebenfalls im Detail beschrieben und abgehandelt. Hier wird ersichtlich, dass durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Somit wird an der aktuellen Planung festgehalten.</p> <p>Die geplante Bebauung fügt sich in die Bestandssituation ein und rundet die Siedlungsstruktur von Scheffau nach Süden über den Bestand hinaus ab. Eine fingerartige Ausdehnung wird hierin nicht gesehen. Die weiterhin angesprochene Siedlungspolitik ist bekannt. Für Scheffau kann jedoch der konkrete Bedarf dargelegt werden, so dass an der gegenständlichen Pla-</p>

1.3.11	<p>Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg</p> <p>Stellungnahme vom 08.08.2024:</p>		<p>nung festgehalten wird. Im Übrigen wird auch auf die Begründung hingewiesen, in der die Bedarfssituation entsprechend dargelegt ist.</p> <p>Der Markt Scheidegg ist sich bewusst, dass durch die Planung wertvolle landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. 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 würden. Der Bedarf nach akutem neuem Wohnraum ist damit gegeben. Man versucht den Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch eine möglichst effiziente Planung auf ein unumgängliches Maß zu begrenzen. Würde an andere Stelle gebaut werden, käme es auch dort zum Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen.</p>
		<p>Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands</p> <p>Erforderliche Umlegung div. Kabel der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH siehe unsere Stellungnahme vom 8. März 2022.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme vom 08.03.2022 weiterhin berücksichtigt werden soll. Diese wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung entsprechend berücksichtigt und einer Abwägung unterzogen. Die Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung wird als Anhang mitgeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 26.07.2024 bis 02.09.2024 mit der Entwurfsfassung vom 02.07.2024 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<p>Bürger 1 (Anwaltlich vertreten)</p> <p>Stellungnahme vom 02.09.2024:</p>	<p>Anlässlich der o.a. Offenlage beider Bauleitpläne "Kirchenanger" nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten, der Eheleute xxxxx, c/o Die xxxxx, hierzu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie nachstehend fristwährend Stellung:</p> <p>Unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die diesseitigen Stellungnahmen vom 07.07.2022 und vom 13.11.2023 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, auf die auch anlässlich der aktuellen Offenlage vollumfänglich verwiesen wird [Hervorhebungen mittels Fettdrucks und Unterstreichungen durch den Unterzeichner], werden die bereits von hier aus umfangreich vorgetragenen Bedenken gegen diese Bauleitplanung auch und gerade mit Blick auf die bisherige "Abwägung" anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vollends aufrechterhalten; diese Stellungnahmen gelten somit als solche im Rahmen der aktuellen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Fortgeltung bereits abgegebener Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Wie auch in der Stellungnahme dargelegt, wurden diese bereits Abwägungsentscheidungen zugeführt, an welchen festgehalten und welche ebenfalls vollumfänglich aufrechterhalten werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Fehlende Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</p> <p>Die anstehende Bauleitplanung ist nach wie vor nicht hinlänglich gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt und somit nicht erforderlich.</p> <p>Soweit der Markt Scheidegg zum vermeintlichen Erfordernis der Planung mehrfach auf eine ihm aktuell vorliegende "Liste von jungen Scheffauer Bürgern" verweist, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen wollten, was in der derzeitigen Lage angeblich nicht erfüllt werden könne (vgl. S. 31 der Bebauungsplanbegründung), vermögen zum einen viele andere Bürger in Scheffau gerade nicht nachzuvollziehen, warum die Scheffauer Gemeinderäte</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt, besteht der Bedarf konkret in Scheffau. Zum anderen hat sich der Markt jedoch auch mit seinem Bedarf an Wohnbauflächen insgesamt intensiv auseinandergesetzt. So wurde seit 2022 eine Bestands- und Bedarfsanalyse durchgeführt, die auch im Markt Scheidegg ein entsprechendes Wachstum und damit grundsätzlichen Bedarf sieht. Um verschiedene Varianten des Bedarfs abdecken zu können und auch nicht sinnvolle Nutzung von Bestandsstrukturen zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch zu steuern, wird an der gegenständlichen Planung festgehalten.</p> <p>Der Markt Scheidegg hat in den letzten neun Jahren drei Ortsteilversammlungen zur baulichen Entwicklung in Scheffau abgehalten. Wie sich aus den Wortmeldungen der Bürger entnehmen</p>

im Vergleich zu noch anderslautenden aktenkundigen Verlautbarungen aus den Jahren 2021 und 2022 mittlerweile einen neuerlichen kapitalen Gesinnungswandel dahingehend vollzogen haben, dass nun zusätzliche und unnötige Wohnblöcke für Ortsfremde, die das Ortsgefüge noch dazu nachhaltig stören, ermöglicht werden sollen.

Überdies droht das typische Ortsbild von Scheffau Richtung T(h)al nach den anderweitig vorgebrachten Bedenken unwiederbringlich verloren zu gehen. Wir verweisen insoweit zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf die unserer Mandantschaft zugänglich gemachte E-Mail-Nachricht von Herrn xxxxx vom 11.08.2024 zur "Bebauung Scheffau Kirchenanger". Solche Verlautbarungen gehören mit abgewogen!

Zum anderen und insbesondere lässt der Markt Scheidegg als Plangeber im Kontext zum vermeintlichen Erfordernis der Planung völlig unerwähnt und außen vor, dass auch eine Online-Petition gegen das – durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung ermöglichte – Baugebiet besteht, die namentlich von Herrn xxxxx erstellt und von ihm persönlich im Rathaus übergeben wurde. Dies gehört ebenfalls mit abgewogen!

Es stellt sich die Frage, warum der Markt Scheidegg nicht auch aus Gründen notwendiger Objektivität diese immerhin von 335 Personen unterschriebene Online-Petition, davon 62 Personen aus Scheidegg selbst, unerwähnt lässt. Näheres hierzu ist nachfolgendem Link zu entnehmen: <https://www.openpetition.de/petition/online/nachhaltige-entwicklung-des-dorfes-erhalt-des-ländlichen-charakters-von-scheffau>

lässt, ist eine überwiegende Mehrheit der Scheffauer Bürger für eine bauliche Entwicklung. Zwischenzeitlich hat der Markt so viele Anfragen nach Wohnungen wie die letzten 20 Jahre nicht. Auch sind sehr wohl konkrete Anfragen von jungen Scheffauer Bürgern vorhanden, die gerne in Scheffau bauen möchten. Der Markt hat bei den letzten baulichen Entwicklungen immer nur einzelne Grundstücke vergeben. Zwischen den einzelnen Vergaben lagen im Schnitt zwei Jahre, so dass über einen längeren Zeitraum Bauplätze für Ortsansässige Bürger vorhanden waren. An dieser Praxis soll weiterhin festgehalten werden. Mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser kommt der Markt dem Wunsch der Regionalplanung und verschiedener Gruppierungen nach, zur Nachverdichtung bzw. Schonung von Grund- und Boden auch eine verdichtete Bauweise zuzulassen. Das angesprochene Grundstück im Bereich der Ortsmitte wurde erst nachträglich mit in das Plangebiet aufgenommen, da sich durch einen Erbfall Änderungen an den Eigentumsverhältnissen ergeben haben.

Die Online-Petition ist aus Sicht des Marktes Scheidegg nicht objektiv, da dort zahlreiche Tatsachen und Wünsche der Bürger vor Ort falsch oder gar nicht dargestellt wurden. Der Markt möchte aber nach wie vor, vor allem jungen Menschen vor Ort von Zeit zu Zeit Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Auch ist es Ziel der Planung, eine unerwünschte bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu verhindern. Auch dient die Planung einer geordneten Erschließung in diesem Bereich. Wie bereits erwähnt, sind in diesem Bereich viele Kanäle und Wasserleitung in einem schlechten Zustand und laufen über Privatgrund. Auch soll eine künftige Erschließung des mittleren Teils ermöglicht und gesichert werden. Mit der Planung sollen auch die Belange des Denkmalschutzes abgearbeitet werden und der Teil um den Pfarrhof von einer Bebauung freigehalten werden. Diese Punkte werden in der Petition nicht genannt. Wie sich in der letzten Ortsteilversammlung auch gezeigt hat, ist inzwischen ein Großteil der Bürger für die Ausweisung des Baugebietes.

	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>2. Verstoß gegen Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB</p> <p>Einmal ungeachtet dieser schon für sich genommen rein tatsächlich und empirisch unausgewogenen und nicht austarierten Bestandsaufnahme zum vermeintlichen Erfordernis der Bauleitplanung fällt auf und ins Gewicht, dass der Markt Scheidegg ausweislich seiner bisherigen "Abwägung" zur diesseitigen Stellungnahme vom 13.11.2023 wie auch ausweislich der Bebauungsplanbeurteilung immer wieder auch das im überplanten Bereich befindliche Bestandsgebäude des Schwesternwohnheimes planrechtfertigend mit anführt, welches zukünftig überplant und abgerissen werden soll.</p> <p>Soweit hierzu von Seiten der Landesplanung ausweislich deren Stellungnahme vom 29.11.2023 ausgeführt wird, dass im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der nordöstliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) dargestellt und teilweise bereits bebaut sei, und der geplante Abriss einer größeren baulichen Anlage sowie eines weiteren Anwesens dem Markt Scheidegg den Planungsunterlagen zufolge die Möglichkeit für eine Innenentwicklung und Nachverdichtungen eröffne, dürfte nach dem sachlich richtigen Verständnis unserer Mandantschaft mit dem „weiteren Anwesen“ wahrscheinlich – ohne anderslautende Nachricht Ihrerseits – das besagte Schwesternwohnheim gemeint sein. Ein Abriss oder eine Veräußerung jener Immobilie ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Unter dem übergeordneten rechtlichen Aspekt des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, besteht Grund zu der Annahme, dass der Markt Schei-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die dargelegten Vorwürfe werden zurückgewiesen. Im Rahmen des Planungsprozesses hat eine umfangreiche Bestandsanalyse der Situation stattgefunden. Hierbei muss aus städtebaulichen Gründen zwingend Berücksichtigung finden, welche Folgen sich aus aufgegebenen Nutzungen gerade größerer baulicher Strukturen auf die Umgebung ergeben können. Inwiefern und in welchem Maß Nachnutzungen der Fläche denkbar sind und wie diese sich im Gesamtgefüge der städtebaulichen Situation vor Ort bewegen. Insofern sieht es der Markt Scheidegg entgegen der Stellungnahme sogar als seine Pflicht an, diese Belange der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in die Abwägung und den Planungsprozess einzustellen. Der Vorwurf, dass eine freiwerdende Planungsfläche suggeriert wurde, wird zurückgewiesen. Es wurde von Beginn an transparent auf diese städtebauliche Situation hingewiesen und damit gearbeitet.</p> <p>Da im Plangebiet größere Gebäude vorhanden sind, die bei einem möglichen Verkauf und Abbruch mit Neubau zu einer Fehlentwicklung, insbesondere bei der Höhenentwicklung kommen könnte, sieht der Markt hier sehr wohl ein Planungserfordernis. Da in dem Plangebiet sehr viele Ver- und Entsorgungsleitungen über Privatgrund verlaufen, besteht auch zur weiteren geordneten Erschließung ein Planungserfordernis. Auch für die freien, unbebauten Grundstücke unterhalb des Pfarrhofes besteht ein Planungserfordernis, da hier keine geordnete Zufahrts- und Erschließungsmöglichkeit vorhanden ist. Auf diesen Grundstücken wäre eine Nachverdichtung möglich und wünschenswert.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

degg der Landesplanung insoweit unzureichende Tatsachen, hier den vermeintlich anstehenden Abriss des Schwesternwohnheimes, zur Kenntnis gebracht und so nach eine freiwerdende Planungsfläche suggeriert hat, die einmal mehr begründete Zweifel an der für eine Bauleitplanung unabdingbaren Objektivität und (begriffsimmanenten) Offenheit der (von) Planung entstehen lässt.

So argumentiert der Markt Scheidegg gerade auch im Kontext zur vermeintlichen Erforderlichkeit seiner hier in Rede stehenden Bauleitplanung regelmäßig mit vermeintlichen Nachverdichtungspotentialen (vgl. z.B. S. 32 der Bebauungsplanbegründung), obgleich hier entsprechende Flächen, wie diejenige des Schwesternwohnheimes, hierfür gar nicht zur Verfügung stünden. Soweit der Markt Scheidegg folglich auf der einen Seite eine Innen- und Nachverdichtung anführt und auch hieraus eine vermeintliche Erforderlichkeit der Bauleitplanung ableitet, nutzt der Markt Scheidegg auf der anderen Seite diesen konstruierten Flächenzugriff als ein Argument für eine Bebauung in den Außenbereich hinein, weil sich die Gemeinde offenbar genau diese Flächen insofern ausgesucht haben will, als sie ihr zum Kauf angeboten wurden. Derartig mitschwingende rein privatrechtliche Belange der Gemeinde gehören ebenfalls und selbstverständlich mit abgewogen!

3. Fehlerhafte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Soweit die planerische Abwägung i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB das Kernstück einer gesamtheitlichen Bauleitplanung darstellt und deren Ziel darin besteht, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird, sofern für die Bauleitplanung keine strik-

Abwägung/Beschluss:

Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Die wirtschaftlichen Interessen des angrenzenden Hotelbetriebs, dessen Fortbestand und auch dessen Beitrag zum Tourismusstandort Scheidegg wurde gewürdigt und ausreichend und angemessen in die Abwägung (Anlage zu diesem Dokument) eingestellt. Es wurde ausführlich geprüft und inhaltlich abgearbeitet, mit welchen Auswirkungen auf das Hotel, dessen Lage und Betrieb durch die neu hinzutretende Bebauung zu rechnen ist. Verschiedene Blickwinkel und

ten und damit der Abwägung von vorneherein entzogenen Anforderungen betroffen sind, wird der noch dazu sicherlich nicht nur unwesentliche wirtschaftliche Beitrag des Hotelbetriebs unserer Mandantschaft zu der angeblich "steten positiven gewerblichen Entwicklung im Marktgemeindegebiet" (vgl. S. 6 des Textteils zur Flächennutzungsplanänderung) im Rahmen des Planungserfordernisses nicht ansatzweise ökonomisch gewürdigt und insofern nutzungstypologisch desavouiert, als hieraus ausschließlich der entsprechende Wohnraumbedarf in den Blick genommen wird. Es geht nicht nur um das Wohnen, sondern auch um den Hotelbetrieb!

Wohnen und der hier in Rede stehende Hotelbetrieb sind indes vielmehr nebeneinander und gleichgewichtig vom Markt Scheidegg als Plangeber in den Blick zu nehmen und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gerade unter dem Aspekt des unserer Mandantschaft zustehenden Eigentumsgrundrechts wie auch ihres Rechts am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb hinlänglich und austariert zu gewichten und städtebaulich zu würdigen. Diesen Anforderungen genügt diese Bauleitplanung nicht!

a) Als grob abwägungsfehlerhaft ist dabei zunächst der Umstand in den Blick zu nehmen, dass der Hotelbetrieb unserer Mandantschaft zwar in der reinen Bestandsaufnahme im Umweltbericht zu beiden Bauleitplänen im Kontext zum "Schutzgut Mensch" aufgeführt, dann aber (im Rahmen der sich hieran anschließenden Prognose) überhaupt nicht mehr weiter in den Blick genommen wird. Dieser Prognoseausfall schlägt sich dann auch im Kontext mit der Beurteilung von Emissionen insofern signifikant nieder, als diese lediglich in Bezug auf eine angeblich zeitweise Beeinträchtigung der Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten, Gebieten,

Blickachsen wurde geprüft und die Planung sogar auf die Lage und Ausrichtung des Hotels hin angepasst, so dass wiederum an dieser Stelle der Vorwurf, die Planung sei in diesem Punkt nicht genügend, zurückgewiesen wird.

Bezüglich des Vorwurfs eines Abwägungsfehlers hinsichtlich der Berücksichtigung der Emissionen des Hotelbetriebs sowie der Immissionen auf denselben wird auf die untenstehende Abwägung zu Absatz d) derselben Stellungnahme verwiesen.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>gleichsam einseitig und eindimensional in den Blick genommen wird, nicht jedoch ausdrücklich hinsichtlich des Hotelbetriebes unserer Mandantschaft (vgl. S. 31 des Textteils zur Flächennutzungsplanänderung).</p>	
<p>b) Soweit insbesondere der Textteil zum Bebauungsplan (vgl. S. 40 f. der Bebauungsplanbegründung) eine scheinbar etwas nähere Auseinandersetzung mit dem Hotelbetrieb unserer Mandantschaft beinhaltet, dann aber in der äußerst fragwürdigen Aussage mündet und endet, dass aufgrund der Distanz zum Hotel sowie des abfallenden Geländes davon ausgegangen werden könne, dass hierbei keine größeren Auswirkungen auf die "Alpenloge" zu erwarten seien, vermag eine dahingehende Einlassung des Marktes Scheidegg im Rahmen der insoweit vermeintlichen Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB insofern nicht ansatzweise zu überzeugen, als sie vielmehr dem bekannten (Christian Morgenstern zugeschriebenen) Satz gleicht und die dahingehende Haltung der Gemeinde offenbart, demzufolge "nicht sein kann, was nicht sein darf". Das ist dann abwägungsfehlerhaft!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen und auch der gezogene Vergleich werden auf das Schärfste zurückgewiesen. Insofern wird gebeten, anhand von Sachargumenten darzulegen, inwiefern diese Abwägung nicht sachgerecht sei, anstatt oberflächlich die intensive und detaillierte Auseinandersetzung mit den privaten Interessen des Hotelbetreibers (sogar mit den Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Hotelzimmer) zu kritisieren.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>c) Ungeachtet der vorstehend angeführten offensichtlichen Abwägungsfehler in den Begründungen (Textteilen) beider Bauleitpläne offenbart die bisherige "Abwägung" zur diesseitigen Stellungnahme vom 13.11.2023 ausweislich der Abwägungsmatrix (Synopsis) aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erhebliche Abwägungsfehler:</p> <p>Soweit darin die angeblich pauschalen Aussagen, dass die hier vorgenommene Nachverdichtung die erfolgreiche Fortführung des Hotelbetriebes unserer Mandantschaft in Frage stelle, lediglich zur Kenntnis genommen werden, könnte dieser umgekehrt vom Markt Scheidegg pauschal und unsubstantiiert erhobene Vorhalt einer</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die dargelegte Rechtsauffassung wird seitens des Marktes Scheidegg nicht geteilt. Sofern, wie mehrfach in der Stellungnahme dargelegt, die wirtschaftliche Fortführung des Hotels in Frage steht, kann dieser en Detail nur bei substantiiertem Vorbringen weiter geprüft werden. Hinsichtlich der Lage des Hotels und den Auswirkungen der Bebauung aus städtebaulicher Sicht hat der Markt Scheidegg eine umfassende Prüfung vorgenommen und in die Abwägung eingestellt. Eine Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz durch eine übermäßige Belastung konnte nicht erkannt werden. Die in der Stellungnahme angesprochene fachgutachterliche Stellungnahme wird bereits jetzt für den Abwägungsprozess erbeten, da der Markt Scheidegg auch keine</p>

Pauschalierung zum einen ohne weiteres noch durch eine bei Bedarf später nachzureichende fachgutachtliche und gerichtsfeste Stellungnahme substantiiert entkräftet werden, ohne dass unseren Mandanten im Rahmen des laufenden Abwägungsprozesses nach § 1 Abs. 7 BauGB eine erhöhte Rechtfertigungslast für ihren bisherigen dahingehenden plausiblen Sach- und Rechtsvortrag trafe.

Zum anderen und insbesondere ist der Vorhalt des Marktes Scheidegg einer bislang pauschalierten Argumentation zur wirtschaftlich existentiellen Betroffenheit des Eigentums unserer Mandantschaft insofern völlig deplatziert, als die "Alpenloge" erst seit wenigen Jahren betrieben wird und seinerzeit bekanntermaßen im Rahmen des Sonderprogramms "PremiumOffensiveTourismus" vom Freistaat Bayern nachhaltig gefördert wurde. Seitens der Regierung von Schwaben wurde der Alpenloge GbR im Jahr 2017 eine erhebliche Förderung durch Zuwendungsbescheid im Rahmen der vorbezeichneten Projektförderung zuteil.

Einmal ungeachtet des Umstandes, dass die erst vor wenigen Jahren nachweislich erfolgte Umsetzung des Bayerischen Regionalen Förderprogramms 2017 für die gewerbliche Wirtschaft – Sonderprogramm "PremiumOffensiveTourismus" faktisch durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung zunichte gemacht werden würde, gerade weil auch eine plausible wirtschaftliche Betroffenheit im Hotel und Gaststättengewerbe durch die jahrelange Corona-Pandemie mit zu berücksichtigen ist, muss sich der Markt Scheidegg als Plangeber im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB intensiver mit dem seinerzeitigen Fördermittelzweck für den Um- und Ausbau des ehemaligen Schulhauses im Scheidegger Ortsteil Scheffau zu einem exklusiven Boutique-Hotel mit neun Doppelzimmern, einem Kaminzimmer, ei-

Einsicht in die derzeitige wirtschaftliche Situation des Hotels hat.

Die übrigen Ausführungen zur damaligen Entwicklung des Hotelstandortes und der genannten Fördermittel werden zur Kenntnis genommen. Wie mehrfach dargelegt, wird durch die Planung weder die wirtschaftliche Existenz bedroht noch der Hotelbetrieb übermäßig beeinträchtigt. Es kann somit nicht erkannt werden, inwiefern die damalige Entwicklung somit dauerhaft den Markt in seiner Planungshoheit beschränken würde.

Der Markt hat sich mit der Höhenentwicklung im Bestand und den geplanten Neubauten bei der Erweiterung sehr intensiv auseinandergesetzt. Es wurden für das relativ kleine Plangebiet drei Geländeschnitte erstellt, anhand denen die Höhenentwicklung dargestellt wurde. Gerade zum Schutz der Alpenloge wurde im Bereich des Schwesternheim auf eine sehr maßvolle Erhöhung geachtet. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Fläche direkt hinter der Alpenloge von einer Überplanung ausgenommen wurde. Da bei der vorhandenen Ver- und Entsorgung in Kürze Handlungsbedarf besteht, wäre auch ohne Erweiterung mit Baulärm zu rechnen.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>nem Aufenthaltsraum sowie einem kleinen Wellnessbereich, auseinandersetzen. Diese "Neuheit" des Hotelbetriebes ist mit abzuwägen!</p>	
<p>d) Der aus unserer Sicht mitunter gewichtigste Abwägungsfehler i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB besteht schließlich darin, dass das vom Markt Scheidegg ausweislich seiner bisherigen "Abwägung" aufgegriffene Rücksichtnahmegebot einseitig zu Lasten unserer Mandantschaft angewendet wird. Dies genügt nicht der Judikatur! Ausweislich des Textteils zur Bebauungsplanbegründung (vgl. S. 44 f.) wird einerseits im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonfliktlösung ausgeführt, dass sich nordwestlich an das Plangebiet angrenzend das Hotel unserer Mandantschaft befindet, von welchem Gewerbelärmemissionen ausgingen. Andererseits wird dann am Ende des Kapitels im Kontext zu lärmschutzmindernden Festsetzungen im Bebauungsplan vom Markt Scheidegg festgestellt, dass durch die dahingehende Festsetzung sichergestellt sei, dass es zu keiner Einschränkung des Hotelbetriebes komme. Verkehrte Welt!</p> <p>Diese "Nutzungskonfliktlösung" ist nicht nur für sich genommen völlig un schlüssig und im Ergebnis noch dazu grob abwägungsfehlerhaft, sondern verkennt auch die Essenz des genuin auf Gegenseitigkeit angelegten Rücksichtnahmegebotes.</p> <p>Einmal ungeachtet dessen, dass die dem Hotelbetrieb unserer Mandantschaft pauschal und unsubstantiiert zugeschriebenen "Gewerbelärmemissionen" lediglich und vornehmlich von dem üblichen Wäsche- und Küchenlieferservice herrühren, gebietet das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nicht nur Rücksicht gegenüber demjenigen, der von Immissionen (wie zum Beispiel Lärm) betroffen wird. Vielmehr muss auch demjenigen, der Immissionen verbreitet, dafür Raum zur</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Rücksichtnahmegebot als Gegenstand der Abwägung, insbesondere im Hinblick auf den späteren Planvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Grunde nach geteilt. Es ist jedoch vielmehr nicht ersichtlich, inwiefern diese Grundsätze bei dieser gegenständlichen Planung keine Anwendung gefunden hätten. Entsprechend der Begutachtung der Bestandssituation hat vielmehr ergeben, dass der Hotelbetrieb nicht durch die heranrückende Nutzung eingeschränkt wird. Es kann vor diesem Hintergrund nicht nachvollzogen werden, dass hier die Belange einseitig zu Lasten des Hotelbetriebes eingestellt und beurteilt wurden. Vielmehr werden die Belange der Erhaltung des Hotelbetriebes in Formen der Nutzbarkeit, Sichtbeziehungen und auch des Immissionsschutzes umfangreich geprüft und sind in den Bebauungsplan eingeflossen.</p> <p>Vom im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen sind keine übermäßigen bzw. unzumutbaren Lärmemissionen zu erwarten, welche einem Hotelbetrieb beeinträchtigen bzw. diesem entgegenstehen.</p> <p>Ein Nutzungskonflikt kann potenziell nur hinsichtlich der vom Hotelbetrieb ausgehende Gewerbelärmimmissionen auftreten. Bei einem zu nahen Heranrücken von schützenswerten Nutzungen können die vom Gewerbebetrieb möglichen Emissionen eingeschränkt werden können.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist vom Hotelbetrieb an Gewerbelärmimmissionen lediglich die Anlieferungen wie in der SN genannt, von Wäsche- und Küchenlieferservice, sowie die Nutzung des zugehörigen Parkplatzes durch Mitarbeiter und Gäste zu erwarten.</p>

Verfügung gestellt werden, in dem seine Anlage in Bestand und Betrieb vor Überforderungen durch störungsempfindliche Nachbarn geschützt wird. Treffen sonach unverträgliche Nutzungen aufeinander, hat das Gebot der Rücksichtnahme eben nicht nur die Aufgabe, schädliche Umwelteinwirkungen von einer störanfälligen Nutzung fernzuhalten, sondern auch die Aufgabe, emittierende Betriebe in ihrer Existenz zu sichern. Hiernach steht das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot der späteren bauaufsichtlichen Genehmigung solcher "heranrückenden" Nutzungen diametral entgegen, vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.06.2024 – 7 A 1326/22.

Hiernach verletzt eine heranrückende Wohnbebauung respektive eine sonstige heranrückende immissionsempfindliche Nutzung gegenüber dem Betreiber einer bestehenden emittierenden Anlage das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der Anlagenbetrieb erfolgt oder erfolgen muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert, was wiederum insbesondere dann der Fall wäre und vorliegend auch der Fall ist, wenn der Betrieb aufgrund der hinzutretenden Bebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen rechnen müsste.

In der Praxis wird wie auch im vorliegenden Fall vom Markt Scheidegg zwar noch abstrakt anerkannt, dass das Gebot der (nachbarlichen) Rücksichtnahme einen angemessenen Interessenausgleich im Nachbarschaftsverhältnis gewährleisten soll, und zudem konkret jedenfalls in der Baurechtspraxis in dem Sinne gelebt, dass sich die Abwägung der gegenläufigen Interessen an der Frage auszurichten hat, was dem sog. Rücksichtnahmebegünstigten und dem sog. Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist.

Im vorliegenden Fall kann aufgrund der Hotelgröße sowie den Abständen zur nächsten Baugrenze alleine aufgrund von Erfahrungswerten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet pauschal ausgeschlossen werden.

Daher wurde auf eine detaillierte Ermittlung verzichtet.

Lediglich im Nachtzeitraum können Konflikte auftreten, wenn der Parkplatz vermehrt genutzt wird. Hier ist zwar gemäß einer Abschätzung des Landratsamtes nicht mit einer Überschreitung des zulässigen Nachtimmissionsrichtwerts zu rechnen, die Stellplätze des Hotels unterliegen aufgrund der gewerblichen Nutzung allerdings des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm. 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 offenen Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig sind, um keine Einwirkorte im Sinne der TA Lärm zu schaffen. Somit wird verhindert, dass es zu, wie in der Stellungnahme genannt, nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen des Hotelbetriebs hinsichtlich der Nutzung der Parkplätze im Nachtzeitraum kommen kann.

Hotel und Wohnen sind grundsätzlich keine genuin unverträglichen Nutzungen. So sind schon in § 4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässig.

Es erfolgt keine Planänderung.

Jedoch ist das vom Markt Scheidegg an obiger Stelle bemühte Rücksichtnahmegebot eben nicht nur durch seine praxisrelevante Gegenseitigkeit gekennzeichnet, weshalb es keine bloß einschichtige Einbahnstraße zur ausschließlichen Interessenverwirklichung von Wohnbauwünschen junger Scheffauer Bürger darstellt, sondern teleologisch anzuwenden und auszulegen ist. Es gebietet in seiner Ambivalenz nicht nur Rücksicht gegenüber demjenigen, der von Immissionen betroffen wird, sondern stellt auch demjenigen, der Immissionen verbreitet, dafür Raum zur Verfügung, in dem seine Anlage – hier ein besonders auf Ruhe und ungestörte Umgebung angewiesener exklusiver Hotelbetrieb – in Bestand und Betrieb vor Überforderungen durch störungsempfindliche Nachbarn von vornherein geschützt wird. Alles andere entspräche einer gleichsam "verkehrten Welt".

Wenn, wie im vorliegenden Fall, genuin unverträgliche Nutzungen aufeinandertreffen, hat das – sonach mehrschichtige – Gebot der (nachbarlichen) Rücksichtnahme mithin nicht nur die eine Aufgabe, schädliche Umwelteinwirkungen von einer störanfälligen Anlage fernzuhalten, sondern auch die andere Aufgabe, emittierende Betriebe in ihrer Existenz zu sichern. Dies ist so vollständig abzuwägen!

4. Hotelbetriebseinbußen durch Baulärm

Soweit die jeweiligen Bauherren hinsichtlich des von unserer Mandantschaft erwarteten und befürchteten Baulärms allgemein sicherzustellen haben, dass die einschlägigen Lärmschutzvorschriften, etwa diejenigen der AVV Baulärm, selbstverständlich strikt eingehalten werden, ist allein durch die Bautätigkeiten eine unzumutbare Beeinträchtigung für den hier in Rede stehenden Hotelbetrieb greifbar und daher tunlichst auf das unabdingbar Notwendige zu beschränken, einschließlich

Abwägung/Beschluss:

Bei Aneinandergrenzen von Hotelbetrieb und einem Allgemeinen Wohngebiet kann, unter Berücksichtigung der bereits im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen (v.a. Einhaltung der Sichtachsen) nicht von einer verschärften Lärmkonfliktsituation gesprochen werden.

Vorübergehende Einschränkungen durch Baulärm sind Bestandteil des allgemeinen Lebensrisikos und vom Einwendungsführer in den Grenzen der Zumutbarkeit unter Berücksichtigung

		<p>rechtzeitiger Vorinformationen unserer Mandantschaft und entsprechender Abstimmungen.</p> <p>Soweit auf und von Seiten des Marktes Scheidegg eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm auf der Erschließungsstraße (Erschließungsanlage) bei der vorliegenden Zahl der Bauplätze und möglichen Wohneinheiten nicht erwartet wird, geht die Gemeinde auch insoweit fehl in der Annahme einer Unzumutbarkeit in Bezug auf den hier in Rede stehenden – insbesondere hinsichtlich Baulärms und Verkehrslärms besonders sensiblen – Hotelbetrieb.</p> <p>In einer solchen verschärften Lärmkonfliktsituation gilt es, nicht bloß nach "Schema F" in Verfolg der AVV Baulärm zu agieren, sondern in notwendiger enger Abstimmung mit unserer Mandantschaft minimal-invasiv vorzugehen und Baulärmbetroffenheiten auf das unabdingbar Notwendige zu beschränken.</p>	<p>der geltenden Immissionsrichtwerte hinzunehmen. Jeder Bauherr hat sich an die AVVBaulärm im Rahmen der Bautätigkeiten zu halten. Es sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass diese nicht berücksichtigt wird. Dies betrifft jedoch ohnehin nicht die Ebene der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Bauherren selbst ein großes Interesse an einer möglichst zügigen Beendigung der Baumaßnahmen haben dürften.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Nach alledem erweist sich die hier in Rede stehende Bauleitplanung insgesamt als nach wie vor notleidend in dem Sinne, dass der Markt Scheidegg bereits deren vermeintliche Erforderlichkeit selbstkritisch im Hinblick auf eine etwaige Normenkontrolle überprüfen und die Bauleitplanung insbesondere mit Blick auf ihre mithin erheblichen Abwägungsfehler, die sich zum Teil als sog. "Ewigkeitsfehler" auf die Wirksamkeit dieser Bauleitplanung durchzuschlagen vermögen, in der vorliegenden Dimension ersatzlos aufgeben sollte (sog. "Nullfall").</p> <p>Dies als unsere weitere fristwahrende Stellungnahme im Rahmen der laufenden Offenlage beider Bauleitpläne.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und weiterhin nicht geteilt. An den bereits getroffenen Abwägungsentscheidungen wird festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.2	<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 16.09.2024:</p>	<p>Bezugnehmend auf die Bekanntmachung zu den laufenden Bauleitplanverfahren vom 02.07.2024 zum Bebauungsplan "Kirchenger" erheben wir Einspruch.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Darlegung wird geteilt und begrüßt.</p>

<p>Das Dorf Scheffau lebt von seiner intakten Dorfgemeinschaft, den vielen gut im Dorfleben integrierten Bewohnern, der guten Mischung von Jung und Alt. Dies liegt unter anderem an der begrenzten Wachstumsgeschwindigkeit und an Menschen, die sich bewusst für ein Leben in Scheffau mit seinem Dorfleben entscheiden haben und hier ihren Lebensmittelpunkt sehen. Wer hier lebt, will ein Teil der Dorfgemeinschaft sein und bringt sich selbst im Rahmen seiner Möglichkeiten und Interessen aktiv ein. "Wir gehören zusammen".</p> <p>Ganz besonders schätzen wir, dass Scheffau noch über einen intakten Dorfkern verfügt, in dem auf der Straße Platz für spielende Kinder, für Feste der Dorfgemeinschaft, für den Ratsch nach der Kirche, für eine Rast nach der Wanderung... ist. Das Scheffauer Dorfzentrum ist ein von seinen Bewohnern und vielen Gästen belebter und beliebter Ort.</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Deshalb erheben wir ausfolgenden Gründen Einspruch gegen den Bebauungsplan "Kirchenanger":</p> <p>1. Wir können nicht nachvollziehen, warum die Gemeinde die bebaubare Fläche auf dem Grundstück Scheffauer Stuben/Country Club auf das doppelte vergrößert. Durch die Erweiterung (2 Wohnhäuser mit je 5 (bzw. 6) Wohneinheiten steigt die Anzahl an Dorfbewohnern überdurchschnittlich und sehr schnell an. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl dieser Personen zwar über das notwendige Kapital um sich einzukaufen verfügen, aber kein Interesse am Dorfleben in Scheffau mitbringen. Dazu können so viele neue Personen nicht innerhalb kurzer Zeit im Dorf integriert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Besorgnis wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt liegen viele Anfragen von Scheffauer Bürgern vor. Im Rahmen der Vergabe ist es dem Markt ein Anliegen, dass diese entsprechend berücksichtigt werden. Auch damit wie in der Stellungnahme dargelegt und beschrieben Scheffau erhalten bleibt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. In Scheffau gibt es keinen Kindergarten, Arzt, Schule, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, ... Auch die verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der begrenzten Größe der hinzutretenden Bebauung besteht</p>

<p>den Verzicht auf einen eigenen PKW nicht möglich. Jeder Bewohner ab 18 Jahren wird ein eigenes Auto besitzen, wie es jetzt auch schon in Scheffau notwendig ist. Bei so vielen Wohneinheiten rechnen wir mit >30 Autos, die Stellplätze benötigen und jeweils mehrmals täglich durch das Dorf fahren. Dies würde das Dorfleben enorm stören. Aus dem Dorfkern mit den oben beschriebenen Vorteilen wird eine Durchgangsstraße.</p>	<p>die Auffassung, dass der Ortsteil und die bestehende Infrastruktur geeignet und in der Lage sind, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, ohne dass es zu einer übermäßigen Belastung kommt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Für die vielen notwendigen Stellplätze ist eine Tiefgarage geplant. Wie wir von unserer eigenen Bautätigkeit wissen, liegt das dafür vorgesehene Areal direkt auf Felsen, d.h., wenn in die Tiefe gebaut werden soll, sind aufwändige, langwierige, sehr laute und mit starken Erschütterungen verbundene Bauarbeiten notwendig. Anwohner, wie auch Kurgäste werden dadurch stark beeinträchtigt. Schäden an benachbarten Gebäuden sind nicht auszuschließen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der möglichen Immissionen durch Bauarbeiten bei einer Errichtung von Tiefgaragen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorübergehende Einschränkungen durch Bauarbeiten sind Bestandteil des allgemeinen Lebensrisikos und in den Grenzen der Zumutbarkeit unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften hinzunehmen.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten entsprechend dem aktuellen Stand der Technik und des Wissens durchgeführt werden. Die aufgeführten potenziellen Schäden an Nachbargebäuden sind nicht im Interesse der jeweiligen Bauherren, es sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass hier auf ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen verzichtet werden soll. Sollte es dennoch zu unbeabsichtigten Schadensfällen kommen, greifen entsprechende Haftungsverpflichtungen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. Bisher war es gängige Praxis, dass die Gemeinde sich einen Teil des neu ausgewiesenen Baulandes zum eigenen Verkauf vorbehält. Dies fehlt beim Grundstück Scheffauer Stuben/Country Club völlig. Einziger Nutznießer ist der Investor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gleichwohl verbleibt es bei der gegenständlichen Planung: zur städtebaulichen Regelung der gesamten Situation und gerade auch der Gestaltung des Dorfplatzes, wird eine Überplanung weiterhin vorgenommen, auch wenn die Grundstücke nicht im Eigentum des Marktes stehen.</p>

<p>Uns ist klar, dass durch die florierende Wirtschaft und die attraktive Umgebung im Westallgäu, ein hoher Bedarf an Wohnraum und Bauland erzeugt wird. Diese Situation darf aber nicht dazu führen, dass wir unseren kostbaren Lebensraum aus Profitgründen unwiederbringlich zerstören.</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4. Für uns ist deshalb wichtig, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die vorhandene Bausubstanz bevorzugt genutzt wird, aber in bisheriger Art und Weise. Wenn aus einem Haus, das ursprünglich von einer Familie und später von 2 Personen bewohnt war, ein Wohnblock wird, der für deutlich mehr als 60 Personen konzipiert ist, lehnen wir dies strikt ab. - nur dann Bauplätze vergeben werden, wenn ein tatsächlicher, überprüfbarer Bedarf besteht. Die Wachstumsgeschwindigkeit soll so gering wie möglich gehalten und damit der Flächenverbrauch minimiert oder am besten ganz verhindert werden. - der Dorfkern in Scheffau erhalten bleibt und als zentraler Treffpunkt genutzt werden kann. - in der Planung der Neubaugebiete auch die Zufahrtswege und das Verkehrsaufkommen berücksichtigt werden. Aktuell wird der Dorfkern für die vielfältigsten Aktivitäten der Dorfgemeinschaft genutzt, bei denen durchfahrende Autos stören und für die spielenden Kinder eine Gefahr darstellen. Eine Verkehrsführung mitten durch den Dorfkern, wie beim Bebauungsplan "Kirchenanger" vorgesehen, führt zu einem extrem ansteigenden Verkehrsaufkommen mitten durch das „Scheffauer Wohnzimmer“ und ist aus unserer Sicht unbedingt zu vermeiden. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Bedarf ist nachgewiesen. Zum Erhalt des Dorfplatzes werden in diesem Bereich striktere gestalterische Vorgaben getroffen werden als im übrigen Plangebiet. Grundsätzlich ist die bestehende Struktur ausreichend, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Wie jedoch in der Ortseilversammlung erläutert, kommt auch ein verkehrsberuhigter Bereich in Betracht bzw. wird entsprechend geprüft werden.</p> <p>Die gestalterischen Vorgaben werden entsprechend ergänzt.</p>

		Wir bitten Sie als Gemeinde und Gemeindevertreter daher sehr, unsere Anliegen ernst zu nehmen und Ihre Planungen zu überdenken und teils zurückzunehmen.	
2.2.3	Bürger 3 Stellungnahme vom 18.09.2024:	Als unsere Söhne unter unserem Haus im Feld bauen wollten, wurde das Baugesuch abgelehnt mit der Begründung, dass das Gebäude nicht richtig im Bebauungsplan liegt, obwohl es nur etwas darüber gestanden wäre. Nun plötzlich – aber bestimmt nicht von ungefähr – ist ein neuer Bebauungsplan im Kommen, der sogar das gesamte Nachbargrundstück mit einbezieht. Somit ist es möglich, dass aus den jetzt geplanten 2 Mehrfamilienhäusern noch 1 oder 2 noch dazukommen, die dann nicht mehr verhindert werden können. Somit kämen nicht 12 sondern vielleicht 24 Wohnungen dazu und dann noch die neuen Häuser aus der Bebauungsplanerneuerung, die vielleicht sogar mehrstöckig sein könnten und somit noch mehr Familien dazukommen und da entsteht am Dorfrand eine richtige Kleinstadt mit dem dazugehörigen Verkehr und damit ist es mit der Ruhe im Dorf vorbei.	Abwägung/Beschluss: Die dargelegte Sachlage zur damaligen Situation wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand der jetzigen Planung. Es sind in diesem Bereich 6 Wohneinheiten zulässig und geplant. Diese Anzahl war schon seit Beginn der Planung abgeklärt. Auch lässt die Planung nur zwei Einzelhäuser zu, so dass die befürchteten 24 Wohnungen nicht eintreffen werden. Es erfolgt keine Planänderung.
		Wir haben viel Gäste, auch Stammgäste, die wegen der Ruhe zu uns kommen. Die neuen Bewohner sind - aus Erfahrung – stets anonym und beteiligen sich nicht am Dorfleben. Höchstens führen sie Ihren Hund zum Gassi gehen und irgendwo pinkeln lassen. Davon profitiert das ganze Dorf nicht. Damit geht der Charakter dieses Dorfes verloren.	Abwägung/Beschluss: Die Besorgnis wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt liegen viele Anfragen von Scheffauer Bürgern vor. Im Rahmen der Vergabe ist es dem Markt ein Anliegen, dass diese entsprechend berücksichtigt werden. Auch damit wie in der Stellungnahme dargelegt und beschrieben Scheffau erhalten bleibt. Wie im Bebauungsplan festgelegt, sollen zwei Häuser mit je 6 Wohnungen ermöglicht werden. Es erfolgt keine Planänderung.
		Am Moosweg würde sich ein Bebauungsgebiet nach dem Sportplatz bis einschließlich der Keßler-Ruine an-	Abwägung/Beschluss: Die angesprochene Grundstückfläche am Moosweg eignet sich nicht für eine bauliche Entwicklung. Das Grundstück wird als

		<p>bieten und auf der anderen Straßenseite ebenfalls. Damit könnte man an einigen Bauinteressierten ein Angebot machen und das würde bestimmt genügen. Die Zufahrt zu diesen Häusern wäre auch nicht unbedingt durchs Dorf.</p>	<p>ökologischer Ausgleich für die bauliche Entwicklung am Kirchenanger verwendet. Weitere Grundstücke stehen derzeit nicht zum Verkauf.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Wenn es bei den bisherigen Planungen bleibt, würde das dem Dorf schaden und es geht die Idylle unseres Dorfes total verloren und das muß verhindert werden.</p> <p>Deshalb lehnen wir um dem Interesse des Dorfes zu dienen, den Bebauungsplan ab.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. An der gegenständlichen Planung wird festgehalten, im Rahmen der Vermarktung und Vergabe wird auf ein schonendes Wachstum gesetzt, das insbesondere auch die Anfragen aus Scheffau selbst berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Ergänzung zur Stellungnahme vom 18.09.2024:</p> <p>Anbei unsere ablehnende Stellungnahme an xxxxx.</p> <p>Genau betrachtet: Erst wird das Baugesuch, das ja nur 1 Gebäude umfasst hätte, abgelehnt und nun kommt, fast wie aus dem Nichts ein neuer Bebauungsplan, der sogar das gesamte Grundstück der ehemaligen Wirtsleute Keßler umfasst. Damit nicht nur 1 weiteres Mehrfamilienhaus möglich, sondern in der Folge auf jeden Fall noch weitere mindestens 2 Gebäude möglich. Somit würde auf diesem Grundstück ein extra neues Dorf entstehen. Ist das gewollt und wurde das auch berücksichtigt? Ich kann es mir nicht vorstellen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Aufnahmen in den Bebauungsplan wird die städtebauliche Situation vor Ort insgesamt gelöst und der Dorfplatz durch strengere gestalterische Vorgaben berücksichtigt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.4	<p>Bürger 4</p> <p>Stellungnahme vom 12.09.2024:</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan Kirchenanger möchten wir hiermit Einspruch erheben.</p> <p>Wie bereits in unserem Schreiben vom Juli 2022 formuliert, können wir es auch aus heutiger Perspektive in keiner Weise nachvollziehen, dass ein Baugebiet in dieser Größenordnung für Scheffau eine Bereicherung sein soll.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeine Einleitung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Zum einen sind wir sicher, dass ein Zuzug in diesen Dimensionen das komplette Dorfgefüge und Dorfleben in Zukunft nachhaltig stören und verfremden wird. In einem beschaulichen, kleinen Dorf, wo einer den anderen kennt und man sich bei den verschiedensten Dorfaktionen und -Festen trifft und einbringt, soll eine große Siedlung entstehen, in der die Gefahr der zunehmenden Anonymisierung groß ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Besorgnis wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt liegen viele Anfragen von Scheffauer Bürgern vor. Im Rahmen der Vergabe ist es dem Markt ein Anliegen, dass diese entsprechend berücksichtigt werden. Auch damit wie in der Stellungnahme dargelegt und beschrieben Scheffau erhalten bleibt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die meisten Menschen hier in Scheffau, so auch wir, haben sich bewusst für dieses besondere dörfliche Leben, mit all seinen Vor-, aber auch Nachteilen entschieden. Diese Nachteile, wie beispielsweise fehlende Infrastrukturen (begrenzte Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, kein Kindergarten und keine Schulen, keine ärztliche Versorgung, nach wie vor unzureichende Busanbindung, um auf ein weiteres Auto verzichten zu können, ...) nehmen wir gerne in Kauf, da wir das besondere dörfliche Leben mit seinen Menschen, Festen und Bräuchen und die einmalige Natur hier sehr schätzen und dies alles andere aufwiegt. Wie so ein Leben in einem kleinen Dorf für unsere junge Generation allerdings weiterhin attraktiv sein kann, wenn Dörfer wie Scheffau durch große Baugebiete verfremdet werden und sie sich dann durch nichts mehr von größeren Ortschaften unterscheiden (dann überwiegen die Nachteile), können wir uns momentan nicht vorstellen. Oder dienen Siedlungen wie Lindenau oder Irsengund in Oberreute als Vorbild?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Insgesamt wird das Baugebiet nicht als zu groß für Scheffau eingestuft, sondern vielmehr besteht die Auffassung, dass der Ortsteil geeignet ist, die zusätzliche Bewohnerzahl aufzunehmen. Das geplante Gebiet stellt eher einen harmonischen Abschluss in diesem Bereich dar. Hinsichtlich der Infrastruktur ist der derzeitige Stand bekannt, auf Grund der moderaten Ausweisung wird die gegenständliche Planung weiterhin als vertretbar und angemessen eingestuft.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Gibt es seitens der Gemeinde auch Pläne, die Infrastruktur in Scheffau im Zuge der kommunalen Entwicklung in Zukunft auszubauen?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Nach jahrelangen Bemühungen ist es 2023 erstmals gelungen, den Ort Scheffau an das ÖPNV Netz anzubinden. Im Rahmen weiterer Planungen soll versucht werden, die Taktzeiten zu verbessern. Damit ist bereits jetzt eine Anbindung nach Scheidegg und Bregenz gegeben. Ab 2025 wird ein zusätzlicher Bürgerbus</p>

	<p>eingeführt. Damit erhalten gerade ältere und behinderte Menschen ein zusätzliches Angebot.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Wie man auch auf der Homepage der Gemeinde Scheidegg lesen kann, setzt Scheidegg auf Nachhaltigkeit. Unsere Frage ist, wie das Ziel der Nachhaltigkeit damit zu vereinbaren ist, dass an den äußersten Enden der Gemeinde große Baugebiete entstehen, so wie auch in Scheffau geplant. In all diesen Randbezirken fehlt es an der nötigen Infrastruktur, um Dinge ausschließlich mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV erreichen zu können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zitate werden zur Kenntnis genommen und bestimmen die Baulandpolitik mit. Jedoch muss gleichzeitig der Bedarf in angemessener Weise berücksichtigt werden. An der gegenständlichen Planung wird daher festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>In sämtliche Schreiben argumentiert die Gemeinde für dieses Baugebiet mit der besagten Unterschriftenliste einiger junger Scheffauer. Dass auf dieser Liste zum damaligen Zeitpunkt auch Jugendliche unterschrieben haben, die teils noch die Schule besuchten und häufig noch gar keine konkrete Zukunftsplanung entwickelt hatten (völlig unklare Familien- und Berufsplanung, keinerlei konkrete Bauabsichten), wird stets verschwiegen. Denn nur ein sehr geringer Anteil der Unterzeichner hatten konkrete Baupläne. Natürlich gibt es wahrscheinlich immer junge Menschen in unserem Dorf, die auf der Suche nach einem Eigenheim sind und die es dabei bestmöglich zu unterstützen gilt.</p> <p>Allerdings zweifeln wir sehr stark daran, dass die jungen Menschen in unserem Dorf und auch unsere eigenen Kinder wirklich längerfristig von diesem geplanten Baugebiet profitieren können und dass sie wirklich zum Zug kommen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es liegen dem Markt konkrete Anfragen vor. Da nur eine geringe Anzahl von Bauplätzen zur Verfügung steht, sollen natürlich vorrangig an die Bürger verkauft werden, die konkrete Bauabsichten haben. Der Markt verlangt seit vielen Jahren eine Umsetzung eines Vorhabens innerhalb von 3 Jahren.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Wie ist es der Gemeinde Scheidegg heutzutage bei knapper werdenden finanziellen Ressourcen möglich, die Erwerbs- und Erschließungskosten für dieses Baugebiet über einen längeren Zeitraum (vielleicht für die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dem Markt nur eine sehr geringe Anzahl an Bauplätzen zur Verfügung steht. Wie</p>

nächsten 20 Jahre wie in der Friedrichshöhe, diese wird immer als Referenz herangezogen) vorzustrecken?	bereits erwähnt, wird der Markt versuchen, auch weiterhin über einen längeren Zeitraum die Bauplätze zu veräußern. Der Marktgemeinderat wird dazu Vergabekriterien festlegen. Es erfolgt keine Planänderung.
Kann sich das unsere Gemeinde überhaupt noch leisten, zudem die Erschließungskosten extrem hoch sind? Oder werden die Grundstücke dann doch einfach anderweitig veräußert?	Abwägung/Beschluss: Der Markt ist seit Jahren bemüht, jungen, einheimischen Bürgern kostengünstige Bauplätze zur Verfügung zu stellen. An dieser Praxis wird der Marktgemeinderat auch in Zukunft versuchen festzuhalten. Ein Verkauf auf dem freien Markt ist nicht angedacht. Es erfolgt keine Planänderung.
Absolut unverständlich ist für uns auch der Gesinnungswandel des Gemeinderates, der einen Wohnkomplex mit zahlreichen Wohnungen im ehemaligen Gasthaus "Jägerstüble" bzw. Kesslerhaus zunächst zweimal ablehnte und nun zwei großen Gebäudekomplexen mit je sechs Wohneinheiten einstimmig zustimmte. Welche Gründe gibt es hierfür und wie können derartige Gebäudekomplexe mit so vielen neuen Wohneinheiten unser Dorfleben bereichern?	Abwägung/Beschluss: Dieser Bereich wurde bewusst in den Bebauungsplan aufgenommen, um durch gestalterische Vorgaben dem Dorfplatz gerecht werden zu können. Die Anzahl der Wohneinheiten ist für ein Mehrfamilienhaus, für das ebenfalls Bedarf besteht, moderat und angemessen. Es erfolgt keine Planänderung.
Ein großer Zuzug verfremdet, wie schon geschildert, unser Dorfleben und ist diesem in keiner Weise dienlich.	Abwägung/Beschluss: Die Besorgnis wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt liegen viele Anfragen von Scheffauer Bürgern vor. Im Rahmen der Vergabe ist es dem Markt ein Anliegen, dass diese entsprechend berücksichtigt werden. Auch damit wie in der Stellungnahme dargelegt und beschrieben Scheffau erhalten bleibt. Es erfolgt keine Planänderung.
Auch wurde wohl nicht bedacht, dass der Ensemble-schutz der Dorfes Scheffau dieses neu umplante Gebiet umfasst. Schade!	Abwägung/Beschluss:

			<p>Dem Ensembleschutz wird durch verstärkte gestalterische Vorgaben im Bereich des Dorfplatzes Rechnung getragen. Diese werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
		<p>Des Weiteren möchten wir auf das große zusätzliche Verkehrsaufkommen mitten durch das Dorf durch diese Wohnblöcke und das große Baugebiet aufmerksam machen. Bisher finden mitten im Dorf häufig die verschiedensten weltlichen und kirchlichen Feste und Treffen (Maibaumaufstellen, Fronleichnam, Dämmerstopp, Dorffest, Pfarrfest mit offenem Grillen, Infotage der Vereine, Erntedank, Prozessionen zu den kirchlichen Feiertagen, Stände am Weihnachtsbasar, Volkstrauertag, Zusammenkommen am Dorfbrunnen nach den Gottesdiensten, ...) statt. Diese sind für unser intaktes Dorfleben von großer Bedeutung.</p> <p>Wir fragen uns, wie es möglich sein wird, all diese Veranstaltungen in einigen Jahren überhaupt noch mitten im Dorf abzuhalten, wenn der Verkehr stetig zunehmen wird. Typisch für unser Dorf ist es auch, dass Kinder und Jugendliche sich im Zentrum treffen und zusammen spielen. Seit jeher ist die Kurve am Brunnen vor der Kirche jedoch eine besondere Gefahrenstelle, Gott sei Dank, dass hier noch nie etwas Ernsthaftes passiert ist. Haben Sie sich schon darüber Gedanken gemacht, wie diese aufgrund des zunehmenden Verkehrs entstehenden Probleme dann in den Griff zu bekommen sind?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der begrenzten Größe der hinzutretenden Bebauung besteht die Auffassung, dass der Ortsteil und die bestehende Infrastruktur geeignet und in der Lage sind, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, ohne dass es zu einer übermäßigen Belastung kommt.</p> <p>Wie jedoch in der Orteilversammlung erläutert, kommt auch ein verkehrsberuhigter Bereich in Betracht bzw. wird entsprechend geprüft werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Wir bitten Sie als Gemeinde und Gemeindevertreter daher sehr, Ihre Planungen zu überdenken und teils zurückzunehmen. Sollte all dies tatsächlich so umgesetzt werden, können wir uns derzeit nicht vorstellen, unseren eigenen Kindern in Zukunft mal zu raten, hier in Scheffau heimisch zu werden, denn durch diese geplanten Maßnahmen wird Scheffau seinen besonderen Charme und seine Eigenart verlieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

2.2.5

Bürger 5

Stellungnahme vom
11.08.2024:

Die angekündigte Bekanntmachung zur Sitzung vom 17.7.24 ist unter dem angegebenen Pfad der Gemeinde (rathaus/ortsrecht/bauleitplanung) nicht zu finden. Kann es sein, dass sie noch nicht im Netz steht?

Bei der Bürgerversammlung vom 29.11.2022 gab es die Zusicherung, dass Scheffau SW nicht vergrößert wird. Nun ist aber das Kessler-Haus/der Country-Club miteinbezogen (Plan, farbig markiert). Was ist hier geplant? Aus dem Zeitungsartikel vom 24.7.24 und aus der Bekanntmachung geht das nicht hervor. Bleibt das Kesslerhaus bestehen oder wird es abgerissen? Sollen insgesamt 10-12 oder mehr Wohneinheiten in 1 oder 2 neuen Häusern geschaffen werden?

Zum Kesslerhaus: Es steht immerhin unter Ensemble-schutz, der Scheffau zu einem einzigartigen Dorf-Juwel macht.

Zu dem neuen Wohnkomplex mit zahlreichen Wohnungen: Ist bisher vom Gemeinderat immer einstimmig abgelehnt worden, wie in den Zeitungsartikeln vom 4.9.2021 und 24.11.2022 vermerkt, s. Anlagen. Denn was nützen Scheffau derartige Gebäude? Es ist genau dies, was alle Scheffemer, sei es am Stammtisch, im Lädenle oder seitens der Scheffauer Gemeinderäte, bisher nicht wollten, nämlich zusätzliche und unnötige Wohnblöcke für Ortsfremde, die das Ortsgefüge nachhaltig stören. Ganz zu schweigen von der Tatsache, dass damit das typische Ortsbild von Scheffau Richtung T(h)al unwiederbringlich verloren ginge.

Was ist die Ursache für den neuerlichen kapitalen Gesinnungswandel, der sozusagen mehr oder minder stillschweigend den Scheffauern neue Wohnblöcke "unterjubelt"? Nach meinen jüngsten Erfahrungen haben viele Einheimische dafür kein Verständnis.

Abwägung/Beschluss:

Die vorgebrachten Belange werden im Rahmen der Bauleitplanung aufgegriffen und finden Berücksichtigung. Für die Gebäude im Bereich des Dorfplatzes werden genauere gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch vor diesem Hintergrund ist die Überplanung des Bereiches erforderlich und städtebaulich sinnvoll.

Vielen Dank für die Nachfrage, das geplante kleine Baugebiet ist wie bei der Bürgerversammlung in Scheffau dargestellt, im Umgriff geblieben. Auf Anraten des Baujuristen am Landratsamt, Herrn xxxxx, wurde einzig und allein das Grundstück Ahornbühl 1, das ehem. Gasthaus Jägerstuben / Country Club, mit in den Bauungsplan aufgenommen. Der Gemeinderat hat die bisherigen Bauvoranfragen abgelehnt, doch der Neu-Besitzer (ein Erbe des Voreigentümers) hat ein Recht auf Nachnutzung der Bausubstanz, d.h. im Umkehrschluss die Gemeinde ist nicht Baugenehmigungsbehörde (kann nur das Einvernehmen erteilen oder verweigern). Die Genehmigung erteilt das Landratsamt, welche ggf. auch das gemeindliche Einvernehmen ersetzen kann, wenn das Vorhaben zulässig nach Baugesetzbuch beurteilt wird.

Das erklärt nach wie vor nicht, warum bisher – aus gutem Grund (kein Nutzen für Scheffau, für das kleine Dorf zu groß, Aufhebung des Ensembleschutzes usw.) – der Antrag von der Gemeinde (!) zweimal einstimmig abgelehnt, während er beim 3. Anlauf einstimmig angenommen wurde. Was sind die konkreten und auf Scheffau bezogenen Gründe dafür?

Was den sogenannten Ensembleschutz betrifft erwarten wir noch die Information des Landratsamtes. Nach der letzten Aussage des Landratsamtes hat dieser wenig Relevanz und verhindert nicht einen Abbruch und Neuaufbau (siehe Anwesen Sinz / Tröbersberger).

Das sehe ich als Fachmann komplett anders, auch wenn in Sachen des Denkmalschutzes bekanntlicherweise jeder ein Fachmann ist. Es kann doch nicht das Ziel sein, gesetzliche Vorgaben bzw. Empfehlungen, die von Spezialisten nach reiflicher Erwägung getroffen wurden, auszuhebeln. Jeder Architekt und Stadtplaner weiß, dass es im Bauwesen nicht nur 1 Möglichkeit, sondern

Tausende gibt. Wollen Sie oder die Gemeinderäte es wirklich verantworten, mit einem Federstrich ein jahrhundertaltes historisches Ensemble unwiederbringlich zu zerstören, ohne dass vorher alle anderen Varianten ausgeschöpft worden sind? Wer oder was gibt das moralische und fachkundige Recht dazu, zumal in unserer Gemeinde und speziell in Scheffau viel Wert auf Tradition und Brauchtumpflege gelegt wird? Ich bin mir sicher, dass man ein solches Vorgehen später verurteilen wird. Keiner wird in 20 Jahren sagen: "Die Veahwoid isch allat no ita vrbaut- und jetzt mund mir die wüschte Lucke fülle".

Begründung: Auf Anraten der Baugenehmigungsbehörde hat die Verwaltung dem Gemeinderat empfohlen das Anwesen Ahornbühl in den Bebauungsplan aufzunehmen, um damit Festsetzungen treffen zu können, die ansonsten nicht möglich wären. Das bedeutet wiederum, dass ein Mitspracherecht der "Einheimischen" nur im einen Bauleitverfahren möglich ist:

Also wird niemand was untergejubelt, sondern die erst Möglichkeit geschaffen, sich mittels Stellungnahmen zum Bauleitverfahren einzubringen.

Wird dies in offener Form allen im Lädlele und Stammtisch so vermittelt, wird bestimmt auch Verständnis für die Vorgehensweise bestehen.

Vielen Dank für Ihre ausführliche Stellungnahme und dass Sie sich dafür Zeit genommen haben. Zugleich bedanke ich mich für die gewährte Fristverlängerung bis zum heutigen Tag. Dass es zu Ihren aufgeführten Punkten, obwohl ich Ihren unermüdlichen Einsatz für die Gemeinde Scheidegg sehr schätze, einige Einwendungen und kritische Fragen gibt, werden Sie mir nicht verdenken; s. dazu unten.

2.2.6	<p>Bürger 6</p> <p>Stellungnahme vom 20.09.2024:</p>	<p>Bauvorhaben auf dem Grundstück ehemals Kessler von einem Investor mit zwei Wohnblöcken und insgesamt 12 Wohnungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein Bedarf von irgendwelchen Scheffau Bürgern für so viele Wohnungen. - Gehe ich davon aus das der überwiegende Personenkreis der in den Wohnblöcken eine Wohnung kaufen/mieten wird eher von weiter her kommt und wie wir alle wissen nicht immer eine Bereicherung für das tägliche Leben in einem Ort sein muss. - Neues Baugebiet "Ja", alles gut und Recht aber dann bitte mit ein/oder zwei-Familienhäuser das neue Baugebiet starten. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich wie gefordert um die genannten Kubaturen. Lediglich im Bereich des Dorfplatzes entstehen auf Grund der bereits vorliegenden städtebaulichen Situation und Vornutzung größere Gebäude mit mehr Wohneinheiten, was jedoch noch als angemessen eingestuft wird und wonach auch eine Nachfrage besteht.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Wenn ich an der Straße jeden Tag mitbekomme wie der Verkehr und die damit verbundene Lärmbelästigung in Scheffau die letzten Jahre extrem zugenommen haben, kann ich halt leider wirklich nicht dafür sein dieses Baugebiet mit gleich zwölf Wohnungen zu beginnen. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der begrenzten Größe der hinzutretenden Bebauung besteht die Auffassung, dass der Ortsteil und die bestehende Infrastruktur geeignet und in der Lage sind, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, ohne dass es zu einer übermäßigen Belastung kommt.</p> <p>Wie jedoch in der Orteilversammlung erläutert, kommt auch ein verkehrsberuhigter Bereich in Betracht bzw. wird entsprechend geprüft werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Ein zweites Lindenau in Scheffau wäre der absolute "Supergau". - Auch optisch ganz schlecht für den Charakter vom zentralen Ortsbild. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Hier werden im Bereich des Dorfplatzes genauere gestalterische Vorgaben zur Fassade in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

2.2.7

Bürger 7

Stellungnahme vom
02.09.2024:

1. Sechs statt fünf Wohneinheiten je Haus von Typ 3 (7.2.10.1)

In der Gemeinderatssitzung am 15.05.2024 wurde die 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Kirchanger" behandelt. (Nr. 4 der Tagesordnung)

Während der Sitzung ist dabei aufgefallen, dass in den bisher dem Gemeinderat vorgestellten und besprochenen Versionen dazu für die zwei Gebäude vom Typ 3 jeweils fünf Wohneinheiten vorgesehen waren. In der am 15.05.2024 dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegten Version waren aber für eben diese Häuser jeweils sechs Wohneinheiten vorgesehen.

Weil es dafür zunächst keine Erklärung gab, sprach 2. Bürgermeister xxxxx dazu Frau xxxxx (Sieber Consult GmbH) an. xxxxx vertrat am 15.05.2024 den 1. Bürgermeister und leitete die Sitzung des Gemeinderates. Frau xxxxx und ihre Kollegin Frau xxxxx stellten an diesem Tag die Planungsunterlagen der Firma Sieber Consulting GmbH zum "Kirchanger" vor.

Auf die sechs Wohneinheiten in der aktuellen Fassung und wie das denn sein kann direkt angesprochen, bestätigte Frau xxxxx ausdrücklich einen Tippfehler.

Dieser Tippfehler wird in der Niederschrift zur Sitzung nicht erwähnt und ist immer noch in den jetzt öffentlich ausgelegten Unterlagen enthalten.

In der selben Sitzung wurde für die Unterlagen der Planungen eine weitere Zeichnung, ein Geländeschnitt in dem die zwei Gebäude unterhalb des "Jägerstüble" zu sehen sind, gefordert. Diese Forderung wird in der Niederschrift zur Sitzung auch nicht erwähnt. Die zusätzliche Zeichnung ist aber in den jetzt öffentlich ausgelegten Unterlagen enthalten.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dem in der Stellungnahme dargestellten Verlauf der Marktgemeinderatssitzung ist zuzustimmen. Gleichwohl wird darauf nochmals hingewiesen, dass es sich um einen Tippfehler handelt: Es waren seit Beginn des Planungsprozesses 6 Wohneinheiten geplant und sollten zulässig werden. Entgegen der Darlegung wurde demnach nicht spontan die Wohnungsanzahl erhöht und dem Investor ein Geschenk gemacht. Der Beschluss mit den korrigierten Unterlagen wurde in der nächsten Marktgemeinderatssitzung nochmals gefasst. Die Herstellung zusätzlicher Geländeschnitte im Planungsprozess ist üblich.

Durch die Größe des vorhandenen Gebäudes hat der Eigentümer bereits jetzt einen Rechtsanspruch bei einem Neubau auf die Kubatur des Bestandes. Da es sich um sehr großes Gebäude handelt, wären auch hier bereits im Bestand 12 Wohnungen möglich. Diese würden dann zwar vermutlich kleiner ausfallen. Der Gefahr bestünde dann allerdings das eher Zweitwohnungen entstehen, wenn die Wohnungen kleiner sind.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>Trotz der beiden offen Punkte wurde die Planung vom Gemeinderat einstimmig gebilligt.</p> <p>Die Konsequenzen daraus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wegen einem Tippfehler kann der zukünftige Investor 20% (zwanzig) mehr Wohnraum anbieten. 2. Der eine oder anderen in der Sitzung (Verwaltung, Gemeinderat, Besucher) könnte den Eindruck bekommen haben, er sei über den Tisch gezogen und für dumm verkauft worden. 3. Derjenige der dem Investor die gute Nachricht (20%+) überbringt kann sich sicher auf ein sehr angenehmes Gespräch freuen. (Ich erwähne das nur, weil der 1. Bürgermeister immer wieder erwähnt wie schwer die Gespräche mit den Besitzern von leerstehenden Gebäuden und unbebauten Grundstücken sind.) 	
<p>2. Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und die Wanderungsgewinne (8.1.1.3)</p> <p>Ausgehend von den bis jetzt fest (kurzfristig) geplanten Gebäuden und je Wohneinheit vier Personen (zwei Erwachsenen und zwei Kinder):</p> <p>8 Häuser = 8 Wohneinheit im zusätzlichen Baugebiet x 4 Personen = 32</p> <p>2 Häuser = 12 Wohneinheiten x 4 Personen = 48</p> <p>1 Haus (Jägerstüble) 6 Wohnungen geschätzt x 4 Personen = 24</p> <p>das alte Haus wird der Investor sicher auch nutzen</p> <p>Personen insgesamt Personen 104</p> <p>Dazu je Wohneinheit zwei Stellplätze / Fahrzeuge</p> <p>26 Wohneinheiten x 2 Fahrzeuge Fahrzeuge = 52</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Berechnungen werden zur Kenntnis genommen. Das "alte Haus" wird nicht genutzt, sondern abgerissen, so dass hier keine weiteren Wohneinheiten bestehen. Hinsichtlich der übrigen Berechnungen und der Größe des Plangebietes verbleibt es bei der Auffassung des Marktes Scheidegg, dass die Entwicklung angemessen und dem Bedarf vor Ort auch entspricht. Im Rahmen einer angefertigten Bedarfsanalyse, welche auch in die Begründung einfließt, kann dieser nachgewiesen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

	<p>Bei aktuell angenommen 400 Scheffauern (gut aufgerundet damit einfacher gerechnet werden kann) ist das eine Bevölkerungszuwachs von mehr als 25% innerhalb kurzer Zeit. Die weiteren Möglichkeiten innerhalb der Planung sind dabei noch gar nicht berücksichtigt.</p> <p>Das ist für mich kein gute Entwicklung für Scheffau.</p>	
--	---	--

3 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

3.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	<p>Markt Scheidegg</p> <p>Stellungnahme vom 19.02.2025:</p>	<p>Aufgrund des Ensemble-Schutzes sollte für das Grundstück Nr. 1 eine strengere Regelung bezüglich der Fasadengestaltung getroffen werden. Da das derzeitige Bestandsgebäude insbesondere durch seine Schindelfassade den Ortsteil prägt, sollte auch für einen Neubau eine Schindelfassade festgesetzt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>
-------	--	--	----------------------------

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

			<p>Zudem soll ein weiteres Gebäude im Süden errichten werden, welches aber ebenso an der Gestaltung des Bestandes angelehnt wird, jedoch eine geringere Höhe hat.</p>  <p>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.</p>
3.1.2	<p>Markt Scheidegg Stellungnahme vom 19.02.2025:</p>	<p>Da die Grundstückszuschnitte der Grundstücke 15-18 sehr schmal sind, wird empfohlen, die öffentliche Verkehrsfläche etwas weiter Richtung Nordosten zu verschieben und die Grundstücke entsprechend zu verbreitern.</p> <p>Der Schmutzwasserkanal, welcher durch das Grundstück Nr. 1 verläuft sollte in der Planzeichnung dargestellt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dem Vorschlag, die öffentliche Verkehrsfläche zu verschieben, um die Grundstücke Nr. 15-18 zu vergrößern, wird nachgekommen und in der Planzeichnung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Schmutzwasserkanal wird in der Planzeichnung hinweislich dargestellt und der entsprechende Hinweis wird im Textteil unter Ziffer 5.7 entsprechend ergänzt. Eine Abzweigung verläuft durch die Baugrenze des Grundstückes Nr. 1. An dieser Stelle muss der Kanal im Zuge der Bauausführung verlegt werden. Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen und wird bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>

4 Beschlüsse zum Verfahren

- 4.1 Der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 02.07.2024 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Marktgemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Marktgemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Marktgemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 07.04.2025. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf zum Bebauungsplan "Kirchenanger" in der Fassung vom 07.04.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Scheidegg, den 16.04.2025

5 Anlagen

- 5.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 08.03.2022, Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg
- 5.2 Bestands- und Bedarfsanalyse – Wohnen und Gewerbe in der Fassung vom 21.01.2023
- 5.3 Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung