

## Markt Scheidegg Bebauungsplan "Kirchenanger"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
20.12.2023

### 1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.10.2023 bis 13.11.2023 statt.
- 1.2 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.

1.2.1	<b>Bürger 1</b> <b>anwaltschaftlich vertreten</b> Stellungnahme vom 13.11.2023:	Zunächst einmal haben wir für Ihre Eingangsbestätigung per E-Mail-Nachricht vom 13.07.2022 zur diesseitigen Stellungnahme vom 07.07.2022 zu danken.  Soweit Ihrerseits zwischenzeitlich nicht nur anlässlich des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 das o.a. Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB in das Regelverfahren überführt, sondern zugleich der räumliche Geltungsbereich angepasst und ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger" gefasst wurde, besteht von hier aus einmal mehr dazu Veranlassung, die Rechte unserer Mandantschaft, also von Frau XXX und Herrn XXX, mit erneuter fristwahrender Stellungnahme zu sichern und aktenkundig zu machen. Im Einzelnen:	Abwägung/Beschluss:  Die einleitenden Ausführungen zur Darstellung des Sachstandes bzw. der Verfahrenswahl sowie zur Abgabe einer fristwahrenden Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.  Für die Entwurfserstellung des Bebauungsplanes besteht keine Notwendigkeit der Einarbeitung.
		1. Unsere Mandanten betreiben bekanntermaßen das Hotel "Alpenloge" in Scheffau. Obwohl tatsächlich wohl bereits eine Teilbürgerversammlung am 14.12.2015 in der Dorfhalle Scheffau stattgefunden hatte, in der den Bürgern ein erster Städtebaulicher Entwurf (Fassung vom 07.09.2015) zu einem Bebauungsplan "Wohngebiet	Abwägung/Beschluss:  Bereits im Jahr 1972 gab es von der damaligen selbständigen Gemeinde Scheffau Überlegungen, den Bereich Ahornbühl/Kirchenanger zu überplanen und zu bebauen. Diese Überlegungen wurden aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt. Im Rah-

Scheffau Südwest" vorgestellt wurde, und unsere Mandanten Anfang November 2015 das Objekt "Kirchenanger 6" für sich entdeckt und sowohl mit dem Landratsamt als auch Ihnen, sehr geehrter Herr XXX, erste Gespräche im Januar 2016 geführt hatten, verneinten Sie, sehr geehrter Herr XXX, auf Nachfrage unserer Mandanten seinerzeit das Bestehen geplanter Bauprojekte in Scheffau. Mit anderen Worten wurden unsere Mandanten von den Plänen, die in der Teilbürgerversammlung 2015 vorgestellt wurden, selbst auf Nachfrage hin nicht in Kenntnis gesetzt.

Unsere Mandanten hätten in und mit dem Wissen etwaiger Planungen das Projekt der "Alpenloge" weder begonnen noch hätten sie das Objekt von sich aus erworben, weshalb sie auch entsprechende Fragen zum Objekt und Genehmigungsverfahren an das Bauamt, Herrn XXX, richteten.

Sie, sehr geehrter Herr XXX, hatten die Nachfrage unserer Mandanten zu Planungen und zur weiteren Bebauung vielmehr verneint und nur eine mögliche Veränderung des Schwesternheimes erwähnt, und zwar in etwa mit der Diktion, dass man noch nicht wisse, was der Schwestern-Orden mit dem Objekt vorhabe, wenn die Schwestern den Betrieb in einigen Jahren einstellen würden. Demgegenüber wurden unserer Mandantschaft die Pläne aus besagter Versammlung (in 2015) vorenthalten; unsere Mandanten erhielten überdies erst im Februar 2020 Kenntnis von den Planungen aus 2015.

Dies in rein tatsächlicher Hinsicht vorausgeschickt weisen wir darauf hin, dass rein verwaltungsverfahrensmäßig rechtlich Auskünfte nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, die ein Beamter erteilt, dem Stand seiner Erkenntnismöglichkeit entsprechend sachgerecht, d.h. vollständig, richtig und unmissverständlich

men einer Teil-Bürgerversammlung am 14.12.2015 in der Festhalle Scheffau wurde die bauliche Entwicklung des Ortes Scheffau für die nächsten 20 -25 Jahre mit den anwesenden Bürgern diskutiert (s. Niederschrift vom 16.12.2015). Dabei stellte sich eine gewünschte Entwicklung eher im Bereich Ahornbühl heraus (nicht Bereich Friedrichshöhe). Auch wurde der Wunsch geäußert, das Gelände des ehem. Schwesternheimes zu überplanen, um eine unerwünschte Entwicklung zu vermeiden. Eine bauliche Entwicklung hinter dem Gebäude „Alte Schule“ ist bis heute nicht angedacht. Nur dies wurde dem Erwerber der „Alten Schule“ so mitgeteilt. Allerdings auch mit dem Hinweis, dass dies nicht für alle Zeit ausgeschlossen werden kann. Seit der Versammlung sind inzwischen 8 Jahre vergangen. Daran ist zu erkennen, dass der Markt eine bauliche Entwicklung nicht um jeden Preis vorantreibt. In dieser Zeit kann sich jedoch im Bereich der baulichen Entwicklung viel ergeben im Hinblick auf den großen Mangel an Wohnraum. Allerdings sollte dem Markt im Rahmen der Planungshoheit auch zugestanden werden, einen Ort baulich im Rahmen des ortsansässigen Bedarfs zu entwickeln. Dem Markt liegt eine Liste von jungen Scheffauer Bürgern vor, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen möchten.

Im Jahr 2016 gab es keine konkreten Planungsabsichten. Bis zum Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2019 für den Bereich Kirchenanger gab es nur die städtebauliche Voruntersuchung des Büro Sieber aus dem Jahr 2015 (Rahmenplan über mögliche Entwicklung, keine konkreten Bauprojekte).

Das Schwesternwohnheim ist derzeit verpachtet. Es wird sich somit konkret in diesem Bereich in der nächsten Zeit nichts ändern. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Kirchenanger weiter vorangebracht werden. Die Erschließung ist so abzustellen, dass diese ohne das Gebiet der Schwesternschaft umgesetzt werden kann. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes

sein müssen, so dass der Empfänger der Auskunft entsprechend disponieren kann.

Das Hotel "Alpenloge" unserer Mandantschaft ist im Wesentlichen durch seine bis dato einzigartige besondere Lage charakterisiert, "umgeben von Stille" respektive "inmitten absoluter Stille" mit "grandiosen Aussichten in alle Himmelsrichtungen" bzw. "inmitten absoluter Stille der Allgäuer Natur" ([www.alpenloge.com](http://www.alpenloge.com)).

Diese rein tatsächlichen Charakteristika dieser Hoteldestination werden durch die nun anstehende Bauleitplanung nicht nur im Kern konterkariert, sondern desavouiert.

könnte eine als Einzelfallentscheidung nicht absehbare Höhenentwicklung in diesem Bereich erfolgen, der der Markt sichernd entgegensteuern möchte.

Abschließend sei zu den damaligen Aussagen darauf hingewiesen, dass diese richtig, unmissverständlich und vollständig eine bauliche Entwicklung hinter dem Gebäude "Alte Schule" als nicht angedacht mitgeteilt wurden mit dem Hinweis, dass dies nicht für alle Zeit ausgeschlossen werden kann. Diese Erklärung gab den damaligen Meinungsstand in der Verwaltung und im Gemeinderat zutreffend wieder. Die Erklärung schafft für den Erwerber kein Vertrauen dahin, dass sich der Meinungsstand bei der Verwaltung und dem Rat der Gemeinde nicht in Zukunft, insbesondere nach personellen und politischen Veränderungen innerhalb des Gemeinderats, werde verändern können. Insoweit besteht für den Erwerber das allgemeine Risiko, dass die ursprünglich vorhandenen tatsächlichen Umstände, auf denen seine Zukunftserwartung beruht, sich nachträglich ändern.

Die Auskunft stellt daher keine „Verlässlichkeitsgrundlage“ für auf sie gestützte Aufwendungen, Investitionen und dergleichen dar.

Die abschließenden Beschreibungen des Hotels werden zur Kenntnis genommen. Dass bei der beschriebenen Lage und der vorhandenen Umgebungsbebauung absolute Stille herrscht, darf angezweifelt werden. Auch die Aussicht ist bereits jetzt durch das angrenzende Schwesternwohnheim beeinflusst, wobei auf mögliche Veränderungen hingewiesen wurden.

Gleichwohl werden die privaten Belange des angrenzenden Hotels im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes angemessen Berücksichtigung finden und in einem Interessenausgleich von Bebauung und Hotelbetrieb münden. Dies sieht der Markt Scheidegg auch mit als Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich an, da bei Aufgabe des Schwesternwohnheimes eine nicht durch die Bauleitplanung regulierten Nachnutzung entstehen könnte, welche eine derzeit

	<p>nicht absehbare Beeinflussung auf die Umgebungsbebauung ausüben würde.</p> <p>Dem Grunde nach werden die nachbarlichen Interessen bei der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes (Höhenentwicklung und Gebäudesituierung) Berücksichtigung finden.</p>
<p>2. Soweit insbesondere durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Ziele zur "Darstellung einer Wohnbaufläche für die überwiegend ortsansässige Bevölkerung zur Erhaltung einer ausgewogenen Einwohnerzusammensetzung" sowie zur "Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich" verfolgt werden sollen, deckt sich diese Zielsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung augenscheinlich mit den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Dementsprechend verweisen wir namens und in Vollmacht unserer vorbezeichneten Mandantschaft - zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen - vollumfänglich auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme zur verbindlichen Bauleitplanung vom 07.07.2022.</p> <p>Hiernach ist die gesamte Bauleitplanung städtebaulich nicht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hinlänglich gerechtfertigt.</p> <p>Was die in vorbezeichneter Stellungnahme angeführten fehlenden Anwendungsvoraussetzungen gemäß §§ 13a, 13b BauGB anbelangt, so dürften sich zwar die dahingehenden Monita durch den zwischenzeitlichen Überleitungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kirchenanger" in das Regelverfahren formal erledigt haben.</p> <p>Jedoch bleibt die grundsätzliche erhebliche Betroffenheit des Grundstücks unserer Mandantschaft (Flur-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die zitierten Passagen aus dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 07.07.2022 werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt, so dass mögliche Fragen zu den Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens obsolet sind. Die allgemeinen Aussagen der fehlenden Rechtfertigung sowie der möglichen Betroffenheit der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und, sofern im Verlauf der Stellungnahmen eine Begründung hierzu erfolgt, inhaltlich abgearbeitet. Die Stellungnahme vom 07.07.2022 ist untenstehend kursiv in diesem Dokument enthalten und wird an genannter Stelle inhaltlich abgearbeitet.</p> <p>Für die Entwurfserstellung des Bebauungsplanes besteht keine Notwendigkeit der Einarbeitung.</p>

<p>stück-Nr. 43/3), das unmittelbar neben dem voraussichtlichen Änderungsgeltungsbereich belegen ist, vollumfänglich bestehen.</p>	
<p>3. Dies gilt insbesondere mit Rücksicht auf die mit dieser Stellungnahme vom 07.07.2022 bereits dezi- diert angeführten Abwägungsfehler in Bezug auf den notwendigen eigentumsrechtlichen Drittschutz der "Alpenloge".</p> <p>Für unsere Mandantschaft ist die aktuelle bauplanungs- rechtliche Situation nach wie vor gleichermaßen schwierig und weitreichend insofern, als die Gemeinde ihr zu einer Bauvoranfrage im Jahre 2016 für das Projekt der "Alpenloge" die Planungsabsichten trotz Nachfrage, ob es Planungen in Scheffau gebe, <u>nicht</u> bekanntgege- ben hatte. Erst im Nachgang hatte sich herausgestellt, dass wohl bereits im Jahr 2014 erste Planungen zur Be- bauung anstanden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 07.07.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 07.07.2022 ist untenstehend kursiv in diesem Dokument enthalten und wird an genannter Stelle inhaltlich abgearbeitet.</p> <p>Hinsichtlich der Beschreibung der Situation von 2016 wird auf die Abwägung zu Ziffer 1 verwiesen.</p> <p>Für die Entwurfserstellung des Bebauungsplanes besteht keine Notwendigkeit der Einarbeitung.</p>
<p>Auf der einen Seite war augenscheinlich das Projekt un- serer Mandantschaft, verbunden mit den entsprechen- den Gewerbeeinnahmen, von Seiten der Gemeinde aus- drücklich gewünscht. Auf der anderen Seite ist die Ent- stehung eines Baugebiets unmittelbar vor dem Hotel unserer Mandantschaft, das mit Ruhe und Natur wirbt und dies als wichtiges Merkmal zum Erfolg auch nach wie vor essenziell benötigt, schwer vereinbar respektive im Grunde genommen unvereinbar. Ein Baugebiet direkt neben dem Hotel unserer Mandantschaft wird den Ho- telbetrieb nicht erfolgreich fortführen lassen können, so dass sämtliche Rechtsmittel in Anspruch genommen werden, um die anstehende Bauleitplanung nicht Wirk- lichkeit werden zu lassen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und die privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen;</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ihnen wird insoweit auch zugestimmt, dass im Rahmen der Aufstel- lung des Bebauungsplanes die Abwägung der privaten und öf- fentlichen Belange, mithin insgesamt der Abwägungsvorgang der Kern des eigentlichen Planungsprozesses ist. Nach Auffas- sung des Marktes Scheidegg wird die Planung diesen Anforde- rungen vollumfänglich gerecht. Ebenfalls wird den Ausführun- gen zugestimmt, dass das Projekt von Seiten des Marktes ge- wünscht war, da der Markt immer an einer städtebaulich sinn- vollen Weiterentwicklung auch in gewerblicher bzw. touristi- scher Hinsicht Interesse hat und dieses im Rahmen seiner Mög- lichkeiten fördern und unterstützen möchte. Die pauschalen Aussagen, dass die hier vorgenommene Nachverdichtung die erfolgreiche Fortführung des Hotelbetriebes in Frage stellt so- wie die mangelnde Erforderlichkeit oder Betroffenheit der ge-</p>

<p>das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer Bauleitplanung, um rechtsstaatlichen Anforderungen gerecht zu werden, und betrifft sowohl den Abwägungsvorgang wie auch das Abwägungsergebnis. Eine gerechte Abwägung setzt dabei zunächst eine zutreffende Ermittlung und Bewertung sämtlicher für die Abwägung erheblichen Belange voraus. Das Abwägungsgebot umfasst insbesondere die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes,</p> <p>vgl. BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 -UPR 2003, 143.</p> <p>Die hier in Rede stehende Bauleitplanung verstößt gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit (s. oben), das nachbarliche Rücksichtnahmegebot, das Abwägungsgebot sowie das Eigentumsgrundrecht unserer Mandanten.</p> <p>Unsere Mandanten werden in ihrem Recht auf eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GG verletzt; ihr Hotel hat Bestandsschutz.</p> <p>Wir regen daher dringend eine Umplanung respektive eine Aufgabe dieser Bauleitplanung auf den sog. <u>Nullfall</u> an.</p> <p>Ferner und abschließend bitten wir einmal mehr um eine gelegentliche schriftliche Eingangsbestätigung zu dieser fristwahrenden Stellungnahme.</p>	<p>nannten Grundrechte bzw. des Rücksichtnahmegebotes werden zur Kenntnis genommen. Sofern und soweit im Hinblick auf die bereits abgegebene Stellungnahme in selbiger hierzu die Begründung erfolgt, wird sich mit dieser inhaltlich an genannter Stelle auseinandergesetzt. Der abschließenden Anregung wird nicht gefolgt, eine Empfangsbestätigung wird bei Gelegenheit zugesendet.</p> <p>Für die Entwurfserstellung des Bebauungsplanes besteht keine Notwendigkeit der Einarbeitung.</p>
<p>Stellungnahme vom 07.07.2023:</p> <p>Unter Überreichung anliegender Vollmacht zeigen wir in der o.a. Angelegenheit die Interessenwahrnehmung von Frau XXX und Herrn XXX, XXX an.</p> <p>Unsere Mandantschaft betreibt bekanntermaßen an vorgenanntem Ort die "Alpenloge" als ein Boutique-Hotel, das sich gleichsam als Alleinstellungsmerkmal durch</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitende Darlegung des Sachverhaltes und der Ausgangslage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schwesternwohnheim ist derzeit verpachtet. Es wird sich somit konkret in diesem Bereich in der nächsten Zeit nichts ändern. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Kirchenanger</p>

<p>seine besondere Lage mit grandiosen Aussichten in alle Himmelsrichtungen hin auszeichnet.</p> <p>Unsere Mandantin ist als GbR Eigentümerin des Flurstücks-Nr. 43/3 in der Gemarkung Scheffau mit der Lagebezeichnung "Kirchenanger 6". Das mit dem Hotel bebaute Grundstück weist eine Fläche von 2.288 m<sup>2</sup> aus und ist unmittelbar neben dem geplanten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Kirchenanger" belegen.</p> <p>Die sonach unmittelbar benachbarte Belegenheit dieses Grundstücks ist noch dazu dadurch gekennzeichnet, dass sich gegenüber (östlich) auf dem Flurstück-Nr. 2/3 ("Kirchenanger 5") noch ein Schwesternheim befindet, für das wohl eine Nutzungsänderung als Flüchtlingsunterkunft bevorsteht. Ein späterer Verkauf jenes unmittelbar benachbarten Schwesternheims ist denkbar. Derzeit ist der nördliche Teil an unsere Mandantschaft vermietet und bildet deren "Zuhause".</p> <p>Ausgehend von diesen tatsächlichen Gegebenheiten erscheint – prima vista – der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger", für den ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, als erst dann veränderbar respektive neu bebaubar, wenn und soweit der Orden "Barmherzige Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul in Untermarchtal" das Flurstück-Nr. 2/3 veräußert; das nördliche unbebaute Areal ist derzeit ohnehin nicht über Verkehrswege erreichbar.</p> <p>Soweit ganz im Norden ein denkmalrechtlicher Ensembleschutz besteht, müsste gegenüber der "Alpenloge" erst eine Erschließung durch Abbruch des Schwesternheimes erschaffen werden.</p>	<p>weiter vorangebracht werden. Die Erschließung ist so abzustellen, dass diese ohne das Gebiet der Schwesternschaft umgesetzt werden kann. Dies wird im Rahmen der weiteren Entwurfserstellung Berücksichtigung finden. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte eine als Einzelfallentscheidung nicht absehbare Höhenentwicklung in diesem Bereich erfolgen, der der Markt sichernd entgegensteuern möchte.</p>
<p>Die beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung des Marktes Scheidegg in noch dazu unmittelbarer Umge-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

bung und Nachbarschaft zu der von unserer Mandantschaft betriebenen "Alpenloge" bewirkt, dass das Hotel – anstatt von Wiesen – durch eine sowohl in Größe als auch in Ausmaß völlig überzogene – unverhältnismäßige – Erweiterung des Dorfes umringt und so eingefasst wird, dass es an seiner bisherigen singulären Lage und damit erheblich an Attraktivität verliert.

Die "Alpenloge" wurde von der Bayerischen Staatsregierung als "Leuchtturmprojekt" der "Premium Tourismus-offensive Alpenstrategie" gefördert und ausgezeichnet.

Der Markt Scheidegg hat den seinerzeitigen Umbauplänen des vormaligen Bestandshauses der Schule Scheffau (Parzelle 43/3) zugestimmt und wollte das Konzept unserer Mandantschaft ausdrücklich umgesetzt wissen.

Die nunmehr anstehende Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchenanger" und die damit bauplanungsrechtlich ermöglichte Bebauung steht in diesem Ausmaß indes vollständig diametral den wirtschaftlichen Interessen unserer Mandantschaft entgegen.

Einmal abgesehen von dem sicher über Jahre verteilten Baulärm sowie späteren Lärmemissionen durch die für die Erschließung notwendige Verkehrsführung würde der Hotelbetrieb unserer Mandantschaft nicht nur stark belastet, sondern dessen "wirtschaftliches Überleben" insofern unmöglich respektive zunichte gemacht, als die "Alpenloge" ausschließlich eine "Premium Urlaubsdestination" darstellt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Es ist derzeit für den Markt nicht ersichtlich, inwiefern die Größe und das Ausmaß der beplanten Bebauung unverhältnismäßig sei. Es handelt sich nach Auffassung des Marktes um eine sinnvolle und angemessene bauliche Entwicklung in einem größtenteils bereits baulich vorgeprägten Bereich. Die attraktive Lage des angrenzenden Hotels, welchem das Schwesternwohnheim mit baulicher Prägung bereits jetzt nach Südosten vorgelagert ist, kann nach Auffassung des Marktes auch auf Grund der Hanglage als gewahrt angesehen werden. Eine besondere Lage im Sinne von totaler Abgeschiedenheit ist bereits jetzt nicht gegeben, da zwar in gewissem Maß von einer Ortsrandlage auszugehen ist, jedoch sowohl von Nord- bis Südosten bauliche Strukturen einwirken. Auch um diesen Bereich sinnvoll städtebaulich zu entwickeln und auch im Sinne der Angrenzer zu steuern, ist der Markt der Auffassung, dass Bauleitplanung erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund wird auch nicht die Auffassung geteilt, dass das wirtschaftliche Überleben zunichte gemacht würde. Hierzu sei auch darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf die Erhaltung eines bestimmten baulichen "status quo" sowohl in Bezug auf ihr eigenes, als auch auf Nachbargrundstücke haben. Es ist nicht die Aufgabe des Marktes, im Rahmen seiner Planungshoheit ausschließlich die wirtschaftlichen Interessen Einzelner abschließend in den Vordergrund zu stellen, sondern einen ausgewogenen Interessenausgleich aller Belange herbeizuführen, der auf Grund der maßvollen baulichen Entwicklung die Grundlage der vorliegenden Planung darstellt.

Hinsichtlich Baulärms haben die jeweiligen Bauherren sicherzustellen, dass die Lärmschutzvorschriften, etwa der AVV Baulärm, eingehalten werden. Auch eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm auf der Erschließungsstraße ist bei der vorliegenden Zahl der Bauplätze und möglichen Wohneinheiten nicht zu erwarten.

		<p>Insgesamt hat sich der Markt vorliegend bei der Entwicklung des Entwurfes stark mit den Auswirkungen der Planung auseinandergesetzt und versucht die von der Planung direkt Betroffenen in ihrem Eigentumsrecht möglichst wenig einzuschränken.</p>
	<p>Zudem wurden andere Konzeptionen zur Schaffung von Wohnraum auf und von Seiten des Marktes Scheidegg augenscheinlich nicht erwogen, wie beispielsweise die – naheliegende – Nachverdichtung oder Nutzung von noch dazu zahlreichen leerstehenden Gebäuden im Ort.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Markt Scheidegg versucht seit Jahren, der jungen, ortsansässigen Bevölkerung Bauplätze im Rahmen verschiedener einheimischer Modelle zu beschaffen. Auch im Ortsteil Scheffau wurde durch eine kleine Erweiterung im Bereich Friedrichshöhe Platz für junge Bürger geschaffen.</p> <p>Es hat sich auch im Bereich der baulichen Entwicklung viel ergeben im Hinblick auf den großen Mangel an Wohnraum. Somit sollte dem Markt im Rahmen der Planungshoheit auch zugestanden werden, einen Ort baulich im Rahmen des ortsansässigen Bedarfs zu entwickeln. Dem Markt liegt eine Liste von jungen Scheffauer Bürgern vor, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen möchten, deren Bauwünsche nicht durch Formen der Nachverdichtung oder Nutzung erfüllt werden können.</p> <p>Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Flächenverfügbarkeit oftmals nicht gegeben ist. Ein Großteil möglicher 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. Bisher 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</p>

	<p>werden können oder ob die derzeitigen Eigentümer eine Entwicklung vorsehen. Insofern verbleibt es auf Grund der hohen Nachfragen am aktuellen Bedarf zur Baulandausweisung.</p>
<p>Immerhin sieht die Planung in einem ersten Schritt die Schaffung von angeblich acht Bauplätzen vor. Die insofern zu planenden Gebäude müssten dabei gegenüber der von unserer Mandatschaft unterhaltenen und betriebenen "Alpenloge", d.h. auf dem Flurstück-Nr. 2/3, auf dem sich derzeit noch das Schwesternheim befindet, insofern mit deutlich mehr Abstand geplant werden, als die "Alpenloge" ihrerseits Schallemissionen erzeugen würde, und zwar im Zuge der hotelüblichen An- und Abreiseprozeduren; ein hinlänglicher Abstand zwischen Hotelbetrieb und Wohnhäusern ist unabdingbar.</p> <p>In bauplanungsrechtlicher Hinsicht nehmen wir vor diesem einführenden tatsächlichen Hintergrund namens und in Vollmacht unserer Mandatschaft wie nachstehend in gebotener Kürze Stellung, und kündigen zugleich eine vertiefende rechtliche Stellungnahme im Rahmen der erst später noch durchzuführenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) für den Fall an, dass diese überaus problematische Bebauungsplanung überhaupt Fortgang nehmen sollte.</p> <p>Ferner behalten wir uns "ausdrücklich vor, den Bebauungsplan "Kirchenanger" nach etwaigem Satzungsbeschluss einer etwaigen Normenkontrolle durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH München) zuzuführen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Schallemissionen der gewerblichen Lärmmissionen insbesondere durch An- und Abreise wird zur Kenntnis genommen. Um Konflikten vorzubeugen, wird in einem Umkreis von 28 m zu den gewerblich genutzten Stellplätzen eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, dass hier bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in Richtung der Stellplätze keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 zulässig sind, um keine Einwirkorte im Sinne der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu schaffen. Gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ist dieser Abstand zur Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums im allgemeinen Wohngebiet erforderlich.</p> <p>Die übrigen Ausführungen zur Abgabe der Stellungnahme bzw. Ankündigung weiterer Stellungnahmen sowie zur etwaigen Normenkontrolle werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Fehlende Erforderlichkeit</p> <p>Die anstehende Bebauungsplanung ist bereits mit Blick auf das Erfordernis und die Ziele der Planung von ihrer</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die ausführlichen Ausführungen zum Planungserfordernis sowie die Zitate werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch dem Grunde nach Auffassung des Marktes nicht auf die gegen-</p>

Grundkonzeption her im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Die damit beabsichtigte "Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs" unter "Ausschöpfung der Nachverdichtungspotentiale bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit Grund und Boden" kann auch unter Einbeziehung der nachfolgenden "Allgemeinplätze" nicht darüber hinwegtäuschen, dass es an einer substantiellen städtebaulichen Konzeption des Marktes Scheidegg mangelt.

Zwar steht es im planerischen Ermessen des Marktes Scheidegg, eine eigene "Städtebaupolitik" zu betreiben, die den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen des Marktgemeinderates entspricht.

Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind jedoch solche verbindlichen Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption schlechthin entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung jedenfalls die von der Gemeinde konkret genutzten Planungsinstrumente des Baugesetzbuches (BauGB) ersichtlich nicht bestimmt sind.

§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner insbesondere dann verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen Gründen oder aus Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag.

Letzteres ist mit Blick auf den bereits eingangs dieser Stellungnahme angeführten Aspekt der aktuellen Situation auf dem zum Grundstück unserer Mandanten hin benachbarten Flurstück-Nr. 2/3 offensichtlich der Fall.

Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse tatsächlich

städtliche Planung übertragbar. Es kann auch nicht vollumfängliche nachvollzogen werden, warum die gegenständliche Planung in jedweder Hinsicht nicht umsetzbar sein sollte oder nur auf unbestimmte Zeit offengehalten wird. Es obliegt alleine dem Markt, die zeitlichen Ebenen der Bauleitplanung und Vermarktung des Gebietes zu entscheiden.

Auch warum die aktuelle Situation auf dem Flurstück-Nr. 2/3 einem Vollzug entgegenstehen könnte, kann nicht nachvollzogen werden.

Hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption wird darauf hingewiesen, dass 2015 städtebauliche Voruntersuchung stattgefunden haben, auf Grundlage derer man insgesamt die städtebauliche Entwicklung in Scheffau analysiert hat.

Der Markt Scheidegg versucht seit Jahren, der jungen, ortsansässigen Bevölkerung Bauplätze im Rahmen verschiedener einheimischer Modelle zu beschaffen. Auch im Ortsteil Scheffau wurde durch eine kleine Erweiterung im Bereich Friedrichshöhe Platz für junge Bürger geschaffen.

Es hat sich auch im Bereich der baulichen Entwicklung viel ergeben im Hinblick auf den großen Mangel an Wohnraum. Somit sollte dem Markt im Rahmen der Planungshoheit auch zugestanden werden, einen Ort baulich im Rahmen des ortsansässigen Bedarfs zu entwickeln. Dem Markt liegt eine Liste von jungen Scheffauer Bürgern vor, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen möchten, deren Bauwünsche nicht durch Formen der Nachverdichtung oder Nutzung erfüllt werden können.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Flächenverfügbarkeit oftmals nicht gegeben ist. Ein Großteil möglicher 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

oder rechtlicher Art entgegenstehen, ist hiernach nichtig.

Eine Planung, deren Umsetzung objektiv vor nicht überwindbaren Hindernissen steht, verfehlt gleichsam ihren gestaltenden Auftrag,

vgl. BVerwG, Urt. v. 19.05.1998 – 4 A 9.97, BVerwGE 107, 1, 16.

In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 BauGB der verbindlichen Bauleitplanung dem Grunde nach, d.h. in grundsätzlicher Hinsicht, eine erste, strikt bindende Schranke. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung, wofür das Abwägungsgebot maßgeblich ist, auf das am Ende dieser Stellungnahme noch näher einzugehen sein wird,

vgl. BVerwG, Beschl. v. 22.04.1997 – 4 BN 1.97 –, Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 91 = NVwZ-RR 1998, 217;

Reidt, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Rn. 6.2.

Vor dem Hintergrund des Umstandes, dass es augenscheinlich an einer vorherigen Wohnraumbedarfsanalyse auf und von Seiten des Marktes Scheidegg mangelt, erweckt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kirchenanger" den fatalen Eindruck einer nach § 1 Abs. 3 BauGB indes unzulässigen "Vorratsplanung",

vgl. Weyreuther, DVBl. 1970, 3, 6: "Wolkenkuckucksheim-Planung".

Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung die Gemeinde (Markt Scheidegg) gleichsam ausdrücklich für unbestimmte Zeit offenhält, bildet eine "rechtlich funktionslose Hülle", die sich nicht mehr als eine Maßnahme

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 verbleibt es auf Grund der hohen Nachfragen am aktuellen Bedarf zur Baulandausweisung.

der Gewährleistung städtebaulicher Ordnung werten lässt,

vgl. BVerwG, Urt. v. 22.01.1993 – 8 C 46.91 –, ZfBR 1993, 234, 236.

Unter Zugrundelegung dieser höchstrichterlich anerkannten Grundsätze zum Gebot der Erforderlichkeit einer verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB drängt sich vorliegend insofern die sog. "Nullvariante" nachgerade auf, als die im beabsichtigten Plangebiet umgriffenen Flächen zukünftig so (natur)belassen werden sollten, wie sie sind. Der Aufstellungsbeschluss bedarf mithin der Aufhebung.

## 2. Fehlende Anwendungsvoraussetzungen gemäß §§ 13a, 13b BauGB

Im Kern sind, soweit der Bebauungsplan "Kirchenanger" in zwei Teilbereiche untergliedert wird, weder die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB im sog. Beschleunigten Verfahren erfüllt, noch kann der dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnende südliche Teilbereich nach § 13b BauGB rechtssicher erweitert werden.

a) Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB ist im vorliegenden Fall nicht eröffnet.

Ausgehend davon, dass § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB anknüpft, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

## Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zu den fehlenden Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung wurde der Planungsprozess in das Regelverfahren überführt, so dass sich die in der Stellungnahme aufgeworfenen Fragen hierzu erübrigt haben. Die gewählte Verfahrensart wird auch im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung im Textteil erläutert werden. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass eine Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Scheffau nicht bekannt ist, so dass die diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme obsolet sind.

sind, gestattet § 13a Abs. 1 BauGB – verkürzt ausgedrückt – "keine Innenentwicklung nach außen".

Sofern sich die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht etwa nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen richtet, ist eine Innenentwicklung nur innerhalb des sog. Siedlungsbereiches zulässig. Überplant werden dürfen nur solche Flächen, die von einem "Siedlungsbereich" mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden,

vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 – 4 CN 9.14 –, BVerwGE 153, 174 Rn. 22 f.

Die Grenzen des Siedlungsbereiches werden nicht durch Planung bestimmt; die Planung findet diese in der jeweiligen Örtlichkeit vielmehr vor.

Hieraus folgt, dass für die Innenentwicklung erkennbar auf solche Flächen zugegriffen werden soll, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben; für dieses enge Verständnis streitet auch die Entstehungsgeschichte der Rechtsnorm.

Ausgehend von diesen Grundfesten zur Innenentwicklung dürfen in dem Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereiches liegen, was selbst dann gilt, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt und damit für eine "Einbeziehungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht kommt,

vgl. Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, a.a.O., Rn. 12.38 m.w.N.

Soweit nach diesseitiger Erkenntnislage der hier für die Anwendung des § 13a BauGB in Rede stehende nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger" von einer "Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Scheffau" erfasst wird, kommen diese Flächen für den hier beabsichtigten Bebauungsplan der Innenentwicklung von vornherein nicht in Betracht.

Die Gemeinden können gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (sog. "Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzungen").

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts können Flächen, die für eine "Einziehungssatzung" in Betracht kommen, indes grundsätzlich nicht für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung in Frage kommen, weil dieser keine "Innenentwicklung nach außen" ermöglicht,

vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 – 4 CN 9.14, juris-Rn. 25.

Soweit das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) die Frage, ob Flächen, die sich nicht nur für eine Einziehungssatzung eignen, sondern von der Gemeinde – wie vorliegend – auch tatsächlich mit einer solchen Satzung versehen und damit zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB erklärt wurden, mithilfe von § 13a BauGB überplant werden dürfen, zuweilen im jüngeren Schrifttum vereinzelt bejaht worden ist, ist dieser Einschätzung indes nicht ohne weiteres zu folgen.

Vielmehr dürfte ebenso wie beim Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ohne faktische Bebauung auch bei den Flächen einer "Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung" die entscheidende Frage diejenige sein, ob le-

<p>diglich die planungsrechtliche Qualität eines Grundstücks oder die faktische Bebauung das maßgebliche Kriterium für die Anwendung von § 13a BauGB ist, vgl. insoweit kritisch Heyn, BauR 2020, 1093, 1099.</p> <p>Da der Markt Scheidegg den nördlichen Teilbereich augenscheinlich einer "Entwicklung im Innenbereich" zuordnet, die bauplanungsrechtlich nur dadurch begründet werden kann, dass sich der Bebauungsplanbereich mit dem Geltungsbereich der "Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Scheffau" weitestgehend zu decken scheint, dürfte dieses bloße inzidente Abstellen auf die Satzungslage insofern zu kurz greifen, als diese Flächen ohne Bebauung am Siedlungsrand ersichtlich nicht Bestandteil des Siedlungsbereiches sind; die dort tatsächlich vorhandene Bebauung – im Wesentlichen durch das noch vorhandene Schwesternheim – bildet keinen eigenen Ortsteil und begründet damit keinen – einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugänglichen – Siedlungsbereich im Rechtssinne.</p>	
<p>b) Soweit der Markt Scheidegg darüber hinaus den südlichen Teilbereich zutreffend dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuordnet und hierfür die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB als erfüllt ansieht, liegen auch die Anwendungsvoraussetzungen der noch dazu eher eng auszulegenden Vorschrift des § 13b BauGB gleichermaßen nicht vor,</p> <p>vgl. insoweit nochmals Schiller, a.a.O., Rn. 12.45.</p> <p>Denn § 13b BauGB findet nur Anwendung auf solche Bebauungspläne, die Flächen betreffen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Erforderlich ist insoweit ein enger räumlicher Zusammenhang mit "Siedlungsflächen", an denen es aus den vorstehend unter a) ausgeführten Gründen mangelt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu den fehlenden Anwendungsvoraussetzungen des Verfahrens gemäß § 13b BauGB werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung wurde der Planungsprozess in das Regelverfahren überführt, so dass sich die in der Stellungnahme aufgeworfenen Fragen hierzu erübrigt haben. Die gewählte Verfahrensart wird auch im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung im Textteil erläutert werden.</p>

<p>Damit entfällt die bauplanungsrechtliche Grundlage für die im südlichen Teilbereich vorgesehenen Erweiterungen auf Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB.</p> <p>Nach alledem sind die bereits grundlegenden Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchenanger" gemäß §§ 13a BauGB und § 13b BauGB nicht erfüllt.</p>	
<p>3. Abwägungsfehler in Bezug auf eigentumsrechtlichen Drittschutz der "Alpenloge"</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Kirchenanger" ist a priori überdies und abschließend auch nicht hinreichend abwägungsfest im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, wonach die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.</p> <p>Soweit zu den abwägungserheblichen privaten Belangen selbstverständlich in hervorgehobener Weise das private Grundeigentum insofern gehört, als die verbindliche Bauleitplanung eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Grundeigentums darstellt, sind ferner insbesondere die Belange im Zusammenhang mit einem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zu berücksichtigen, und zwar nicht nur hinsichtlich seiner Substanz, sondern auch in Bezug auf die Erhaltung und (konkret absehbare) Erweiterung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung oder kostenmäßige Belastungen durch bestimmte Planfestsetzungen (z.B. zum Immissionsschutz),</p> <p>vgl. Reidt, a.a.O., Rn. 11.198.</p> <p>Zur Beachtung dieses Eigentumsschutzes zugunsten unserer Mandantschaft hat die Gemeinde (Markt Scheidegg)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Abwägungsprozess sowie zur Ermittlung der Belange werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird insoweit auch zugestimmt, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, mithin insgesamt der Abwägungsvorgang der Kern des eigentlichen Planungsprozesses ist und natürlich nicht nur die Eigentümer im Plangebiet betrifft, sondern gerade auch Angrenzer, die bzw. deren grundgesetzlich geschütztes Eigentum von der Planung betroffen sein können.</p> <p>Es ist derzeit für den Markt nicht ersichtlich, inwiefern die Größe und das Ausmaß der beplanten Bebauung unverhältnismäßig sei. Es handelt sich nach Auffassung des Marktes um eine sinnvolle und angemessene bauliche Entwicklung in einem größtenteils bereits baulich vorgeprägten Bereich. Die attraktive Lage des angrenzenden Hotels, welchem das Schwesternwohnheim mit baulicher Prägung bereits jetzt nach Südosten vorgelagert ist, kann nach Auffassung des Marktes auch auf Grund der Hanglage als gewahrt angesehen werden. Eine besondere Lage im Sinne von totaler Abgeschiedenheit ist bereits jetzt nicht gegeben, da zwar in gewissem Maß von einer Ortsrandlage auszugehen ist, jedoch sowohl von Nord- bis Südosten bauliche Strukturen einwirken. Auch um diesen Bereich sinnvoll städtebaulich zu entwickeln und auch im Sinne der Angrenzer zu steuern, ist der Markt der Auffassung, dass Bauleitplanung erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund wird auch nicht</p>

degg) schon bei der Planung – und nicht erst der Landkreis Lindau bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit der bauplanungsrechtlich ermöglichten Bauvorhaben – den benachbarten Hotelbetrieb „Alpenloge“ mit seinem Bestands- und Umgebungsschutz in die planerische Abwägung einzustellen.

Das unter den Schutz des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) fallende Eigentum gehört damit im Rahmen einer hoheitlichen Planungsentscheidung ebenso selbstverständlich wie in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen,

vgl. BVerwG, Urt. v. 01.11.1974 – 4 C 38.71 –, BVerwGE 47, 144, 154, und v. 23.01.1981 – 4 C 4.78 –, BVerwGE 61, 295, 301 ff. m.w.N.

Dies gilt nach wie vorstehend ständiger Rechtsprechung nicht nur für das Grundeigentum im Plangebiet, dessen Inhalt und Schranken durch die planerischen Festsetzungen unmittelbar und rechtssatzmäßig bestimmt werden.

In der Abwägung zu berücksichtigen sind zudem die Rechtspositionen Dritter, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der (vorliegend noch dazu unmittelbaren) Nachbarschaft des Plangebiets bzw. in der (unmittelbaren) Umgebung des Planvorhabens liegt und belastenden Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird, so wie dies vorliegend auf das Grundstück unserer Mandantschaft in der Gemarkung Scheffau, Flurstück-Nr. 43/3, zutrifft.

Auf diese Weise und in dieser Hinsicht vermittelt das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB unserer Mandantschaft einen eigentumsrechtlichen Drittschutz, soweit die planbedingten Beeinträch-

die Auffassung geteilt, dass auf Grund der möglichen betroffenen Eigentumsrechte hinsichtlich der Aufstellung Bedenken bestehen. Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf die Erhaltung eines bestimmten baulichen "status quo" sowohl in Bezug auf ihr eigenes, als auch auf Nachbargrundstücke haben. Es ist nicht die Aufgabe des Marktes, im Rahmen seiner Planungshoheit ausschließlich die wirtschaftlichen Interessen Einzelner abschließend in den Vordergrund zu stellen, sondern einen ausgewogenen Interessenausgleich aller Belange herbeizuführen, der auf Grund der maßvollen baulichen Entwicklung die Grundlage der vorliegenden Planung darstellt.

Insgesamt hat sich der Markt vorliegend bei der Entwicklung des Entwurfes stark mit den Auswirkungen der Planung auseinandergesetzt und versucht die von der Planung direkt Betroffenen in ihrem Eigentumsrecht möglichst wenig einzuschränken.

Bei Berücksichtigung dieses Festsetzungskonzeptes, lassen sich die Auswirkungen auf den Hotelbetrieb wie folgt bewerten: die geplanten Gebäude sind nur geringfügig höher als das derzeit bestehende Schwesternwohnheim. So übersteigt die nach Plan zulässige Höhe die des Bestandes von 0,90 m bis 1,15 m. Zur Darlegung der Höhenentwicklung wurden auch entsprechende Geländeschnitte erstellt. Diese sind jedoch nicht in direkter Sicht des angrenzenden Hotels situiert. Entgegen dem derzeit bestehenden Schwesternwohnheim eröffnet sich vielmehr Richtung Südosten durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche eine kleine Sichtachse, angrenzend über Gärten/und oder Garagen, welche sodann in die Wohnbebauung übergehen. Hierfür wurden in diesem Bereich auch die Baugrenzen der geplanten Wohnbauflächen zurückgenommen, um eine größtmögliche Sichtbeziehung zu erhalten. Gemäß der Homepage des Hotelbetreibers sind 5 der 9 Logen Richtung Südost ausgerichtet und erfahren somit noch akzeptable Einbußen. Dass nun angrenzend an die Blickbeziehungen moderater Wohnraum geschaffen wird, ist nach Auffassung des Marktes noch eine

tigungen (Nachteile, Gefahren) in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht von geringfügiger Art sind.

§ 1 Abs. 7 BauGB verleitet ihnen einen Rechtsanspruch auf Beachtung und gerechte Abwägung ihrer Eigentumspositionen, einschließlich des vorbezeichneten Rechts am eingerichteten und ausgeübten Hotelbetrieb.

Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung konterkariert nicht nur den zuvor noch dazu sogar von der bayerischen Staatsregierung strategisch geförderten und konkret ausgezeichneten Betrieb der "Alpenloge", sondern entwertet deren grundlegendes Konzept einer "Premiumurlaubsdestination", indem ihr eine noch dazu bauplanungsrechtlich weder erforderliche noch verfahrensrechtlich richtig "aufgehängte" verbindliche Bauleitplanung aufkrotyriert wird.

Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vermittelt unserer Mandantschaft als nicht in den Bebauungsplan einbezogenen sog. Plannachbarn sonach eine eigentumsrechtliche Abwehrposition, die noch dazu durch das (etwaige) Bestehen eines Schadenersatzanspruchs nach Amtshaftungsgrundsätzen nicht geschmälert wird.

Demgemäß werden sich unsere Mandanten als Plangebietsnachbarn später, wie bereits eingangs angeführt, erforderlichenfalls eine Normenkontrolle gemäß § 47 VwGO gegen unverhältnismäßige Einwirkungen des Bebauungsplanes auf ihr Grundeigentum gegenüber der planenden Gemeinde (Markt Scheidegg) insofern ausdrücklich vorbehalten, als dieses Rechtsmittel zu dem anerkannten öffentlich-rechtlichen Instrumentarium des sog. Primärrechtsschutzes gehört,

vgl. zum Ganzen: BVerwG, Urt. v. 21.03.2002 – 4 CN 14.00, juris-Rn. 25.

angemessene Entwicklung und kann keine nicht hinnehmbaren Auswirkungen auf den Hotelbetrieb haben.

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

Letztlich verbleibt es bei der Auffassung des Marktes, dass es sich vorliegend um eine angemessene bauliche Entwicklung handelt, welche alle Interessen und Belange ausreichend berücksichtigt und ein ausgewogenes Abwägungsergebnis darstellt.

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Bestehen eines etwaigen Schadenersatzanspruchs nach Amtshaftungsgrundsätzen wird derzeit nicht erkannt. Die übrigen Hinweise auf die rechtlichen Möglichkeiten werden zur Kenntnis genommen.

	Nach alledem begegnet der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Kirchenanger" bereits grundlegenden und durchgreifenden Bedenken hinsichtlich der notwendigen Beachtung des Eigentumsschutzes zugunsten unserer Mandantschaft im Rahmen des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.	
--	--	--

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

2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 30.11.2023 aufgefordert.

2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten, Immenstadt (keine Stellungnahme)
- Kreisheimatpfleger Lindau, Wangen i.A.-Roggenzell (keine Stellungnahme)
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten (Stellungnahme ohne Anregung)

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

2.3.1	<b>Regierung von Schwaben, Augsburg</b> Stellungnahme vom 29.11.2023:	1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:  Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)  LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden	Abwägung/Beschluss:  Der Hinweis auf die einschlägigen Ziele der Landesplanung werden zur Kenntnis genommen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung erfolgt bei der Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung.  Es erfolgt keine Planänderung.
-------	--	---	---

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen	
<p>2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:</p> <p>Gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen beabsichtigt der Markt Scheidegg, ein ca. 1,36 ha großes allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Scheffau zu entwickeln. Hierzu ist geplant, den Bebauungsplan "Kirchenanger" aufzustellen und den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der nordöstliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet dargestellt und teilweise bereits bebaut. Der geplante Abriss einer größeren baulichen Anlage sowie eines weiteren Anwesens eröffnet dem Markt Scheidegg den Planungsunterlagen zufolge die Möglichkeit für eine Innenentwicklung und Nachverdichtungen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird den Planungsunterlagen zufolge derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:</p> <p>Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauches eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Darlegung des Sachverhaltens sowie der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Flächensparoffensive zur Verringerung des Flächenverbrauches sowie die hieraus resultierende Auslegungshilfe sind der Markt-gemeinde bekannt. Da es sich um eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB handelt, sind noch nicht alle für das förmliche Verfahren notwendigen Unterlagen ausformuliert. Wie jedoch sowohl im Anschreiben ausgeführt als auch aus dem Lageplan ersichtlich, wird ein Großteil des Plangebietes als Nachnutzung/-verdichtung bzw. Innenentwicklung eingestuft, lediglich der südliche Bereich wird in die freie Landschaft hin entwickelt, so dass zunächst dem Grunde nach davon ausgegangen wird, dass das Plangebiet den genannten Vorgaben zur Verringerung des Flächenverbrauches entspricht.</p> <p>Der Markt Scheidegg versucht seit Jahren, der jungen, ortsansässigen Bevölkerung Bauplätze im Rahmen verschiedener einheimischer Modelle zu beschaffen. Auch im Ortsteil Scheffau wurde durch eine kleine Erweiterung im Bereich Friedrichshöhe Platz für junge Bürger geschaffen.</p> <p>Es hat sich auch im Bereich der baulichen Entwicklung viel ergeben im Hinblick auf den großen Mangel an Wohnraum. Somit sollte dem Markt im Rahmen der Planungshoheit auch zugestanden werden, einen Ort baulich im Rahmen des ortsansässigen Bedarfs zu entwickeln. Dem Markt liegt eine Liste von jungen Scheffauer Bürgern vor, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen möchten, deren Bauwünsche nicht durch Formen der Nachverdichtung oder Nutzung erfüllt werden können. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Flächenverfügbarkeit oftmals nicht gegeben ist. Ein Großteil möglicher Flächen steht dem Markt Scheidegg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft</p>

		<p>Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).</p> <p>Die übermittelten Planungsunterlagen enthalten weder Angaben zu den vorhandenen Flächenpotenzialen noch zum Bedarf. Wir bitten die Marktgemeinde, die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>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 verbleibt es auf Grund der hohen Nachfragen am aktuellen Bedarf zur Baulandausweisung.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen zur Lage des Plangebietes, zu den Flächenpotentialen sowie zum Bedarf werden in die Begründung der Entwurfserstellung einfließen.</p>
2.3.2	<p><b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München</b></p> <p>Stellungnahme vom 30.11.2023:</p>	<p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p>Art. 8 (1) BayDSchG:</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur An-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt sind, dass jedoch mit der Auffindung bislang unentdeckter Bodendenkmäler jederzeit zu rechnen ist. Der entsprechende Hinweis auf die Meldepflicht nach den genannten gesetzlichen Vorgaben wird in die Hinweise der Entwurfsfassung aufgenommen.</p>

		<p>zeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 (2) BayDSchG:</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
2.3.3	<p><b>Landratsamt Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p>Stellungnahme vom 15.11.2023:</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>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der zitierten Passagen wird davon ausgegangen, dass der Ergebnisvermerk zum Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 24.03.2022, erstellt am 28.03.2022, ergänzt</p>

<p>Für die städtebaulichen Festsetzungen wird auf das Protokoll des Behördentermins vom 28.02.2022 und die Ergänzung vom 13.04.2023 per mail verwiesen.</p> <p>Ortsplanung:</p> <p>Eine bergseitige Zweigeschossigkeit würde zum Tal sichtbare drei Geschosse bedeuten. Dies wird kritisch gesehen. Es wird empfohlen, die Gebäude so zu planen, dass maximal zwei Geschoße sichtbar werden.</p> <p>Es wird empfohlen, sich an der gewachsenen Dachlandschaft (Satteldächer) des Ortes zu orientieren. Das Pultdach wird kritisch gesehen.</p> <p>Es sollten ausschließlich Satteldächer festgesetzt werden und Pult- und Flachdächer für Hauptgebäude ausschließen.</p> <p>Es handelt sich hier um einen einheitlichen, teilweise unter Ensembleschutz stehende Ortsteil, der ausschließlich durch Satteldächer geprägt ist. Diese Struktur sollte nicht durch fremdwirkende Dachformen gestört werden.</p> <p>Es wird empfohlen, eine Firstrichtung festzusetzen, um eine zum Tal giebelständige Bauweise zu unterbinden.</p> <p>Um übermäßigen Stützkonstruktionen vorzubeugen, wird empfohlen, eine geeignete Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Es wird empfohlen, Geländeschnitte zu erstellen, um die Höhenlagen der Gebäude besser beurteilen zu können.</p>	<p>am 25.04.2022 gemeint ist, in welchem die zur Ortsplanung getätigten Äußerungen bereits enthalten sind.</p> <p>Die damals und nun erneut vorgebrachten Anforderungen können nachvollzogen werden. Auf Grund der aus landschaftlicher und ortsgestalterischer Sicht sensiblen Lage des Plangebietes wird diesen nachgekommen:</p> <p>Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird neben der Sichtbarkeit der Geschosse zum Tal hin auch im Hinblick auf die nachbarlichen Belange sehr moderat erfolgen. Der Empfehlung von Geländeschnitten wird nachgekommen.</p> <p>Es werden ausschließlich Satteldächer festgesetzt, hinsichtlich der Firstrichtung soll jedoch den Bauherrn Umsetzungsspielraum gegeben werden, so dass hiervon abgesehen wird.</p> <p>Auf Grund des Geländeverlaufes kann die Besorgnis hinsichtlich der Stützkonstruktionen nachvollzogen werden. Eine entsprechende Vorschrift wird in die Entwurfsfassung eingearbeitet.</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 Planteil:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird der Umgriff der Änderung dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen.</p>

		In dem Planausschnitt des Flächennutzungsplanes vom 06.11.2023 ist der voraussichtliche Geltungsbereich entsprechend der B-Planplanung "Kirchenanger" vom 06.11.2023 um das Grundstück Fl.Nr. 33 zu ergänzen.	Für die Entwurfserstellung des Bebauungsplanes besteht keine Notwendigkeit der Einarbeitung.
2.3.4	<b>Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde</b>  Stellungnahme vom 08.12.2023:	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die von der Marktgemeinde angestrebte Innenentwicklung des Ortsteils Scheffau entlastet die freie Landschaft und ordnungsgemäße Bodennutzung vor einer Bebauung.</li> <li>- Der südliche Teil auf den beiden Fl.Nr. 2/5 und 34 belastet dagegen die freie Landschaft und den Außenbereich. Die Bebauung entlang des Kirchengangers erstreckt sich weiter fingerartig in die freie und exponierte Landschaft. Allerdings besteht am Ende des Kirchengangers bereits eine bauliche Vorbelastung für das Schutzgut Landschaft. Alternativ stünden hier gemäß FNP noch Wohnbauflächen südlich Moosweg und Friedrichshöhe unmittelbar nordwestlich des Kirchenangers im OT Scheffau zur Verfügung.</li> <li>- Aufgrund der gut einsehbaren Hanglage beeinträchtigt die geplante Bebauung das Schutzgut Landschaftsbild und erfordert Maßnahmen zur Minimierung.</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landespflege werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird begrüßt, dass die Unter Naturschutzbehörde, die durch die geplante Innenentwicklung entstehenden Vorteile für Natur und Landschaft zur Kenntnis nimmt.</p> <p>Der Markt ist sich im Klaren, dass das neue Wohngebiet gut von der umgebenden Landschaft einsehbar ist. Dennoch eignet sich das Areal besonders für ein Wohngebiet, da die Fläche verkehrlich und infrastrukturell gut angebunden ist. Zudem sorgt die im Nordosten vorhandene Bebauung, für eine Eingliederung in das Ortsbild der Gemeinde Scheffau.</p> <p>Dem Markt Scheidegg ist bewusst, dass im Flächennutzungsplan noch weitere Flächen als Wohnbauflächen dargestellt sind, doch leider stehen dem Markt Scheidegg zahlreiche Flächen bspw. aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung. Dennoch liegen dem Markt Scheidegg bereits konkrete Anfragen für die Schaffung neuen Wohnraumes vor, sodass der Markt Scheidegg das Erfordernis sieht, neue Bauflächen auszuweisen. Bereits bei einer Ortsteilversammlung hat sich die Mehrheit der damaligen anwesenden Scheffauer Bürger dafür ausgesprochen, dass die weitere Entwicklung von Scheffau im Bereich Kirchenanger erfolgen soll. Die Eigentümer der Grundstücke sind zudem Verkaufsbereit. Diesem Wunsch will der Marktgemeinderat nachkommen. Ein weiterer Grund ist darüber hinaus die Überplanung des Grundstückes der Schwesternschaft, um dort eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Daher kommt für die Planung für die Gemeinde kein anderer Standort in Betracht.</p>

	<p>Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs darauf geachtet, die Fläche bestmöglich für Wohneinheiten zu nutzen und dadurch den Flächenverbrauch gering zu halten. Zudem kommt es durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduktion der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Hierfür werden pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum sowie 2 Sträucher als zu pflanzen festgesetzt. Zudem wird auf FINr. 34 eine Eingrünung angedacht, welche Blickbezug von Südosten und Südwesten unterbindet. Der Pflanzung wird in der Entwurfsphase des Bebauungsplans abgestimmt und ausgearbeitet</p> <p>Eine Ausdehnung des Ortsteil Scheffau lässt die verbleibenden Auswirkungen, der angedachten Bebauung, unter Einsatz der vorgesehen Minimierungsmaßnahmen als vertretbar erscheinen.</p>
<p>Vermeidungs-, und Minimierungsgebot nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FINr. 2/5 und 34 s.o.</li> <li>- FINr. 33: Auf dem Flurstück befinden sich ein vielfältiger Baumbestand, der nur hier den südlichen Ortsrand von Scheffau mit einem lichten Charakter eingrünt und so die visuelle Wirkung der Bebauung des exponierten Hanges geeignet minimiert. Wir empfehlen, geeignete und wertgebende Bäume über die Festsetzung einer Pflanzbindung zu erhalten. So kann auch der auch hier in die Landschaft eingebundene Ortsrandcharakter erhalten und gesichert werden.</li> <li>- FINr. 2/3: Auf dem Grundstück befinden sich ältere Einzelbäume, die auch Gegenstand des FNP sind. Diese Bäume sind über die Festsetzung zu einem Pflanzgebot</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zu wertgebenden Gehölzen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Stand der aktuellen Planung ist auf FINr 33 mit einem Verlust der vorhandenen Bäume zu rechnen. Der Verlust wird nach dem geltenden Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt und an einer geeigneten Stelle ausgeglichen oder durch den Zukauf von Wertpunkten kompensiert. Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird geprüft, ob auf FINr. 33 vorhanden Einzelgehölze durch eine festgesetzte Pflanzbindung, besonders am südöstlichen Rand, erhalten werden können.</p> <p>Durch die angedacht Straßenplanung werden die Standorte der Einzelbäume auf dem FINr 2/3 beansprucht und die Bäume gehen im Zuge der Planung verloren. Die gewählte Straßenplanung ermöglicht eine flächensparende Bauweise und verhindert eine weitere Ausdehnung in die freie Landschaft. Als Ausgleich</p>

<p>zu sichern. Die Marktgemeinde sichert so eine geeignete und bereits bestehende Durchgrünung des neu entstehenden Wohnbauegebots.</p>	<p>für den entstehenden Verlust sind vereinzelte Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets sowie im Bereich der südöstlichen Eingrünung vorgesehen.</p>
<p>Baurechtlicher Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sofern die Neuausweisung eines Wohngebietes auf den FINr. 2/5 und 34 über das Regelverfahren erfolgen soll, wird ein baurechtlicher Ausgleich erforderlich sein. Dieser wäre über den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zu ermitteln und zu bewerten.</li> </ul> <p>Aufgrund der aktuellen Änderungen zum Baugesetzbuch erfolgen vorläufig keine weiteren Ausführungen zu einem Ausgleich. Wir stehen der Marktgemeinde gerne vorlaufend für eine Abstimmung zur Verfügung, sollte über ein Regelverfahren ein Ausgleich erforderlich sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zur Erbringung eines baurechtlichen Ausgleichs wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Marktgemeinde Scheidegg ist sich bewusst, dass durch die Einbeziehung des FINr 2/5 und 34 ein baurechtlicher Ausgleich zu erbringen ist. Dieser wird nach dem gültigen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt und bewertet.</p> <p>Bei Bedarf wird die Behörde im weiteren Verfahren an der Ausarbeitung zur detaillierten EAB sowie der erforderlichen Ausgleichsfläche bzw.-maßnahmen beteiligt.</p>
<p>Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Artenschutzrechtliche Kurzbericht i.d.F. vom 04.07.2022 ist nachvollziehbar und vollständig. Mit Ausnahme der FINr. 33 kann ein Hineinplanen in die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG hinreichend konkret ausgeschlossen werden.</li> <li>- Gemäß Artenschutzbericht Maßnahme 6.1 (S. 3) müssen die Gebäude auf den FINr. 2/3 und 43/7 vor einem Abriss auf regelmäßig genutzte Lebensstätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten untersucht werden. Die Maßnahmen sind erforderlich zur Vermeidung des Zugriffsverbotes nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG. Zum Schutz des Bauherrn und ausführender Unternehmen wird empfohlen, diese Maßnahme zum Artenschutz nachrichtlich in einen Bplan zu übernehmen.</li> <li>- Gemäß Anschreiben vom 06.11.2023 gilt der Artenschutzbericht nicht für das jetzt einbezogene Flurstück</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den Zugriffsverboten nach § 44 Absatz 1 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Maßnahmen zur Vermeidung des Zugriffsverbotes nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für die Gebäude auf den FINr. 2/3 und 43/7 werden in die Hinweise des Bplan aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung wurde das Flurstück Nr. 33 am 11.03.2024 untersucht. Die Bäume wurden untersucht und es konnten keine Hinweise auf die Nutzung durch Höhlenbrüter oder Fledermäuse als Nist- bzw. Quartierstandort festgestellt werden.</p> <p>Das auf dem Flurstück befindliche Gebäude weist eine Vielzahl an Nischen, Spalten und Einflugmöglichkeiten auf und eignet sich daher als Quartierstandort für Fledermäuse. Außerdem wurden Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter nachgewiesen. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung ist eine tiefergehende</p>

		<p>Nr. 33. Auf dem Flurstück befindet sich ein größerer Baumbestand. Weiter könnte das abzureißende Haus auch Lebensstätten für Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten zum Gegenstand haben. Zur Vermeidung der Planung in die Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG wird deshalb empfohlen, für das Flurstück eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchzuführen.</p>	<p>Untersuchung vor Abriss des Gebäudes erforderlich, um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte bewerten zu können. Diese Maßnahme wird in die Hinweise des Bplan aufgenommen. Weiterhin wurden im Rahmen der Relevanzbegehung auf dem Flurstück 33 zwei Teiche mit Laich von Grasfrosch sowie Individuen von Erdkröten festgestellt. Eine notwendige Beseitigung/Verfüllung der Folienteiche wird daher vor der Laichzeit (Ende Februar) oder nach Ende des Landganges der Jungtiere (Anfang August) erfolgen. Die Ergebnisse der Relevanzbegehung werden in den artenschutzrechtlichen Kurzbericht eingearbeitet und die Maßnahmen im Bebauungsplan hinweislich ergänzt.</p>
2.3.5	<p><b>Landratsamt Lindau, Immissionsschutz,</b> Stellungnahme vom 23.11.2023:</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>Einwendungen</p> <p>vgl. beiliegende Stellungnahme vom 23.11.2023</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 50 BImSchG</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>vgl. beiliegende Stellungnahme vom 23.11.2023</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die aufgeführten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>1. Sachverhalt</p> <p>Der Markt Scheidegg beabsichtigt, im Südosten des Ortsteiles Scheffau, südöstlich der Straße "Kirchenanger" ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes ist teilweise bereits bebaut und soll verdichtet werden, der südliche Teil wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gemäß dem</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Darstellung des Sachverhalts wird zur Kenntnis genommen.</p>

vorliegenden städtebaulichen Entwurf sollen in dem allgemeinen Wohngebiet westlich der Straße "Im Ahornbühl" Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser entstehen. Auf dem östlich gelegenen Grundstück Flur Nr. 33 sind zwei Wohnhäuser mit 3-5 Wohnungen und einer Tiefgarage geplant.

Östlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von mind. 85 m die Fahrbahnmitte der Staatsstraße 2386. Das Planungsgebiet weist von Südost nach Nordwest eine Steigung bis zu 17 % auf. Westlich des Planungsgebietes befindet sich auf dem Grundstück Flur Nr. 43/3 das Hotel Alpenloge.

Dem im Planungsgebiet vorgesehenen Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes sind gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1:2023 die nachstehenden Orientierungswerte zuzuordnen:

tagsüber/nachts 55/45 bzw. 40 dB(A).

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen bei gewerblichen Lärmimmissionen dürfen die o.g. Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (sog. Spitzenpegelkriterium).

Immissionssituation Straßenverkehrslärmimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der St. 2386 ein. Die nachfolgende Verkehrslärmprognose wird auf der Grundlage der Straßen-

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zur Immissionssituation des Straßenverkehrslärms werden zur Kenntnis genommen.

verkehrszähl- und -daten des Bayerischen Straßeninformationssystems BAYSIS von 2022 durchgeführt. Diese werden für den Prognosezeitraum 2037 mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1% hochgerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass der Lkw-Anteil konstant bleibt.

Unter Berücksichtigung

- einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf der St. 2386 von 2.216 Kfz/24 h (Stand 2037)

- einer maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke auf der St 2386 von tagsüber/nachts 130/16 Kfz/h (Stand 2037)

- eines Lkw-Anteils  $p_1/p_2$  von tagsüber 1,1/1,8% und nachts 1,9/2,2% (errechnet aus dem Verhältnis der Standardwerte der Tabelle 2 der RLS-19)

- einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h

- einer ungehinderten freien Schallausbreitung und

- der Schallabnahme über die Entfernung,

ergeben sich gemäß dem überschlägigen Prognoseverfahren des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz nach dem Prognosemodell der RLS-19 an dem der Staatsstraße nächstgelegenen Teil des Planungsgebietes an der östlichen Grenze des Grundstückes Flur Nr. 33 die nachstehenden Beurteilungspegel:

tagsüber/nachts 51/42 dB(A).

Demzufolge werden die o.g. Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) tagsüber um 4 dB(A) und nachts um 3 dB(A) unterschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Gewerbliche Lärmimmissionen

Abwägung/Beschluss:

Westlich des Planungsgebietes befindet sich auf dem Grundstück Flur Nr. 43/3 der Gemarkung Scheffau das Hotel Alpenloge mit ca. 18 Betten, das an der südöstlichen Grundstücksgrenze 7 oberirdische Parkplätze besitzt. Die Lärmimmissionen dieses Parkplatzes wirken ebenfalls auf das Planungsgebiet ein. Aufgrund der geringen Frequentierung ist während des Tagzeitraumes nicht mit einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes zu rechnen.

Unter Berücksichtigung

- einer Kapazität des Parkplatzes von 7 Stellplätzen
- einer Kapazität des Hotels von 18 Betten
- einer Bewegungshäufigkeit auf dem Parkplatz während der lautesten Nachstunde von 0,09 Bewegungen pro Bett und Stunde gemäß Parkplatzlärmstudie
- keines Zuschlages für die Parkplatzart und eines Taktmaximalpegelzuschlages von 4 dB(A) gemäß Parkplatzlärmstudie
- einer ungehinderten freien Schallausbreitung und
- der Schallabnahme über die Entfernung,

ergibt sich an dem nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf vom 23.02.2022 nächstgelegenen Wohngebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 2/3 ein Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum von 37 dB(A). Demzufolge wird der zulässig Nachtimmissionsrichtwert von 40 dB(A) um 3 dB(A) unterschritten.

Auf den oberirdischen Stellplätzen entstehen außerdem kurzzeitige Geräuschspitzen, z.B. durch Motorstarts und Türeenschlägen. Diese dürfen nach Nr. 6.1 Abs.2 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (sog. Spitzenpegelkriterium). Ge-

Die Ausführungen zu den gewerblichen Lärmimmissionen werden zur Kenntnis genommen.

mäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ist zur Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums im allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand zwischen Immissionsort und nächstgelegenen Stellplatz von 28 m erforderlich. Dieser Abstand kann von den oberirdischen Stellplätzen bezüglich der gemäß dem städtebaulichen Entwurf geplanten nächstgelegenen Wohngebäuden nicht eingehalten werden. Beim Schließen der Autotür mit einem Schalleistungspegel von 97,5 dB(A) (gemäß Parkplatzlärmstudie) ergibt sich am nächstgelegenen Wohnhaus in einem Abstand von 10 m zum östlichsten Parkplatz ein Spitzenpegel von 68 dB(A). Demzufolge wird der zulässige Spitzenpegel von 60 dB(A) um 8 dB(A) überschritten. Allerdings ist bei der o.g. Frequentierung des Parkplatzes gemäß Parkplatzlärmstudie in der lautesten Nachstunde mit maximal rechnerisch 1,6 Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz zu rechnen. Da nach einer Internetrecherche ein Check-in nur in der Zeit von 16.00 Uhr bis 20.00 Uhr möglich ist, ist eine Anreise während der Nachtzeit mit dem höheren Spitzenpegel der Kofferraumklappe nicht zu erwarten.

### 2.3. Luftverunreinigende Immissionen

Bei der Verbrennung von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle) in Hausfeuerungsanlagen entstehen luftverunreinigende Emissionen wie z.B. Kohlenmonoxid, Stickoxide, Staub und Benzo(a)pyren (krebserregend). Aufgrund der starken Hanglage des Planungsgebietes mit Höhenunterschieden von bis zu 10 m und Steigungen bis zu 17 %, kann es tagsüber zu einer Verfrachtung der o.g. luftverunreinigenden Emissionen aus dem Bereich der niedriger gelegenen Gebäude in die höher gelegenen Gebäude und bei Inversions-Wetterlagen und nachts bei Kaltluftströmen in umgekehrter Richtung kommen.

### Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zu den luftverunreinigenden Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Festsetzung bezüglich des Einsatzes von Festbrennstoffen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

<p>Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen durch Festbrennstoffeuerungen ist eine Festsetzung aufzunehmen, dass der Einsatz von Festbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen, mit Ausnahme von Holzpellets, ausgeschlossen wird.</p>	
<p>Beurteilung</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan Kirchenanger dann keine Bedenken, wenn nachstehende Maßgaben bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Baugrenze im westlichen Bereich des Planungsgebietes auf einen Abstand von mind. 28 m zum Rand der gewerblich genutzten, am südöstlichen Rand des Grundstückes Flur Nr. 43/3 bestehenden Stellplätze abzurücken.</p> <p>Denkbar ist alternativ auch eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Ruheraumfenster in einem Abstand von bis zu 28 m zum Rand der o.g. Stellplätze auf die abgewandte Südostseite der Gebäude. Insbesondere bei dem betroffenen Reihenhaus erscheint aber eine vollständige Orientierung nicht umsetzbar. Passive Schallschutzmaßnahmen sind zur Lösung des Lärmkonflikt bei gewerblichen Lärmimmissionen nicht möglich, da es sich bei den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm um Außenlärmpegel handelt, die in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der maßgeblichen Immissionsorte einzuhalten sind.</p> <p>Bei einer Abweichung von der o.g. immissionsschutztechnischen Anforderung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, ist zu begründen, warum dieser Belang gegenüber anderen Belangen zurückstehen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um Konflikten vorzubeugen, wird, wie vorgeschlagen, in einem Umkreis von 28 m zu den gewerblich genutzten Stellplätzen eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, dass hier bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in Richtung der Stellplätze keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig sind, um keine Einwirkorte im Sinne der TA Lärm zu schaffen. Gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ist dieser Abstand zur Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums im allgemeinen Wohngebiet erforderlich.</p> <p>Die vorgeschlagene immissionsschutztechnische Festsetzung zum Einsatz von Festbrennstoffen wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Auch der vorgeschlagene Hinweis zu liturgischem und außerliturgischem Geläut sowie mit Geräuschimmissionen während religiöser Veranstaltungen wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

		<p>muss und den Nachbarn die auftretenden Spitzenpegel-überschreitungen während der Nachtzeit zugemutet werden können.</p> <p>In den Textteil des Bebauungsplanes ist nachstehende immissionsschutztechnische Festsetzung aufzunehmen:</p> <p>"Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN EN ISO 17225-2 vom Sept. 2014 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.</p> <p>Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz liegt ein gelegentlicher Betrieb dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5-mal pro Monat erfolgt."</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplanes kann ein Hinweis aufgenommen werden, dass aufgrund der nahegelegenen Kirche St. Martin mit liturgischem und außerliturgischem Geläut sowie mit Geräuschimmissionen während religiöser Veranstaltungen (z.B. Prozessionen) zu rechnen ist und diese Beeinträchtigungen im gesetzlichen Rahmen zu dulden sind.</p>	
2.3.6	<p><b>Landratsamt Lindau, Wasserrecht</b></p> <p>Stellungnahme vom 13.11.2023:</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände, Anmerkungen und Vorgaben einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten sind zu beachten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde im gegenständlichen Verfahren beteiligt, dessen Anmerkungen oder Vorgaben aus der Stellungnahme sind in diesem Dokument enthalten und werden an genannter Stelle inhaltlich abgearbeitet.</p>

			Für die Entwurfserstellung des Bebauungsplanes besteht auf Grundlage der Stellungnahme aus dem Bereich Wasserrecht keine Notwendigkeit der Einarbeitung.
2.3.7	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft</b> Stellungnahme vom 14.11.2023:	Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigen Verfahren im Parallelverfahren folgende Stellungnahme ab: Leider geht durch diese Maßnahme wieder einmal Fläche der Landwirtschaft mit guter Bonität verloren.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen. Wie jedoch sowohl im Anschreiben ausgeführt als auch aus dem Lageplan ersichtlich, wird ein Großteil des Plangebietes als Nachnutzung/-verdichtung bzw. Innenentwicklung eingestuft, lediglich der südliche Bereich wird in die freie Landschaft hin entwickelt, so dass der genannte Verlust der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung als vertretbar eingestuft wird.
		Ausgleichsmaßnahmen sollten auf der Fläche erfolgen. Wir weisen darauf hin eventuell PIC/PUK Maßnahmen anzuwenden! Bei der Auswahl von Gehölzen sollten grundsätzlich Gehölze, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) genannten, vermieden werden. Auskunft hierzu kann am AELF Augsburg – Abt. Gartenbau mit seiner Außenstelle in Lindau (Telefon:0821-43002-3450) eingeholt werden.	Abwägung/Beschluss: Die Anmerkung zu einem passenden Vermeidungs- und Minimierungskonzept sowie Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planung wird darauf geachtet, den anfallenden Ausgleich durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren. Dennoch kann aufgrund der optimalen Flächenausnutzung nicht der gesamte Ausgleichsbedarf intern erbracht werden und es müssen externe Flächen herangezogen werden. Die Optimale Flächenausnutzung ermöglicht dennoch eine Schonung landwirtschaftlicher Flächen, da das Maß an zukünftig anfallender Wohnbebauung reduziert wird. Um das Plangebiet in die umgebende Landschaft zu integrieren, sind auf den Grundstücken grundsätzlich gebietsheimische Gehölze zu pflanzen. Der Einsatz von Pflanzen welche anfällig gegen die Feuerbrandkrankheit sind ist untersagt.
		An die überplante Fläche grenzt im Süden intensiv bewirtschaftetes Grünland. Die ordnungsgemäße Bewirt-	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zum Einhalten geltender Abstandsgebote, zu angrenzendem Intensivgrünland wird zur Kenntnis genommen. Im

		<p>schaftung dieser Flächen muss auch zukünftig uneingeschränkt möglich sein. Das AELF fordert daher die gesetzlichen Grenzabstände, bei geplanten Zaunanlagen und Anpflanzungen zu angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen (LF) einzuhalten! Auch ist die regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen sicherzustellen.</p>	<p>Zuge der Planung wird darauf geachtet, dass Zaunanlagen und Pflanzungen gesetzlich geltenden Abstände nicht verletzt und die angrenzenden Grünflächen ohne Einschränkung weiter genutzt werden können. Sträucher und Bäume werden durch regelmäßige Rückschnitte gepflegt. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.</p>
		<p>Sollte während der Baumaßnahme Drainagen, Abflussgräben o.ä. beschädigt oder deren Funktion verändert werden, ist im Abschluss des Verfahrens für eine korrekte Funktion der Entwässerung zu sorgen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zu Drainagen und Abflussgräben werden zur Kenntnis genommen. Sollte es während der Baumaßnahmen an Drainagen oder Abflussgräben zu Schäden oder Funktionsbeeinträchtigungen kommen, wird im Abschluss des Verfahrens für eine korrekte Funktion der Entwässerung gesorgt. Anfallendes Regenwasser wird soweit möglich innerhalb der Fläche versickert. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal dem südwestlich gelegenen Retentionsbereich zuzuführen. So sind Auswirkungen durch das anfallende Niederschlagswasser auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen.</p>
		<p>Vorsorglich weisen wir auf den rund 150 m südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Pfanner – Schafau 26 - hin. Es werden rund 37 ha LF und FF bewirtschaftet. Es handelt sich hier um einen Milchviehbetrieb, der auch Teile seiner weiblichen Nachzucht hält. Der Betrieb darf durch die geplanten Maßnahmen nicht in seiner Entwicklung gestört werden!</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf den landwirtschaftlichen Betrieb wird zur Kenntnis genommen. Nach den Abstandsregelungen für Rinderhaltungen des bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" sind für Wohngebiete bei einem Abstand von 140 m und einer Rinderhaltung mit 250 GV (Großvieheinheiten) schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen. Es wird angenommen, dass die 250 GV deutlich unterschritten werden, sodass auch Erweiterungen der landwirtschaftlichen Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich sind.</p>

<p>2.3.8</p>	<p><b>Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg</b></p> <p>Stellungnahme vom 20.11.2023:</p>	<p>Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 09.03.2022 kann auf den geänderten Bebauungsplan angewendet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 09.03.2022 wird zur Kenntnis genommen. Diese ist untenstehend in kursiv in diesem Dokument enthalten und wird an genannter Stelle einer Abwägung zugeführt.</p> <p>Für die Entwurfserstellung des Bebauungsplanes besteht auf Grundlage dieses Verweises keine Notwendigkeit der Einarbeitung.</p>
		<p>Stellungnahme vom 09.03.2023:</p> <p>Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradius-krümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.</p> <p>Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.</p> <p>Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.</p> <p>Löschwasserbedarf</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise aus dem Bereich des Brandschutzes können nachvollzogen werden und werden in die Entwurfserstellung übernommen.</p>

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300 m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

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

#### Rettungshöhen

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

		<p>Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20 m, von mehr als 7,20 m ein genormtes Hubrettungsgerät.</p> <p>Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.</p> <p>Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).</p>	
2.3.9	<p><b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b></p> <p>Stellungnahme vom 28.11.2023:</p>	<p>Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 06.11.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Gegenüber der 1. frühzeitigen Beteiligung, die aufgrund der Europarechtswidrigkeit des § 13b BauGB (vgl. BVerwG-Urteil vom 18.07.2023) nun im Regelverfahren wiederholt wird, wurde der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans (Wohngebiet) in nordöstlicher Richtung um Flurstück Nr. 33 erweitert und umfasst nun eine Fläche von ca. 1,7 ha. Hieraus ergibt sich keine wesentliche Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit.</p> <p>Daher haben die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahme vom 22.03.2022 haben nach wie vor Gültigkeit. Da es sich um eine erneute frühzeitige Beteiligung handelt, wiederholen wir diese im Folgenden (i.W. inhaltsgleich, nur punktuell aktualisiert bzw. ergänzt):</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Darlegungen zur Verfahrenswahl und Aufweitung des Geltungsbereiches werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass sich auf dieser Grundlage keine wesentlichen Änderungen der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit ergeben. Im Rahmen der Detaillierung der Empfehlungen und Hinweise werden diese inhaltlich abgehandelt.</p> <p>Für die Entwurfserstellung des Bebauungsplanes besteht auf Grundlage dieser Einführung keine Notwendigkeit der Einarbeitung.</p>
		1. Altlasten	Abwägung/Beschluss:

<p>Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine kartierten Altlasten betroffen sind. Die Informationspflicht, sollten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden wird in die Hinweise der Entwurfsfassung übernommen.</p>
<p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Durch die Planung sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes berührt.</p> <p>Es ist mit erheblichen Eingriffen in den Boden zu rechnen und damit mit negativen Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Bodenfunktionen. Im BLP-Regelverfahren ist das Schutzgut Boden im Umweltbericht nachvollziehbar für die Abwägung zu beschreiben und zu bewerten. Dies lässt sich z.B. mit Hilfe des Umwelt-Atlas Bayern anhand der Standortauskunft "Bodenkundliche Bewertung", die orientierende bodenkundliche Kennwerte liefert, überschlägig und dem kleinen Maßstab entsprechend durchführen. Jedoch wird diese Bewertung technisch generiert und beruht auf Kenntnissen und Erfahrungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Grundlage: Maßstab 1 : 25.000, vgl. <a href="https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang= de&amp;localld=mapcontents6306">https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang= de&amp;localld=mapcontents6306</a>).</p> <p>Sie ersetzt keine Detailuntersuchung und Planung durch ein Fachbüro, die für den weiteren Planungsverlauf weitere wertvolle Hinweise zum Umgang mit Boden liefern kann. Wir empfehlen deshalb, für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.</p> <p>Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Aus-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Marktgemeinde Scheidegg ist sich bewusst, dass das geplante Vorhaben einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Um die negativen Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Bodenfunktionen zu reduzieren, wird im zu erstellenden Umweltbericht das Schutzgut Boden genauer betrachtet und Maßnahmen getroffen, welche einen schonenden Umgang gewährleisten. Die seitens des Wasserwirtschaftsamt genannten Hilfsmittel werden bei der Bewertung des Schutzgutes mitberücksichtigt. Ob eine detaillierte Bodenuntersuchung durchzuführen ist, wird im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes genauer geprüft.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im Umweltbericht aufgeführt und durch entsprechende Gegenmaßnahmen abgeschwächt. Aufgrund der vorherrschenden Hanglage, sowie den hohen Niederschlägen innerhalb der Region werden im Rahmen der weiteren Entwurfsphase Maßnahmen festgelegt, welche Erosion während der Bauphase unterbinden. Zudem wird im Sinne des Bodenschutzes und der geltenden Rechtsverordnungen ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>wirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Insbesondere aufgrund der Hanglage, den klimatischen Verhältnissen mit hohen Niederschlägen sind Vorkehrungen und Maßnahmen zu beschreiben, die während der Bauphase durch Oberflächenabfluss verursachte Erosionsereignisse verhindern können. Weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz unter: <a href="http://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm">http://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm</a></p> <p>Für fachliche Fragen zum Thema Bodenschutz steht das Beratungsangebot des WWA Kempten zur Verfügung.</p>	
<p>3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung</p> <p>Die Wasserversorgung im Plangebiet ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Scheidegg gesichert.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete. Es berührt weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Scheidegg gesichert ist sowie dass das Plangebiet außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete liegt und Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung nicht berührt werden. Diese Ausführungen werden in den Textteil der Entwurfserstellung einfließen.</p>
<p>4. Gewässerschutz</p> <p>a) Schmutzwasser</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation mit Kläranlage Rotachtal in Lagen / Österreich gesichert, in welcher das Abwasser entsprechend den Regeln der Technik gereinigt wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Äußerungen zur Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation mit Kläranlage Rotachtal in Lagen / Österreich werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil der Entwurfsfassung einfließen.</p>
<p>b) Niederschlagwasser</p> <p>Dem Bebauungsplan muss eine gemeindliche Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser im Einklang mit den technischen Regelwerken schadlos beseitigt werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in die Entwurfsfassung als Festsetzung hinsichtlich der Versickerung und Vorgehen bei mangelnder Sickerfähigkeit bzw. im Übrigen als Hinweise in die Entwurfsfassung einfließen.</p>

Der für die entsprechenden baulichen Anlagen notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan möglichst frühzeitig zu berücksichtigen und festzusetzen.

Die Menge des anfallenden Niederschlagswassers lässt sich z.B. mittels Dachbegrünungen und dezentraler Rückhaltung in Zisternen zur Gartenbewässerung deutlich reduzieren und im Abfluss verzögern.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Regeln TRENGW (Grundwasser) möglich.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund mangelnder Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrundes nachweislich nicht versickert werden kann, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in das nächstgelegene Gewässer einzuleiten.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 Teil 2, sowie für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Ggf. ist es notwendig, hier eine Regenrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes vorzunehmen. Bei befestigten Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> ist bei Beachtung der TREN OG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter möglich.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) aus

Auf Grund der ortsgestalterisch sensiblen Lage sind nur Satteldächer zulässig, so dass Dachbegrünungen nicht möglich sind.

Die niederschlagstechnischen Belange werden im weiteren Verfahren geklärt und im Zuge der Planung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise und Festsetzungen werden in der Entwurfsplanung des Bebauungsplans abgestimmt und ausgearbeitet.

<p>befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Lindau zu beantragen.</p> <p>Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, empfehlen wir die Anwendung des Programms BEN (vgl. <a href="http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm">http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm</a>).</p>	
<p>5. Oberflächengewässer</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer im Sinne der Wassergesetze betroffen.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich zwar ein Feuerlöschteich (Fläche ca. 80 m<sup>2</sup>), welcher keine direkte Verbindung zu einem Gewässer hat. Dieser wird als "Himmelteich" nur vom direkten Niederschlag und vom Oberflächenabfluss gespeist. Der Überlauf geht über einen Regenwasserkanal in den Scheffauer Bach. Wasserwirtschaftlich ist der Teich nur von untergeordneter Bedeutung, d.h. er stellt kein Gewässer im Sinne der Wassergesetze dar.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Feuerlöschteich, der jedoch von untergeordneter Bedeutung ist und damit kein Gewässer im Sinne der Wassergesetze darstellt sowie das im Übrigen keine Oberflächengewässer betroffen sind, werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil der Entwurfsfassung einfließen.</p>
<p>6. Wild abfließendes Wasser</p> <p>Das geplante Baugebiet liegt in einer Hanglage, die infolge von Starkregenereignissen wild abfließendes Hangwasser erwarten lässt. Wir weisen darauf hin, dass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Hangwassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Wir empfehlen daher, das Hangwasser im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abzufangen und schadlos abzuleiten. Ergänzend bzw. alternativ hierzu empfehlen wir, die Unterkanten sämtlicher Gebäudeöffnungen (v.a.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu wild abfließendem Hangwasser wird zur Kenntnis genommen. Wie damit umgegangen wird, wird im Zuge der weiteren Entwurfsplanung des Bebauungsplans abgestimmt und ausgearbeitet. Es werden im Zuge der Entwässerungsplanung drei Rigolen mitaufgenommen, welche dazu dienen, den Kanal zu entlasten und somit im Bestand keine Umbaumaßnahmen durchführen zu müssen. Zudem wird den Bauherren empfohlen, Retentionsraumzisternen einzubauen. Dies wird entsprechen im Entwurf eingearbeitet.</p>

		Kellertreppen-Zugänge, Lichtschächte, Gebäudeeingänge, Tiefgaragenzufahrten etc.) in ausreichender Höhenlage anzuordnen.	
2.3.10	<b>Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg</b> Stellungnahme vom 21.11.2023:	Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands Erforderliche Umlegung div. Kabel der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH siehe unsere Stellungnahme vom 8. März 2023.	Abwägung/Beschluss: Es wird von einem Tippfehler ausgegangen, die Stellungnahme von 08.03.2022 ist untenstehend in kursiv enthalten und wird an genannter Stelle einer Abwägung zugeführt. Für die Entwurfserstellung des Bebauungsplanes besteht auf Grundlage dieses Verweises keine Notwendigkeit der Einarbeitung.
		Stellungnahme vom 08.03.2023: Wie aus beigefügter Netzplankopie ersichtlich ist, befindet sich am östlichen Rand des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Kirchanger" unsere Trafostation Scheffau 1, Kessler. Die von dieser Trafostation Richtung Nordwesten (Scheffau Ort) verlaufenden Kabel (ein 20 kV-Kabel sowie div. Niederspannungskabel) müssen umgelegt werden, damit eine Bebauung lt. vorliegendem Entwurf in diesem Bereich möglich ist. Voraussetzung hierfür ist die Bereitstellung einer geeigneten Umlegungstrasse. Das von dieser Trafostation Richtung Südwesten verlaufende 20 kV-Kabel verläuft ebenfalls durch zwei geplante Bauplätze, könnte unserer Einschätzung nach aber so liegen bleiben, wenn die Baufenster entsprechend festgelegt werden. Die Versorgung des geplanten Baugebietes "Kirchanger" mit elektrischer Energie wird ebenfalls aus dieser Trafostation über neu zu verlegende Niederspannungskabel erfolgen. Anlage Lageplan	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfserstellung in Plan- und Textteil entsprechende Beachtung finden.

### **3 Beschlüsse zum Verfahren**

- 3.1 Der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung zu eigen.
- 3.2 Der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg billigt den Entwurf zum Bebauungsplan "Kirchenanger" in der Fassung vom 02.07.2024. Mit diesem Entwurf sind die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Scheidegg, den 17.07.2024

### **4 Anlagen**

- 4.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 21.11.2023 / 08.03.2023 der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg