

# Markt Scheidegg Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" sowie 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 12
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 14
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 15
6	Hinweise und Zeichenerklärung 16
7	Satzung 21
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 23
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 31
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 54
11	Begründung – Sonstiges 55
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 57
13	Begründung – Bilddokumentation 58
14	Verfahrensvermerke 59

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

---

2.1 GRZ .... **Maximal zulässige Grundflächenzahl**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 WH .... m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß  
Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem  
und talseitigem Abstand zwischen  
– Oberkante des natürlichen Geländes und  
– Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (au-  
ßen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils  
in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber lie-  
genden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im  
Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut lie-  
gen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen ent-  
sprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeb-  
lich.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu ver-  
stehen.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe  
gemessen.

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

2.3 FH .... m **Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand).

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

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

2.4



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.5



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** und **Carports** mit Lager; Carports und Garagen sind bis zu einer Höhe von 6,80m über dem natürlichen Gelände zulässig.

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

2.6

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

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

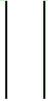
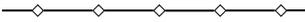
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.7



**Flächen** für den **Gemeinbedarf**; hier Senioren- und Pflegeheim sowie betreutes Wohnen mit Personalwohnungen und Serviceeinrichtungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.8  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der Vorarlberger Kraftwerke (VKW) mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**  
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.13 **Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser**  
Anfallende Abwässer (Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser auf Dach- und befestigten Flächen wie Zufahrten und Stellplätzen) sind über den vorhandenen Mischwasserkanal an den Abwasserkanal in der "Bräuhausstraße" bzw. "Am Kurpark" anzuschließen.  
Niederschlags- und Sickerwasser, das mit den Fundamenten baulicher Anlagen (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, etc.) in Berührung kommt, ist entlang dieser als Drainagewasser entweder in den Mischwasserkanal einzuleiten oder gesammelt in Richtung des Mischwasserkanals grundwasserunschädlich ggf. durch geeignete technische Maßnahmen auf einer wasserundurchlässigen Schicht o.ä. abzuleiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.14  **Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Bodenbeläge auf den Flächen für den Gemeinbedarf**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16  **LSM 1**

**Lärmschutz-Maßnahme 1;** In den gekennzeichneten Bereichen ist eine Schallschutz-Maßnahme in geschlossener und fugendichter Ausführung in einer Höhe von mind. 6,00 m über dem natürlichen Gelände jeweils komplett in der eingezeichneten Länge (45,0 m) als Voraussetzung für die Wohnnutzung in den anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten (z.B. als Gebäude, Garage, Nebengebäude, Wand, jeweils fugendicht angeschlossen). Die aktive Lärmschutz-Maßnahme ist mit einem Mindest-Flächengewicht von 10 kg/m<sup>2</sup> auszuführen.

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

2.17  **LSM 2**

**Lärmschutz-Maßnahme 2;** In den gekennzeichneten Bereichen ist eine Schallschutz-Maßnahme in geschlossener und fugendichter Ausführung in einer Höhe von mind. 9,50 m über dem natürlichen Gelände jeweils komplett in der eingezeichneten Länge (45,00 m) als Voraussetzung für die Wohnnutzung in den anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten (z.B. als Gebäude, Garage, Nebengebäude, Wand, jeweils fugendicht angeschlossen). Die Schallschutz-Maßnahme kann alternativ um bis zu 15° im oder gegen den Uhrzeigersinn gedreht errichtet werden (siehe Planzeichnung). Die aktive Lärmschutz-Maßnahme ist mit einem Mindest-Flächengewicht von 10 kg/m<sup>2</sup> auszuführen.

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

2.18  **LS 1**

**Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Im 2. Obergeschoß sind an der Süd- und der Ostfassade vor den Aufenthaltsräumen entweder verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder die Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen.

Aufenthaltsräume, die über keine Fensteröffnung in den konfliktfreien Bereich (Nord- und Westfassade) verfügen, sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

- Im 3. Obergeschoß sind an der West-, der Süd- und der Ostfassade vor den Aufenthaltsräumen entweder verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder die Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen. Aufenthaltsräume, die über keine Fensteröffnung in den konfliktfreien Bereich (Nordfassade) verfügen, sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – auszuführen (Stand 2016). Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 (Stand 2016) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von mindestens 63 dB(A) an der Süd- und Ostfassade und von mindestens 61 dB(A) an der Westfassade auszugehen.
- Wohnnutzungen sind erst nach Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahmen LSM 1 und LSM 2 zulässig. Bis zum Eintritt des genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

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

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

2.19



**Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Wohnnutzungen sind erst nach Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahmen LSM 1 und LSM 2 zulässig. Bis zum Eintritt des genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

2.20



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden.

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

2.21



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche (Ortsrandeingrünung); es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden.

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

2.22 **Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde

Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

### Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche  
Sal-Weide

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Salix caprea

### Sträucher

Berberitze  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Hasel  
Gewöhnlicher Liguster  
Alpen-Heckenkirsche  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Alpen-Johannisbeere  
Wilde Stachelbeere  
Kriech-Rose  
Hunds-Rose  
Zimt-Rose  
Alpen-Rose  
Purpur-Weide  
Roter Holunder  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

Berberis vulgaris  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Ligustrum vulgare  
Lonicera alpigena  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Ribes alpinum  
Ribes uva-crispa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa majalis  
Rosa pendulina  
Salix purpurea  
Sambucus racemosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

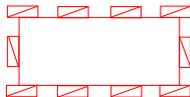
2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" des Marktes Scheidegg

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

2.24



**Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim"**

Die Inhalte des Bebauungsplans "Altenheim" (Fassung vom 25.03.2010, rechtsverbindlich seit 07.05.2010) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich des Bebauungsplanes "Altenheim" vollständig aufgehoben.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

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

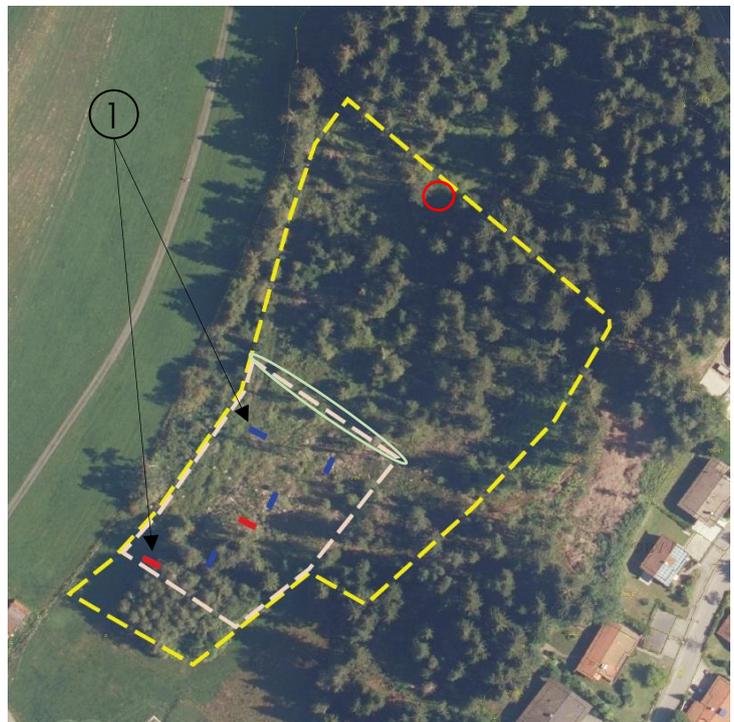
### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

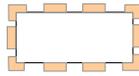
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 789 (Teilfläche) der Gemarkung Scheffau. Der Planung werden von der Maßnahme 3500 m<sup>2</sup> zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

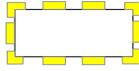
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Größe der zuzuordnenden Fläche kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Planskizze





Lage der angerechneten Ausgleichsfläche/-maßnahme (3.500 m<sup>2</sup>)



Wirkbereich (13.000 m<sup>2</sup>), auf den die angerechneten Maßnahmen Einfluss nehmen; innerhalb der Fl.-Nr. 789, Gemarkung Scheffau

Zur Entwicklung eines Moorwaldes mit typischer Moorvegetation sind folgende Maßnahmen durchzuführen:



Verschließen der Entwässerungskanäle zur Wiedervernässung der Fläche mit Holz (gespundet), links und rechts mit Torf auffüllen



Entnahme von ca. 3 Fichten in diesem Bereich



Erhalt des Gehölzbestandes als Vergleich zum Bereich (als roter Kreis dargestellt), in dem Fichten entnommen werden.

- Abschneiden (mit einem Freischneider, knapp oberhalb des Moooses) des indischen Springkrauts in Bereichen, wo das Sphagnum-Moos sich bereits angesiedelt hat, um deren Wachstum zu unterstützen.
- Zielgerichtetes Entfernen von Gehölzen, an Stellen, wo sich bereits ein ausreichender Bestand von Sphagnum-Moosen entwickelt hat.
- Jährliches Monitoring und Entwickeln/Anpassen von Maßnahmen
- Anlegen von mind. drei Torfstichtümpeln im Randbereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche als Habitat für Libellen

**4.1 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden nicht in Kraft gesetzt. Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung der Gebäude.

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO)

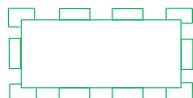
**5.1   Wasserschutzgebiet  
(Schutz-Zone W III A)**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" sowie der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim" befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg i. Allgäu", Schutz-Zone W III A. Die Schutz-Zone W II grenzt im Norden an die Planfläche.

Hinweis: Die Grenzen des Wasserschutzgebietes (Schutz-Zone W III A) liegen außerhalb des Planausschnittes oder werden auf Grund der Lesbarkeit des Planes nicht dargestellt (Schutz-Zone W II).

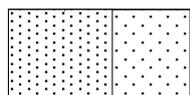
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanzV)

6.1



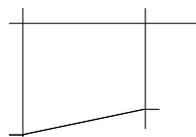
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplans „Altenheim“ des Markt Scheidegg (siehe Planzeichnung);

6.2



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

6.3



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4

1 2 8

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.5



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

6.6

### Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 15.04.2020.

6.7

### Grundwasserschutz

Fundamente dürfen in die Deckschichten eingebunden werden, sofern die verbleibenden, nicht angeschnittenen Deckschichten den Schutz des Grundwassers weiterhin in vollem Umfang gewährleisten. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

Die unter Punkt 2.13 festgesetzte Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich als grundwasserunschädlich nachzuweisen.

Während der Bauarbeiten dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert und umgefüllt werden. Dies ist durch eine fachkundige Bauleitung vor Ort sicherzustellen.

## 6.8 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

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

## 6.9 Bodenschutz

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

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.

Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

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

Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## **6.10 Brandschutz**

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 – 100 m betragen.

## **6.11 Ergänzende Hinweise**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können beim Markt Scheidegg eingesehen werden.

## 6.12 Plangenaugigkeit

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

**6.13 Lesbarkeit der Planzeichnung**

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg den Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" sowie die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim" in öffentlicher Sitzung am 29.07.2020 beschlossen.

### **§ 1   Aufhebung**

Der Bebauungsplan "Altenheim" des Marktes Scheidegg (Planfassung vom 25.03.2010; rechtsverbindlich seit 07.05.2010) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich vollständig aufgehoben.

### **§ 2   Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 17.07.2020.

### **§ 3   Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 789 der Gemarkung Scheffau. Der Planung werden von der Maßnahme 3.500 m<sup>2</sup> zugeordnet.

### **§ 4   Bestandteile der Satzung**

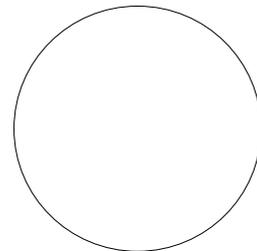
Der Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" sowie die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.07.2020. Dem Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" sowie der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim" wird die Begründung vom 17.07.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" sowie die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim" des Marktes Scheidegg treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Scheidegg, den .....

.....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

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

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Marktgemeinde Scheidegg, östlich des bestehenden Seniorenheimes "St. Vinzenz". Er wird im Norden und im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Süden von der Straße "Am Sportplatz" begrenzt. Im Süden befinden sich außerdem auf der gegenüberliegenden Straßenseite mehrere Sportanlagen. Der aufzuhebende Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altenheim" befindet sich im Anschluss an die westlich des Seniorenheims gelegene Gärtnerei.

8.1.2.2 Innerhalb des Bereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes "Altenheim" befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 128 (Teilfläche) und 129/2 (Teilfläche).

Innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 130/13 (Teilfläche) und 130/4 (Teilfläche).

## 8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

### 8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Erweiterung Altenheim:

Im Markt Scheidegg besteht sowohl ein Bedarf an seniorengerechten, betreuten Wohnungen als auch an Wohnraum für Familien. Durch die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes "Altenheim" soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von seniorengerechten Wohnungen

ermöglicht werden. Dadurch soll der älteren Generation eine Alternative zum in diesem Lebensabschnitt oft zu großem Eigenheim geboten werden. Die so freiwerdenden Immobilien könnten dazu beitragen den Wohnraumbedarf junger Familien zu decken.

Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Altenheim“:

Der Markt Scheidegg hat im Jahr 2010 den Bebauungsplan „Altenheim“ aufgestellt. Ziel war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenheims zu schaffen. Südwestlich des Seniorenheims "St. Vinzenz" befindet sich eine zur Gärtnerei gehörende Grünfläche, welche im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes "Altenheim" überplant wurde. Um dem Grundstücksbesitzer den Bau eines Wohnhauses zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich teilweise aufgehoben werden. Durch die Teilaufhebung soll für diesen Bereich Baurecht nach §34 BauGB entstehen.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 8.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 8.1 Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.  
  
Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

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

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- A III 1/ A III 2/  
A III 3 Bestimmung der Gemeinde als Kleinzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.3.4 Der Planungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III A des rechtswirksamen Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg i. Allgäu". Auf Grund der durch die Planung zulässigen Nutzungen werden die Schutz-Zwecke des Wasserschutzgebietes nicht beeinträchtigt.

- 8.2.3.5 Die Marktgemeinde Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 17.03.2003). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Erweiterung erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

## **8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

### **8.2.4.1 Erweiterung des Bebauungsplanes "Altenheim"**

- 8.2.4.2 Der Standort eignet sich auf Grund der an das bestehende Seniorenheim angrenzenden Lage, da hier Synergieeffekte genutzt werden können. Ferner eignet sich der Standort auf Grund der Gebietstopografie sowie der Verfügbarkeit des Grundstücks. Daher wurden keine weiteren Standorte in der Marktgemeinde Scheidegg geprüft.

- 8.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die von den südlich liegenden Sportplätzen ausgehenden Sportlärm-Immissionen hingewiesen.

- 8.2.4.4 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- 8.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer seniorengerechten, betreuten Wohnanlage zu schaffen.

- 8.2.4.6 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Marktgemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

- 8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.

- 8.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.4.9 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der Erweiterungsbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

## **8.2.5 Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim"**

### **8.2.5.1 Stand vor der Aufhebung**

8.2.5.2 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Altenheim" setzt derzeit für den Aufhebungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche fest.

### **8.2.5.3 Stand nach der Aufhebung**

8.2.5.4 Durch die vorliegende Planung wird der vorliegende Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altenheim" ersatzlos aufgehoben. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich sind damit gegenstandslos. Die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Vorhaben beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB.

## **8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften**

8.2.6.1 Für den zu überplanenden Bereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf als Senioren- und Pflegeheim festgesetzt. Im Markt Scheidegg entspricht das Angebot an seniorengerechten, betreuten Wohnmöglichkeiten bisher nicht der Nachfrage. Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, kann die Marktgemeinde genau diese Fläche langfristig für die Errichtung einer solchen Einrichtung und Wohnform sichern. Die Marktgemeinde hat sich ausdrücklich für die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf entschieden, da sie dadurch die Möglichkeit besitzt, das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde auszuüben. Die Marktgemeinde kann durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter durch die Wahl des Dritten großen Einfluss auf das geplante Vorhaben nehmen. Somit hat die Marktgemeinde vor allem bei der Anordnung der Gebäude innerhalb des Grundstückes und bei der Gebäudegestaltung, die auf Grund der weit einsehbaren Lage am Ortsrand einen wichtigen Aspekt der Planung darstellt, die Möglichkeit die Planung zu beeinflussen.

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

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ermöglicht einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen.

Die Festsetzung von First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 8.2.6.3 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgeht. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Stellplätze ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Um die Schutz-Zwecke des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg i. Allgäu" nicht zu beeinträchtigen, sind Geschoße und sonstige baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Fundamente sind bis zu einer bestimmten Tiefe zulässig.
- 8.2.6.4 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.6.5 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **8.2.7 Infrastruktur**

- 8.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.7.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten).
- 8.2.7.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.
- 8.2.7.5 Zur Sicherung einer im Süden verlaufenden 20-kV-Leitung der Vorarlberger Kraftwerke wird eine Haupt-Versorgungsleitung zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

## **8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.8.1 Über die im Süden des Geltungsbereiches festgesetzte, bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche wird das Grundstück erschlossen.
- 8.2.8.2 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Bräuhausstraße" und die Straße "Am Sportplatz" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Bahnhofstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 308. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straßen B 31 und B 12 sowie eine Anbindung an die Autobahnauffahrt 3 (Sigmarszell) der A 96 Lindau-München gegeben.
- 8.2.8.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen in den Bereichen "Bahnhofstraße" und "Zentrum" gegeben.

## **8.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 8.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Sportlärm-Immissionen der südöstlich liegenden Sportanlage auf den Fl.-Nrn. 105, 106 und 112 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Sportlärm-Immissionen der Sportanlage in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Gutachten vom 20.03.2020) gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) ermittelt und zu bewertet.

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwert während den Trainingszeiten werktags in allen betrachteten Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Während der Sonntagsspiele wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV während der mittäglichen Ruhezeit am Sonntag (13:00 bis 15:00 Uhr) in einem Abstand von ca. 71 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches überschritten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu sichern, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei Sportlärm-Immissionen ist der Einsatz von passiven Lärmschutz-Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht möglich, da gemäß Ziffer 1.2 der 18. BImSchV der maßgebliche Immissionsort 0,50 m vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung liegt. Daher sind bei Sportlärm-Immissionen lediglich Maßnahmen möglich, die sicherstellen, dass es im Bereich der möglichen Bebauung zu keinen Überschreitungen kommt oder dass sich im Bereich von Überschreitungen keine maßgeblichen Immissionsorte befinden. Mögliche Konfliktlösungen sind daher beispielsweise das Errichten einer Lärmschutzwand, ein Abrücken der Wohnbebauung oder die Festsetzung von nicht offenbaren Fenstern in schutzbedürftigen Räumen im Überschreitungsbereich, so dass keine Einwirkorte geschaffen werden.

Der Gemeinde Scheidegg wurden auf dieser Grundlage diverse Konfliktlösungen, wie ein Abrücken der Bebauung, verglaste Vorbauten oder aktive Lärmschutz-Maßnahmen, im Zuge der Planung vorgestellt. Seitens der Gemeinde wurde daraufhin beschlossen, dass eine aktive Lärmschutzmaßnahme im Bereich der voraussichtlich zu errichtenden Stellplätze umgesetzt werden soll. Da mit dieser aktiven Lärmschutz-Maßnahme hauptsächlich die untersten Geschosse geschützt werden, sollen im verbleibenden Überschreitungsbereich verglaste Vorbauten oder feststehende Fenster vorgesehen werden. Um die abschirmende Wirkung des südlichsten Gebäudes auf die dahinterliegenden Gebäude für die weitere Konzeption der Lärmschutz-Maßnahmen berücksichtigen zu können, wird dessen Südfassade als zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahme verbindlich festgesetzt. Um der späteren Planung des Gebäudes eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wurde die abschirmende Wirkung des Gebäudes sowohl parallel zur Straße ausgerichtet als auch für zwei weitere Varianten, jeweils um 15° gedreht (sowohl im als auch gegen den Uhrzeigersinn), geprüft und in der Festsetzungskonzeption entsprechend berücksichtigt.

An den der Sportanlage zugewandten Gebäudeseiten sind im Überschreitungsbereich vor den Aufenthaltsräumen entweder verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder die Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnende Fenster auszuführen. Aufenthaltsräume, die über keine Fensteröffnung in den konfliktfreien Bereich verfügen, sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Zusätzlich wird eine sogenannte "Wenn-Dann-Festsetzung" aufgenommen, die im Überschreitungsbereich der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV die Wohnnutzung erst nach Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahmen LSM 1 und LSM 2 vorsieht.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" und der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" wird eine Fläche für den Gemeinbedarf "Senioren- und Pflegeheim" östlich des bereits bestehenden Seniorenheimes "St. Vinzenz" ausgewiesen. Zusätzlich wird im südwestlichen Bereich des westlich liegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altenheim" ein Teilbereich von 0,04 ha aufgehoben. Durch die Teilaufhebung entsteht für diesen Bereich Baurecht nach § 34 BauGB. Da bereits vor der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Baurecht bestand (Gemeinbedarfsfläche) wird auf diesen Bereich im vorliegenden Umweltbericht nicht weiter eingegangen.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am nördlichen Ortsrand von Scheidegg (Fl.Nr 128). Das überplante Gebiet stellt eine Erweiterung des westlich angrenzenden Seniorenheimes "St. Vinzenz" dar. Es wird im Norden und Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Süden von der Straße "Am Sportplatz" begrenzt. Im Südosten befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite mehrere Sportanlagen.
- 9.1.1.3 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 13.01.2010). Der Bereich des Plangebietes wird darin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da es sich um eine Erweiterung des angrenzenden Seniorenheimes "St. Vinzenz" handelt, kommt für das Vorhaben kein anderer Standort in Betracht. Der gewählte Bereich ist auf Grund der Lage des bestehenden Seniorenheimes dessen einzige Möglichkeit sich am vorhandenen Standort zu erweitern.
- 9.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Altenheim" ist eine "Fläche für Gemeinbedarf" mit einer GRZ von 0,5 zur Erweiterung des Seniorenheimes "St. Vinzenz", eine Grünfläche zur nördlichen Eingrünung sowie die Festsetzung von Bepflanzungen am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche.
- 9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" und die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

9.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,68 ha, davon sind 0,61 ha Fläche für Gemeinbedarf, 0,03 ha Verkehrsflächen und 0,04 ha Grünflächen.

9.1.1.7 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 3.500 m<sup>2</sup> erfolgt vollständig einer externen Fläche der Gemarkung Scheffau (Fl.-Nr. 789).

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

### 9.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu liegt das Plangebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Lage innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg" (Nr. 2210-8425-00085). Mit dem Bescheid des Landratsamtes Lindau vom 16.04.2019 wurde bereits eine Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung für dieses Verbot erteilt. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 13.01.2010):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1 km, befindet sich das FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet Rohrachschlucht" (Nr. 8424-302). Hierbei handelt es sich um einen unverbauten Bach mit seltenen Schluchtwäldern und national bedeutsamen naturnahen Tannenschwäldern. Auf Grund der großen Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Darüber hinaus befinden sich weitere geschützte Alpen-Biotop in größerer Distanz zum Plangebiet ("Kleiner Weiher mit Verlandungsvegetation westlich Scheidegg", Nr. A8425-0036-001; "Flachmoorkomplex östlich Scheidegg", Nr. A8425-0084-001; "Kleines Kalkflachmoor nordöstlich Scheidegg", Nr. A8425-0437-001; "Hecke südwestlich Haus", Nr. A8425-0057-001; "Bachgehölzsäume am Hauserbrühlbach südöstlich Gretenmühle", Nr. A8425-0043-001).
- Etwa 1,0 km nordwestlich liegt das Naturschutzgebiet (NSG) "Rohrachschlucht" (Nr. 00424.01)

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg" (Nr. 2-2108-4250-0085).

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit einhergehenden Stickstoffeintrag ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Im Hinblick auf die Fauna sind vorwiegend Ubiquisten zu erwarten.
- Die überplante Fläche ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen den umliegenden Nutzungen (Sportplatz, Seniorenheim, Wohnbebauung, Straße "Am Sportplatz") vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch die Nutzung des Sportplatzes lassen die Fläche v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im April 2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 15.04.2020). Die vorliegenden Gehölze dienen potenziell als Lebensstätten von ubiquitären zweibrütenden Vogelarten. Hinweise auf Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der intensiven Nutzung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schmelzwasserschottern. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Nieder- und Spätglazialterrasse der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 25.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies entwickelt.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 68-59 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im höheren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 68-59 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Stellungnahme vom 20.01.2020) ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone WIIIA des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenbergr" (Nr. 2210-8425-00085). Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 20.01.2020 ist in Schutzzone WIIIA gemäß § 3 Nr. 5.2 der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) vom 16.08.2005 die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten. Mit Bescheid des Landratsamtes Lindau vom 16.04.2019 wurde jedoch bereits eine Ausnahmegenehmigung von der WSG-VO für dieses Verbot erteilt.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit, wie beispielsweise die Errichtung des Seniorenheimes "St. Vinzenz" westlich des Plangebietes, ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Scheidegg gesichert.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima

gekennzeichnet. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) zwischen 1.100 mm und 1.200 mm.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am nördlichen Ortsrand des Marktes Scheidegg. Im Westen befindet sich das Seniorenheim "St. Vinzenz". Das ebene Plangebiet ist von Norden, Osten sowie Süden sehr gut einsehbar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und besitzt somit eine geringfügige Naherholungsfunktion. Fuß- oder Radwege liegen weder direkt im Plangebiet noch führen welche vorbei.
- Von der südlich angrenzenden Sportanlage (Fl.-Nrn. 105, 106 und 112) gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Nutzungskonflikte bestehen bisher nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800-1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau von Erdwärmesonden im Gebiet zum Schutz des Grundwassers nicht möglich, da das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt.

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

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

### 9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und eine Erweiterung des bereits bestehenden Seniorenheimes "St. Vinzenz" erfolgt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung der Planfläche im Norden und Osten) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Außerdem sind auf maximal 5 % der Grundstücksfläche Sträucher und Bäume, die nicht in der Pflanzliste angeführt sind, zulässig. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen anschließen, sind nur Laubgehölze zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Kleinflächiger Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust vom Lebensraum "Grünland"	– –
Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–

Lichtemissionen, Reflektionen von Photovol- Beeinträchtigung nachtaktiver oder wasserge-  
taikanlagen bundener Insekten —

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

- Durch die Neuversiegelung (Gebäude, Stellplätze, Verkehrsfläche) gehen intensiv genutzte Grünlandflächen verloren. Die geplanten Versiegelungen führen zu einer Beeinträchtigung des Bodens. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Belege (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Gewässerneubildungsrate zu reduzieren.
- Der verbleibende unversiegelte Boden der festgesetzten privaten Grünfläche im Plangebiet kann nach wie vor die genannten Bodenfunktionen erfüllen, wird aber unter Umständen durch Befahren mit Baufahrzeugen teilweise verdichtet.
- Da sich das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg" befindet, ist gem. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 20.01.2020 bei Umsetzung der Planung insbesondere darauf zu achten, dass ein größerer Eingriff in die Deckschicht des Bodens zum Schutz des Trinkwassers zu vermeiden ist.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Die geplante Bebauung und Neuversiegelung haben eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,60 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg". Zum Schutz des Trink- und Grundwassers ist das Niederschlags- und Sickerwasser, das mit den Fundamenten baulicher Anlagen (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, etc.) in Berührung kommt, entweder entlang dieser als Drainagewasser in den Mischwasserkanal einzuleiten oder gesammelt in Richtung des Mischwasserkanals grundwasserunschädlich, ggf. durch geeignete technische Maßnahmen, auf einer wasserundurchlässigen Schicht o.ä. abzuleiten. Bei der Planung ist zudem insbesondere darauf zu achten, dass ein größerer Eingriff in die Deckschicht des Bodens zum Schutz des Trinkwassers zu vermeiden ist. Bauvorhaben sind gem. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 20.01.2020 ohne Unterkellerung bzw. sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu planen und auszuführen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser (Schmutz- sowie Niederschlagswasser, das auf den Dach- und befestigten Flächen wie Zufahrten und Stellplätze anfällt) wird über den bestehenden Mischwasserkanal in den Abwasserkanal in der "Bräuhausstraße" bzw. im "Am Kurpark" abgeleitet. Der Anschluss an die bestehende

Mischwasserkanalisation erfolgt aus Gründen der Verhältnismäßigkeit, da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Einzelvorhaben handelt und durch die Lage im Wasserschutzgebiet zudem keine Neuentstehung von Wohngebieten in den angrenzenden Bereichen zu erwarten ist.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen des Marktes Scheidegg.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie von Baumpflanzungen im Norden und Osten der Planfläche wird dafür in geringfügigem Maße Frischluft gebildet. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluftproduktion (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen und Neupflanzungen von Bäumen	Verbesserung des Kleinklimas in diesem Bereich, erhöhte Frischluftproduktion	+

**betriebsbedingt**

Anliegerverkehr

Verkehrsabgase

–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild zwar eine Beeinträchtigung. Da es sich jedoch um eine Erweiterung des bestehenden Seniorenheimes "St. Vinzenz" in Richtung Osten handelt und die nördliche Eingrünung die Eingrünung des bestehenden Seniorenheimes fortführt sowie durch die zusätzliche Eingrünung nach Osten kann der Eingriff ins Landschaftsbild als reduziert bewertet werden.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Strüchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen und ggf. Gärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandverlagerung nach Osten	0
Ortsrandeingrünung	Aufwertung des Landschaftsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Durch das geplante Bauvorhaben geht intensiv genutztes Grünland verloren. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung des Seniorenheimes ermöglicht, wodurch Wohnraum für Senioren entsteht sowie Arbeitsplätze neu geschaffen werden können.

- Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der südlich angrenzenden Sportanlage ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Sportlärm-Immissionen der Sportanlage in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Gutachten vom 20.03.2020) gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass es während der mittäglichen Ruhezeit am Sonntag zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV kommt. Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu sichern, sind deshalb Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der unteren Stockwerke vorgesehen. Im verbleibenden Überschreibungsbereich sind an den der Sportanlage zugewandten Gebäudeseiten vor Aufenthaltsräumen entweder verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder die Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen. Aufenthaltsräume, die über keine Fensteröffnung in den konfliktfreien Bereich verfügen, sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für Senioren), Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung	Geringfügige Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden,

ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind in geringem Ausmaß insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung des derzeit intensiv genutzten Grünlandes nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

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

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

- Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern ist möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren Globalstrahlung und Sonnenscheindauer an.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist nicht gestattet (Wasserschutzgebiet).

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

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

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

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

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

- 9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sowie der Punkt 3 (Schutzgut Boden) sind hiervon betroffen. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um Flächen für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,5. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden (Grünland). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamt-Zuordnung vornehmen. Für alle Bereiche mit Ausnahme des Schutzgutes Wassers erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Für das Schutzgut Wasser erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer

Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

9.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist mit 0,5 größer als 0,35.

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

- Eingrünung des Plangebietes im Norden (private Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen) sowie im Osten durch Baumpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden)

9.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 6941 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3471 m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

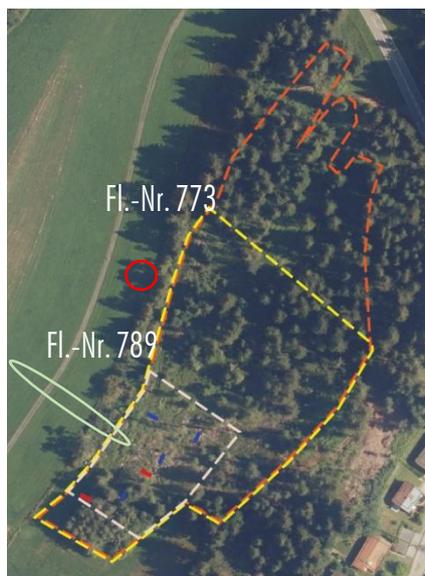
Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland/Planung: Flächen für den Gemeinbedarf	A I	0,5	6.941	3.471
<b>Summe</b>			<b>6.941</b>	<b>3.471</b>

- 9.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 789 der Gemarkung Scheffau.
- 9.2.4.13 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um einen Wald vorwiegend bestehend aus Fichten, Birken, Kiefern sowie Weißtannen, vereinzelt Holunder, Vogelbeere, Pulverholz und Haselnuss. Dieses Waldstück wird derzeit durch Gräben entwässert. Im zentralen Bereich der geplanten Ausgleichsfläche wurden bereits einige Fichten entnommen.
- 9.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
  - Zur Wiedervernässung der Fläche werden die Entwässerungsgräben geschlossen, um das Wachstum typischer Moor-Moose (Sphagnum) zu begünstigen und den Wasserhaushalt auf den entwässerten Moorböden zu restaurieren. Dazu werden gespuntete Holzlatten mit einer Mindestbreite von 2 m als Bermen eingesetzt. Zusätzlich soll der Bereich an beiden Seiten der Holzlatten mit Torf aufgefüllt bzw. abgeschlossen werden.
  - Um das Aufkommen der Sphagnum-Moose und anderer moortypischer Tiere und Pflanzen zusätzlich zu unterstützen, ist das Springkraut mit einem Freischneider in den Monaten Juni oder Juli zu entfernen, wenn notwendig auch ein zweites Mal im Jahr.
  - Auf der Ausgleichsfläche ist jährlich eine Erfolgskontrolle auf Einladung der Markgemeinde Scheidegg gemeinsam mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorzunehmen. Auf Basis des vorgefundenen Bestandes sind jährlich Maßnahmen im Rahmen der Erfolgskontrolle zu entwickeln und umzusetzen bzw. bereits bestehende Maßnahmen anzupassen, um die Entwicklung der Sphagnum-Moose sowie anderer moortypischer Tiere und Pflanzen weiter gezielt zu begünstigen.
  - An Stellen, wo sich moortypische Pflanzen - unter besonderer Berücksichtigung der Sphagnum Moose - ausreichend entwickelt haben, können vereinzelt und gezielt Bäume entnommen werden, um die Lichtbedingungen zu optimieren sowie die Evapotranspiration zu verringern.
  - Auf einer kleinen Fläche (im Plan als roter Kreis im nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 789, Gem. Scheffau dargestellt) sind vereinzelt Fichten (ca. 3 Stück) zu entnehmen, um die Wirkung auf die bereits bestehenden Sphagnum-Moose zu erproben. Gleichzeitig werden im zentralen Bereich als Vergleich (als hellgrüne Ellipse dargestellt) die Gehölze bewusst belassen.
  - In den Randbereichen der Fläche sind ca. 3 Torfstiche vorzunehmen, die, sind sie einmal mit Wasser gefüllt, ideale Habitate für Libellen darstellen. Das Aushubmaterial dieser sogenannten Torfstichtümpel ist zum Verschließen der Entwässerungsgräben zu verwenden.

#### 9.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Wald	extern	Wald mit vorwiegend Fichten, aber auch Birken und Kiefern	Schaffung eines Moorwaldes mit moortypischer Vegetation: Schließen der Entwässerungskanäle; die Fichten werden entnommen, Birken und Kiefern als Samenbäume erhalten; Anlegen von Torfstichtümpeln;	3.500
<b>Summe</b>				<b>3.500</b>

- 9.2.4.16 – Weitere Maßnahmen, die ergänzend durchgeführt werden sollen bzw. bereits in Planung sind, um so ein Gesamtkonzept herzustellen:
- Der Birkenwald südöstlich der Ausgleichsfläche (Nr. 789, Gemarkung Scheffau) ist als Puffer hin zum Grünland zu erhalten.
  - Die Ökokatasterfläche (172-297) soll weiterhin freigehalten werden. Sie dient als Puffer zur Ausgleichsfläche und stellt ein geeignetes Habitat für zahlreiche Insekten dar.
  - Der Markt Scheidegg plant die Fläche (Nr. 773) nördlich der Ausgleichsfläche käuflich zu erwerben, um eine durchgehende, gemeinsam mit dem "Hagspielmoor" als Trittsteinbiotop fungierende Fläche herzustellen.



- Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 789 (Teilfläche) der Gemarkung Scheffau. Der Planung werden von der Maßnahme 3500 m<sup>2</sup> zugeordnet (grauer Bereich). Die Auswirkungen der Maßnahmen gehen jedoch über diesen Bereich hinaus (gelb: innerhalb der Fl.-Nr. 789, orange: Fl.-Nr. 773). Nach einer detaillierten Bilanzierung auf Basis der Bayerischen Kompensationsverordnung steht es dem Markt Scheidegg frei, diese Flächen in ein Ökokonto aufzunehmen. Der Geltungsbereich (orange) umfasst etwa 1,9 ha sowie der Geltungsbereich (gelb) etwa 1,3 ha.
- Zusätzlich sind in dem Bereich, der als roter Kreis dargestellt ist, vereinzelt Fichten (ca. 3 Stück) zu

entnehmen, um das Wachstum des Sphagnum-Mooses potenziell zu begünstigen.

- In dem Bereich, der hellgrün umrandet ist, werden die Bäume nicht entfernt.

9.2.4.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 789 Gemarkung Scheffau ausgeglichen.

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

9.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestand von Seiten der Grundstücks-Eigentümer eine konkrete Anfrage zur Erweiterung des Seniorenheimes "St.Vinzent". Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Straße "Am Sportplatz", weshalb keine weiteren Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

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

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

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

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

9.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

9.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

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

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

9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird eine "Fläche für Gemeinbedarf" am nördlichen Ortsrand des Marktes Scheidegg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0.68 ha.

9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am nördlichen Ortsrand von Scheidegg. Das überplante Gebiet stellt eine Erweiterung des westlich angrenzenden Seniorenheimes "St. Vinzenz" dar. Es wird im Norden und Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Süden von der Straße "Am Sportplatz" begrenzt. Im Süden befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite mehrere Sportanlagen.

9.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Etwa 1 km nordwestlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet "Rohrachschlucht" (Nr. 8424-302). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung.

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.471 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 789

der Gemarkung Scheffau kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Entwicklung eines Moorwaldes mit typischer Moorvegetation durch das Schließen der Entwässerungsgräben zur Wiedervernässung (Holz, Torf/Erde), das Entfernen der verbliebenen Fichten zur Förderung moortypischer Gehölze (Wald-Kiefer, Moor-Birke) sowie das Anlegen von mind. drei Torfstichtümpeln im Randbereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche als Habitat für Libellen.

9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin als intensiv genutztes Grünland in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

#### 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

#### 9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Scheidegg)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Markt Scheidegg (Fassung 13.01.2010)
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.01.2020 im Landratsamt Lindau sowie umweltbezogene Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu den Themenfeldern Altlasten, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Vorsorgender Bodenschutz, Gewässerschutz und Oberflächengewässer; des Amtes für

Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten zu den Themenfeldern Nutzung landwirtschaftlicher Flächen und Ausgleich sowie des Landesamtes für Denkmalpflege zum Vorkommen von Denkmälern

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" des Büros Sieber in der Fassung vom 20.03.2020 (zu den Sportlärm-Immissionen der südöstlich gelegenen Sportanlage)
- Biologisches Kurzgutachten zum Artenschutz des Büro Sieber vom 15.04.2020 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen")

## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1.1 Abstandsflächen

- 10.1.1.1 Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht in Kraft gesetzt. Im vorliegenden Fall wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO Gebrauch gemacht, wonach sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung der Gebäude ergeben. Konkret geschieht dies durch die Festsetzung einer Baugrenze (Ziffer 2.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sowie der Höhe (Wand- und Firsthöhen) des Hauptgebäudes über dem natürlichen Gelände. Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben, hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich (zur Vermaßung vgl. Busse/Dirnberger, Die neue Bayerische Bauordnung, 3. Auflage 2007, Art. 6, Randnummer 13).
- 10.1.1.2 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Nachbarbebauung (insbesondere im Westen), die ebenfalls mit Rettungsfahrzeugen weiterhin erreicht werden kann.
- 10.1.1.3 Das Gebrauchmachen von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO ist nicht unangemessen. Grundsätzlich stellt die Bayerische Bauordnung unterschiedliche Instrumente zur Regelung der Abstandsflächen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung. Neben dem grundsätzlichen Erfordernis der Einhaltung von Abstandsflächen, sieht Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bestimmte Abstandsflächentiefen vor und beschreibt diese. Diese sind jedoch nur anzuwenden, soweit sie in einem Bebauungsplan ausdrücklich angeordnet werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 1. Halbsatz BayBO). Darüber hinaus hat eine Gemeinde auch die Möglichkeit eine gesonderte Abstandsflächensatzung zu erlassen (Art. 6 Abs. 7 BayBO), die grundsätzlich eine Abstandsfläche von 0,4 H anordnet, oder, wie geschehen, durch einen Bebauungsplan Abstandsflächen geringerer Tiefe anzuordnen. Dies ist zulässig, wenn die städtebauliche Konzeption dies erfordert oder der Verwirklichung einer qualifizierten städtebaulichen Lösung dienlich ist. Nach Ansicht des Marktes Scheidegg sind diese Punkte gegeben. Durch die Regelung wird die vom Markt gewünschte flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Plangebietes erreicht, andererseits werden die Belange "Belichtung, Belüftung, Brandschutz" eingehalten.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

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

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der Erweiterung: 0,68 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Gemeinbedarfsflächen	0,61	89,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,03	4,4%
Öffentliche Grünflächen	0,04	5,9 %

11.2.1.3 Fläche des Teilaufhebungsbereiches: 0,04 ha

## **11.2.2 Erschließung**

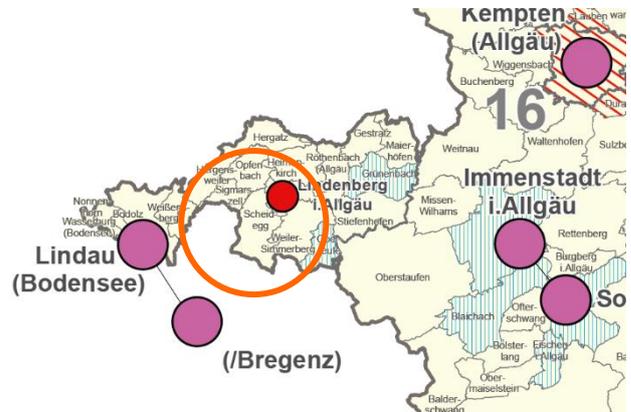
- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach (Mischwassersystem), Lindenberg i. Allgäu
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu, Lindenberg i. Allgäu
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)
- 11.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## **11.3 Zusätzliche Informationen**

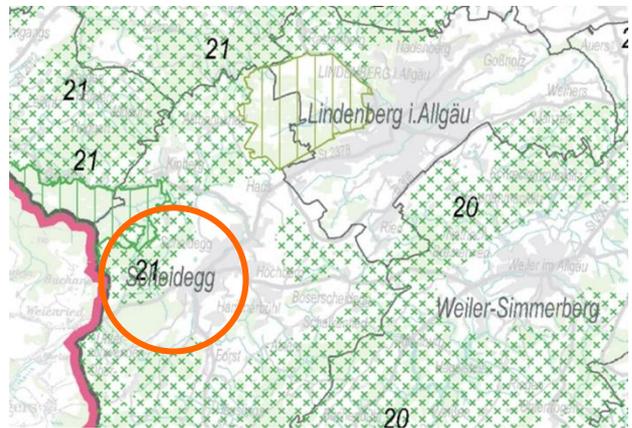
### **11.3.1 Planänderungen**

- 11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Scheidegg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.07.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 29.07.2020 enthalten):
  - Spezifizierung der Lärmschutz-Festsetzung und der Lärmschutzmaßnahme LSM 1
  - Aufnahme der Lärmschutzfestsetzung LS 2 und einer "Wenn-Dann-Festsetzung zur Konkretisierung des Lärmschutz-Konzeptes
  - Ergänzung der Planzeichnung um die Hauptversorgungsleitung der Vorarlberger Kraftwerke
  - Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
  - Redaktionelle Anpassung der Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich im Kapitel "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich" und im Umweltbericht Änderungen und Ergänzungen im Umweltbericht
  - Ergänzung in der Begründung

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



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



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



Blick von Südwesten auf das Planungsgebiet



Blick von Westen nach Osten, entlang der Straße „Am Sportplatz“



Bereich der Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Altenheim“, südwestlich des Seniorenheims „St. Vinzenz“



**14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 16.10.2019. Der Beschluss wurde am 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den .....

.....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 12.02.2020 in der Zeit vom 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.05.2020 bis 15.06.2020 (Billigungsbeschluss vom 15.04.2020; Entwurfsfassung vom 27.03.2020; Bekanntmachung am 04.05.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Scheidegg, den .....

.....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.01.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 30.04.2020 (Entwurfsfassung vom 27.03.2020; Billigungsbeschluss vom 15.04.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scheidegg, den .....

.....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

#### 14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 29.07.2020 über die Entwurfsfassung vom 17.07.2020.

Scheidegg, den .....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" sowie 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim" in der Fassung vom 17.07.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.07.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Scheidegg, den .....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

#### 14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" sowie 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Scheidegg, den .....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

#### 14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Erweiterung Altenheim" sowie 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Altenheim" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Scheidegg, den .....  
(U. Pfanner, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 23.03.2020

Plan geändert am: 17.07.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	S. Liebmann
Landschaftsplanung	A. Toth
Immissionsschutz	B. Buck
Artenschutz	F. Steinmeyer

Verfasser: S. Liebmann

.....

(i.A. S. Liebmann, Dipl.-Forstwirtin)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".