

Fassung vom 14.02.2018

# Markt Scheidegg

**Bebauungsplan "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplannaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde"**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 14
4	Hinweise und Zeichenerklärung 18
5	Satzung 22
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 24
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 33
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 38
9	Begründung – Sonstiges 40
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 43
11	Begründung – Bilddokumentation 44
12	Verfahrensvermerke 46

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 2.1 |   | <p><b>Allgemeines Wohngebiet</b></p> <p>Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).</p> <p>Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.2 |  | <p><b>Reines Wohngebiet</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO; Nr. 1.1.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>  |
| 2.3 | GRZ ....   | <p><b>Grundflächenzahl</b> als Höchstmaß</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)</p>  |
| 2.4 | <b>Überschreitung der Grundfläche</b>  | <p>Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Stellplätze und</li> <li>— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen</li> </ul> <p>um weitere 50 % überschritten werden.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)</p>  |
| 2.5 | WH .... m ü. NN  | <p><b>Maximale traufseitige Wandhöhe über NN</b></p> <p>Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird</p>   |

bei Hauptgebäuden mit Satteldach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

## 2.6 FH .... m ü. NN

### **Maximale Firsthöhe über NN**

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Hauptgebäuden mit Satteldach am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

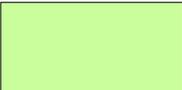
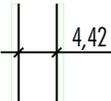
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.7 0

### **Offene Bauweise**

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

- 2.8  Nur **Einzelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.9  Nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.10  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Haupt-Firstrichtung** für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max.  $\pm 15^\circ$ ; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.12  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und Carports**; Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

- 2.14 E.../D... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
  - D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 2.15  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.). Wo erforderlich, kann eine Unterbrechung erfolgen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.17  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 **Standorte für die Straßenbeleuchtung** **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung sind in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 in Verbindung mit § 126 Abs. 1 BauGB)

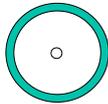
- 2.20 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.21 Beseitigung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Auf dem Grundstück aus versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser muss über eine Kombi-Zisterne mit mindestens 4 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen und ca. 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen abgeleitet werden. Diese muss in jedem Fall eine selbsttätige, gedrosselte Entleerung (ca. 1l/s) des Rückhaltevolumens nach Abklingen des Regenereignisses in den Regenwasserkanal aufweisen.  
Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzuschirmen.  
Die Straßenentwässerung leitet über Straßeneinlaufschächte in den neu zu bauenden Regenwasser-Kanal ein und wird dem bestehenden Mischsystem zugeführt.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.22**  **Öffentliche Grünfläche zur Ortsdurchgrünung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23 Bodenbeläge in dem Baugebiet** In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für  
— Stellplätze und  
— Zufahrten und andere untergeordnete Wege  
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden (nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt). Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 517031-HP5 Ausgabe 2007 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

2.25



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.26



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.27



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.28 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

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

- 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. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**2.29 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 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. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

**Bäume 2. Wuchsklasse**

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

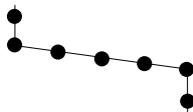
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

#### Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

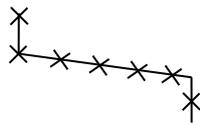
2.31 GOK .... m ü. NN

**Oberkante des geplanten Geländes über NN**

Hinweis: gilt für Grenzgaragen gem. BayBO als unterer Bezugspunkt.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.32



**Höhenlinie für die Oberkante des geplanten Geländes;** zwischen den jeweils festgesetzten Höhenlinien bzw. zwischen festgesetzten Höhenlinien und dem Straßenbaukörper ist die festgesetzte Oberkante des geplanten Geländes einzuhalten. Die Werte der Oberkante des geplanten Geländes dürfen weder unter- noch überschritten werden.

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

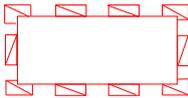
2.33



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" des Marktes Scheidegg

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

2.34

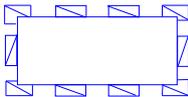


**Bereich der 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl"**

Die Inhalte der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" (Fassung vom 10.10.1997, rechtsverbindlich seit 18.03.1998) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.35



**Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde"**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" (Fassung vom 21.02.1962; Bekanntmachung vom 19.04.1963; geändert am 13.04.1977) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

---

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gilt die Satzung zur Bemessung der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) des Marktes Scheidegg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.  
(Art. 6 Abs. 7 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Giebeln, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
  - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m<sup>2</sup> und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
  - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.4 DN .... - ....°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

- 3.5 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.7 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 28°
  - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
  - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
  - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

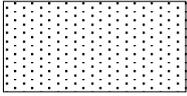
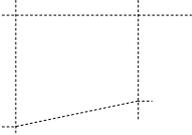
- 3.8 Mindestdachüberstand** Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten: 0,50 m
- 3.9 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden
  - Garagen sowie
  - sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt
- ab einer Dachneigung von 24° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.10 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

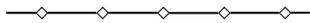
### 3.11 Stützkonstruktionen

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

- optisch zu gliedern, d.h. als Stützkonstruktionen mit Abstufungen auszuführen, bei denen die Höhe der einzelnen Stufen 0,50 m nicht überschreitet und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen.

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

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Südost nach Nordwest; siehe Planzeichnung)
- 4.5 1 6 6 / 3 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7 **Artenschutz**
- Im Frühjahr 2017 wurde eine Kartierung der Brutvögel durchgeführt. Weiterhin erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Bestandsgebäude sowie des Baumbestandes.
- Die Erfassungen der Fledermäuse und Reptilien laufen aktuell noch, werden jedoch bis Ende Oktober 2017 abgeschlossen.
- Die Auswertung der Artenschutzuntersuchungen und Erarbeitung eines faunistischen Fachgutachtens erfolgt bis Ende des laufenden Jahres.

- 4.8 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme)
- 4.9 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaum-Sorten, 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.
- 4.10   
20-kV-Erdkabel der E-Netze Allgäu (wird verlegt) **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der E-Netze Allgäu, die Leitung wird bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt. (siehe Planzeichnung)
- 4.11 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.  
Entsprechend § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung sind Stellplätze für mehr als 10 Pkws durch Sträucher bzw. Bäume zu gliedern.  
Behindertengerechte Besucherstellplätze sind bei er Planung zu beachten.
- 4.12 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).  
Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m<sup>3</sup>/h über 2 h über die

öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

#### 4.13 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.

Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Dazu sind, abhängig von der Größe der zu entwässernden Fläche, technische Regelwerke einzuhalten (bis 1.000 m<sup>2</sup> angeschlossene befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV in Verbindung mit TRENGW, bzw. größer 1.000 m<sup>2</sup> entsprechend DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren).

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m<sup>2</sup> kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV

und der TREN OG in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> ist ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Lindau durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Der Markt Scheidegg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich der Markt Scheidegg vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

#### **4.14 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.

#### **4.15 Lesbarkeit der Planzeichnung**

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

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335), 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 12.07.2017 (GVBl. S. 375), 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 "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" in öffentlicher Sitzung am 16.05.2018 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.02.2018.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.02.2018. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 14.02.2018 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

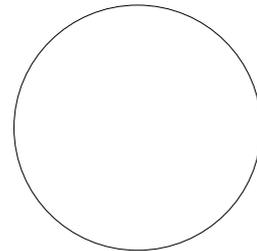
Der Bebauungsplan "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" des Marktes Scheidegg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

## §5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" im Wege der Berichtigung angepasst.

Scheidegg, den .....

.....  
(U. Pfanner, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süd-Westen des Hauptortes des Marktes Scheidegg. Er grenzt im Norden in Teilen an die Straße "Obere Spielershalde" und im Süden in Teilen an den "Pfänderweg, sowie im Osten und Westen komplett und im Süden in Teilen an bestehende Wohnbebauung an.
- 6.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich um die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten. Dadurch wird die Nachverdichtung durch Aufweitung der ursprünglichen Festsetzungskonzepte der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Hammerbühl" und "Am Hammerbach und Spielershalde" und Anpassung an moderne Bauweisen ermöglicht. Der Bebauungsplan überplant in Teilflächen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Hammerbühl" und "Am Hammerbach und Spielershalde" des Marktes Scheidegg.
- 6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes; ursprüngliche Festsetzungen

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süd-Westen des Hauptortes Scheidegg. Er grenzt im Norden in Teilen an die Straße "Obere Spielershalde" und im Süden in Teilen an den "Pfänderweg, sowie im Osten und Westen komplett und im Süden in Teilen an bestehende Wohnbebauung an. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Wohngebäude sowie private Gärten.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 158/4, 158/20 und 166/3.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei bestehende Gebäude, die sukzessive abgerissen werden sollen.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist im nördlichen Bereich eine Hanglage mit starkem Gefälle nach Norden auf.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Es wird eine Nachverdichtung durch Aufweitung des ursprünglichen Festsetzungskonzeptes und die Anpassung an moderne Bauweisen ermöglicht um auf zwei innerörtlichen Flächen Planungsrecht für mehrere Wohngebäude als Einfamilien- und Doppelhäuser zu schaffen. Der Bebauungsplan überplant in Teilflächen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne. Die Inhalte der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" (Fassung vom 20.20.1997, rechtsverbindlich seit 18.03.1998) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" ersetzt. Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" (Fassung vom 21.02.1962; Bekanntmachung vom 19.04.1963; geändert am 13.04.1977) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes " Am Hammerbach und Spielershalde " ebenfalls ersetzt. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen**

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.2 Der überplante Bereich befindet sich weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch innerhalb eines regionalen Grünzuges.
- 6.2.3.3 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 27.04.2017, rechtsgültig seit 04.05.2017). Die überplanten Flächen werden hierin als Bereich für Wohnbaufläche (W) und Grünflächen dargestellt.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit nicht erfüllt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

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

## 6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist, Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Sinne einer maßvollen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Umgebungsstruktur ist es das Ziel des Marktes Scheidegg, möglichst zentral gelegene Standorte zur Deckung des Wohnbedarfs zu finden, da dort die Versorgung am besten gewährleistet wird und der Zersiedelung der Landschaft nicht Vorschub geleistet wird. Die bisher zum Großteil unbebauten Grundstücke bzw. mit zwei Bestandsgebäuden die abgerissen werden sollen, mit den Fl.-Nr. 158/4, 158/20 und 166/3 werden dazu überplant.

- 6.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

- 6.2.4.3 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 Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

- 6.2.4.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

– bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- die zulässige Grundfläche liegt bei 1800 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungshilfe für die Situation im Hangbereich im Rahmen einer Besprechung im Landratsamt Lindau. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.
- 6.2.4.6 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 geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

## 6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurde eine städtebauliche Entwurfs-Alternative (Fassung vom 06.07.2017) erarbeitet. Die Planung setzt die Vorgaben der Alternative um und ermöglicht gleichzeitig zukünftige, langfristig geplante Bauabschnitte.

## 6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab die vorhandene Bebauung durch einen Ringschluss den "Pfänderweg" mit der "Oberen Spielershalde" zu verbinden. Die im Baugebiet geplante Straße sieht eine Ausweitung vor, die als Ausweichmöglichkeit dient. Eine Durchfahrung verbessert den Verkehrsfluss, da von der "Oberen Spielershalde" kommende Fahrzeuge nicht mehr wenden müssen, sondern über den Ringschluss über den "Pfänderweg" abfahren können. Die geplante Straße ist nicht für erhöhte Geschwindigkeiten ausgelegt. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar, da es durch das geringe Ausmaß der geplanten Bebauung zwar zu einer Erhöhung kommen wird, diese aber nicht als städtebaulich unangemessen oder übermäßig belastend eingestuft wird.
- 6.2.6.2 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung

mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch die das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Für die Grundstücke Nr. 8, 9, 10 und 11 wird eine Firstrichtung parallel zu den bestehenden Gebäuden im Süden festgesetzt. Mittels einer zulässigen Abweichung von max.  $\pm 15^\circ$ , können sich die Baukörper weitmöglichst an dem natürlichen Geländeverlauf orientieren.

## 6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.7.1 Für den Großteil des Bereiches ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung, um zu gewährleisten, dass auf den angrenzenden Grundstücken sowie im Plangebiet auf Grund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung keine Nachteile entstehen. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Für den Typ 4 im Osten ist ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Zukauffläche für das östlich angrenzende Grundstück. Die Festsetzungen entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hammerbühl" (Fassung vom 10.10.1997, rechtsverbindlich seit 18.03.1998).

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren 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 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,28, 0,30 und 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Die Höhenentwicklung entspricht der Umgebung, liegt teils sogar darunter, dadurch ist keine Beeinträchtigung ersichtlich. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

6.2.7.3 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes stellt dies eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

6.2.7.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 6.2.7.5 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 6.2.7.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation.
- 6.2.7.7 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.
- 6.2.7.8 Im Bereich der Grundstücke Nr. 8, 9, 10 und 11 wird die geplante Geländeoberkante über NN festgesetzt. Dies ist notwendig, weil die geplanten Erschließungsstraße eine starke Differenz zur natürlichen Geländeoberfläche in diesem Bereich aufweist. Die Festsetzung ist so zu verstehen, dass die festgesetzten Werte der Oberkante des geplanten Geländes zwischen den jeweiligen Höhenlinien bzw. der Höhenlinien und dem Straßenbaukörper weder unter- noch überschritten werden dürfen.
- 6.2.7.9 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.

## 6.2.8 Infrastruktur

- 6.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports Flächen für Nebenanlagen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 6.2.8.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über einen Ringschluss vom "Pfänderweg" zur "Oberen Spielershalde" an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.9.2 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt.
- 6.2.9.3 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

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

- 6.2.10.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar.
- 6.2.10.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.10.3 Durch eine Festsetzung zum Ausschluss von Festbrennstoffen, mit Ausnahme von Holzpellets, in Zentralheizungsanlagen und zur Einschränkung der Nutzungszeiten von offenen Kaminen sind luftverunreinigende Immissionen in ausreichendem Maße eingeschränkt.

## **6.2.11 Wasserwirtschaft**

- 6.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.11.3 Es ist ein Mischsystem im zu erschließenden Baugebiet geplant, mit Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation. Das Schmutzwasser wird über einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal dem bestehenden Mischsystem zugeführt. Die Straßenentwässerung leitet über Straßeneinlaufschächte in den neu zu bauenden Regenwasser-Kanal ein und wird dem bestehenden Mischsystem zugeführt. Das Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird durch Zisternen mit Abflussdrosselung (ca. 1l/s) gesammelt und mit verzögertem Abfluss dem Regenwasser-Kanal zugeführt.
- 6.2.11.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.11.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## 6.2.12 Geologie

6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

## 6.2.13 Gebäudetypen

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

- Typ 1 ist im nordöstlichen und westlichen Teil der Planung vorgesehen. Er ist als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen konzipiert.
- Typ 2 ist im nördlichen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden.
- Typ 3 ist im mittleren Teil der Planung vorgesehen. Er entspricht bis auf die Grundflächenzahl Typ 1.
- Typ 4 ist ausschließlich als Zukaufgrundstück vorgesehen und entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Spielershalde" sowie die 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Obere Spielershalde" sowie der 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches des Marktes Scheidegg südlich des Orts-Zentrums. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße "Obere Spielershalde" und im Südosten durch den "Pfänderweg" begrenzt. An den südlichen, westlichen und nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches schließt direkt bestehende Bebauung an. Im Plangebiet selbst können zwei Wohnhäuser verortet werden. Zudem befindet sich ein geteilter Fußweg im Plangebiet, welcher die Fläche in zwei Hälften trennt. Die Fläche fällt insgesamt nach Westen bzw. Nordwesten hin ab.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im südwestlichen Plangebiet besteht im Moment eine relativ extensiv genutzte Wiese, welche durch einen Gehölzgürtel von Westen her eingefasst wird. Nordöstlich des bestehenden Fußweges können mehrere Streuobstbäume auf einer extensiv genutzten Wiese festgestellt werden. Zudem wird dieser Bereich von den Anwohnern als Freizeifläche genutzt, wodurch eine geringe Störung der in den Obstbäumen vorkommenden Tierarten zu erwarten ist. Im Frühjahr

2017 wurde eine Kartierung der Brutvögel durchgeführt. Weiterhin erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Bestandsgebäude sowie des Baumbestandes. Die Erfassungen der Fledermäuse und Reptilien wurden ebenfalls kürzlich abgeschlossen. Die Auswertung der Artenschutzuntersuchungen und die Erarbeitung eines faunistischen Fachgutachtens erfolgen bis Ende des laufenden Jahres. Die Ergebnisse werden dann im vorliegenden Bebauungsplan ergänzt.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld zum Geltungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Straßenhecke und Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Scheidegg", Nr. A8425-0032-002) befindet sich ca. 130 m südwestlich zur Planfläche.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht befindet sich das Plangebiet in den weitläufigen Moränenlandschaften des Alpenvorlandes, die während der Würmeiszeit durch den Rheinland-Vorgletscher geformt wurden. Bei den carbonatischen, stark zentralalpin geprägten Moränensedimenten handelt es sich um Geschiebemergel, Schluff, Sand, Kies und Steine. Aus den glazialen Sedimenten haben sich überwiegend Braunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht der Jungmoräne) über tiefem Schuff- bis Lehmkies (Jungmoräne) entwickelt. Im Bereich des durch das Plangebiet verlaufenden Fußwegs und der beiden Bestandsgebäude (mit Erschließung) sind die Böden vollständig versiegelt (geteert). Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Durch den überwiegend offenen Boden kann auftreffendes Niederschlagswasser uneingeschränkt auf der Fläche versickern. Durch das abfallende Gelände kann bei Starkregenereignisse mit oberflächlich abfließendem Hangwasser gerechnet werden.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Im Bereich der offenen Wiesenfläche ist derzeit die Bildung von Kaltluft möglich. Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen ist zudem die Bildung von Frischluft vorherrschend. Durch das Gefälle in westlicher bzw. nordwestlicher Richtung kann die gebildete Kalt- und Frischluft in die angrenzende Bebauung abfließen und verbessert so das Siedlungsklima.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Markt Scheidegg liegt im Naturraum Vorderer Bregenzer Wald und ist Teil der Schwäbisch-Oberbayrischen-Voralpen. Durch die Baumstrukturen und offenen Grünflächen handelt es sich um einen Bereich mit besonderer Erholungseignung. Der Bereich ist von Südwesten, Westen und Nordwesten her einsehbar und teilweise exponiert. Für die Anwohner besteht derzeit eine Blickbeziehung in Richtung Westen über den Markt Scheidegg und die umgebende Hügellandschaft.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Bebauung geht auf Grund der Versiegelung der Lebensraum "Extensivwiese" verloren. Durch die Errichtung neuer Baukörper werden unter Umständen manche der vor allem in den Randbereichen des Plangebietes vorkommenden Bäume oder Sträucher sowie die nördlich vorkommenden Streuobstbestände gefällt bzw. gerodet. Die Beseitigung von Gehölzen muss außerhalb der Vogelschutzzeiten im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Als Ersatz für den Wegfall von Brutstätten sind voraussichtlich Nistkästen zu installieren. Details hierzu sowie zu evtl. weiteren Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden im noch zu erstellenden Artenschutz-Gutachten aufgeführt. Die gemäß Gutachten notwendigen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet, so dass sichergestellt ist, dass bei Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG kartierte Biotop sind von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Überplanung der offenen Grünfläche kann in diesem Bereich keine Kaltluft mehr produziert werden. Zudem entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der entfallenden Bäume und Sträucher. Die Kalt- bzw. Frischluft ist nicht mehr in der Lage in die bestehende Bebauung einzufließen. Dies ist auf Grund des offenen und dörflichen Charakters von Scheidegg jedoch nicht weiter von Bedeutung.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der geplanten Bebauung verkleinert sich die für die Naherholung wichtige innerörtliche Freifläche. Zudem könnte

es zu kleineren Sichteinbußen der angrenzenden Anwohner in die tiefergelegenen Landschaftsteile kommen. Diese Beeinträchtigungen sollen durch entsprechende Höhenfestsetzungen sowie durch Eingrünungen in der Planfläche minimiert werden.

### 7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im westlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Ortsdurchgrünung dient und die eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft. Sollten die hier vorhandenen Gehölze während der Bauzeit erhalten werden können, ist deren Fortbestand den festgesetzten Neupflanzungen zunächst vorzuziehen.
- 7.2.3.3 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 7.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens

weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 7.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.10 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden.
- 8.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 28° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 28° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 8.1.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 8.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betonrau bis Anthrazitrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

## **8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

8.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation zu ermöglichen.

8.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

## **8.2 Sonstige Regelungen**

### **8.2.1 Abstandsflächen**

8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Satzung zur Bemessung der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) des Marktes Scheidegg nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation zu vermeiden. Auf Grund der räumlichen Lage des Plangebietes sind abweichende Regelungen auch nicht erforderlich.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

9.1.2.2 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.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,61 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA bzw. WR	0,52	85,2%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06	9,8%
Öffentliche Grünflächen	0,02	3,3%
Sonstige Flächen werden vernachlässigt	< 0,0	1,7%

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 11,5%

9.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 8

9.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 27

9.2.1.6 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 67

## 9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

9.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Pflanzungen im öffentlichen Raum	€	1.500,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	185.000,-
Verkehrsflächen	€	160.000,-
<b>Gesamt</b>	€	<b>346.500,-</b>

9.2.2.9 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## 9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.02.2018) 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 21.03.2018 enthalten):

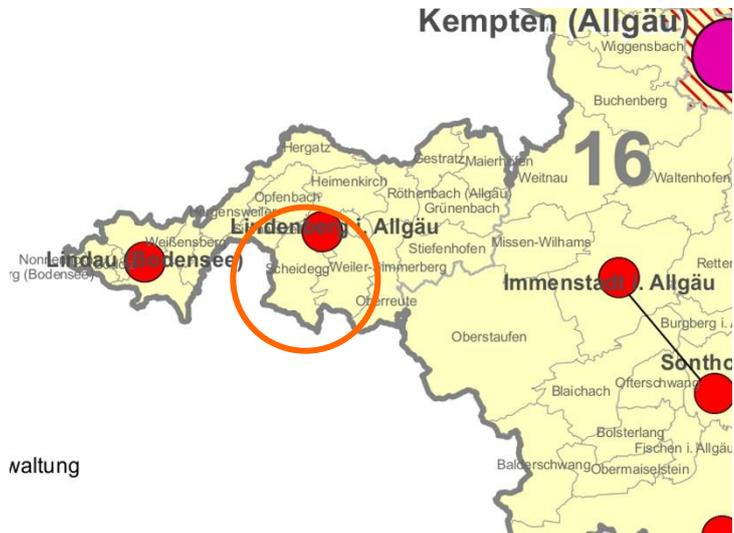
- Reduzierung der Wand- und Firsthöhen auf den Grundstücken Nr. 8 und 9 (vormals Nr. 8)
- Anpassung der Baugrenze

- Streichung der Festsetzung Umgrenzung von Tiefgaragen und temporäre Umgrenzung für Tiefgaragen
- Entfernung der Nutzungskordel zwischen Grundstück Nr. 10 und 11 (vormals Nr. 9 und 10)
- Streichung des Typs 3 und Anpassung der Typenschablone
- Ergänzung eines Hinweises zum Brandschutz
- Ergänzung eines Hinweises zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Aktualisierung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderung und Ergänzung der Begründung zur Immissionsschutzfestsetzung (Immissionen durch Festbrennstoffe in Heizungsanlagen)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

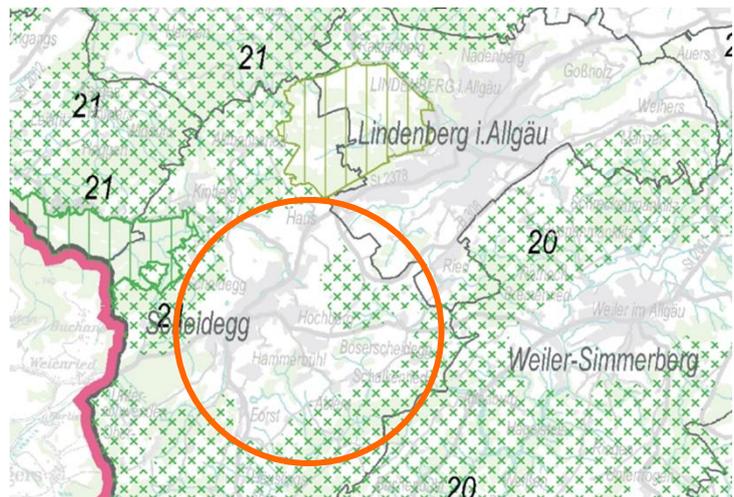
9.2.3.2 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (das Datum der Fassung vom 14.02.2018 wird beibehalten) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen 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 16.05.2018 enthalten):

- redaktionelle Änderung zum Punkt "Wasserwirtschaft"

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, 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 Wohnbaufläche (W) und Grünfläche



Blick von Norden auf das Plangebiet mit einem Bestandsgebäude das abgerissen werden soll



Blick von Süden auf das Plangebiet mit zwei Bestandsgebäuden die abgerissen werden sollen



Blick von Nord-Osten auf das Plangebiet mit angrenzender Bestandsbebauung am "Pfänderweg"



Blick von Nord-Westen  
auf das Plangebiet



Blick von "Pfänderweg"



Blick von Westen auf das  
Plangebiet



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 09.02.2017. Der Beschluss wurde am 13.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den 17.05.2018.

.....  
(U. Pfanner, Bürgermeister)

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 17.02.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 13.02.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.11.2017 bis 08.01.2018 (Billigungsbeschluss vom 15.11.2017; Entwurfsfassung vom 10.10.2017; Bekanntmachung am 17.11.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.04.2018 bis 20.04.2018 (Billigungsbeschluss vom 21.03.2018; Entwurfsfassung vom 14.02.2018; Bekanntmachung am 22.03.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Scheidegg, den 17.05.2018

.....  
(U. Pfanner, Bürgermeister)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 13.07.2017 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 21.11.2017. (Entwurfsfassung vom 10.10.2017; Billigungsbeschluss vom 15.11.2017) sowie mit Schreiben vom 26.03.2018 (Entwurfsfassung vom 14.02.2018; Billigungsbeschluss vom 21.03.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scheidegg, den 17.05.2018 .....  
(U. Pfanner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatsitzung vom 16.05.2018 über die Entwurfsfassung vom 14.02.2018.

Scheidegg, den 17.05.2018 .....  
(U. Pfanner, Bürgermeister)

#### 12.5 **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" in der Fassung vom 14.02.2018 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 16.05.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Scheidegg, den 17.05.2018 .....  
(U. Pfanner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" 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, Bürgermeister)

#### 12.7 **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den .....

(U. Pfanner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.10.2017

Plan geändert am: 14.02.2018

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. B. Hillebrand)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.