

SW-Kanal (Abwasserverband Rothach)

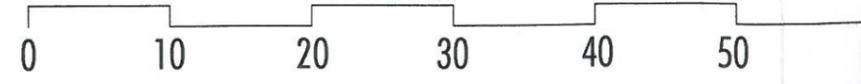
Gasleitung (Stadtwerke Lindenberg)  
Wasserleitung (Markt Scheidegg)

Grünterweg

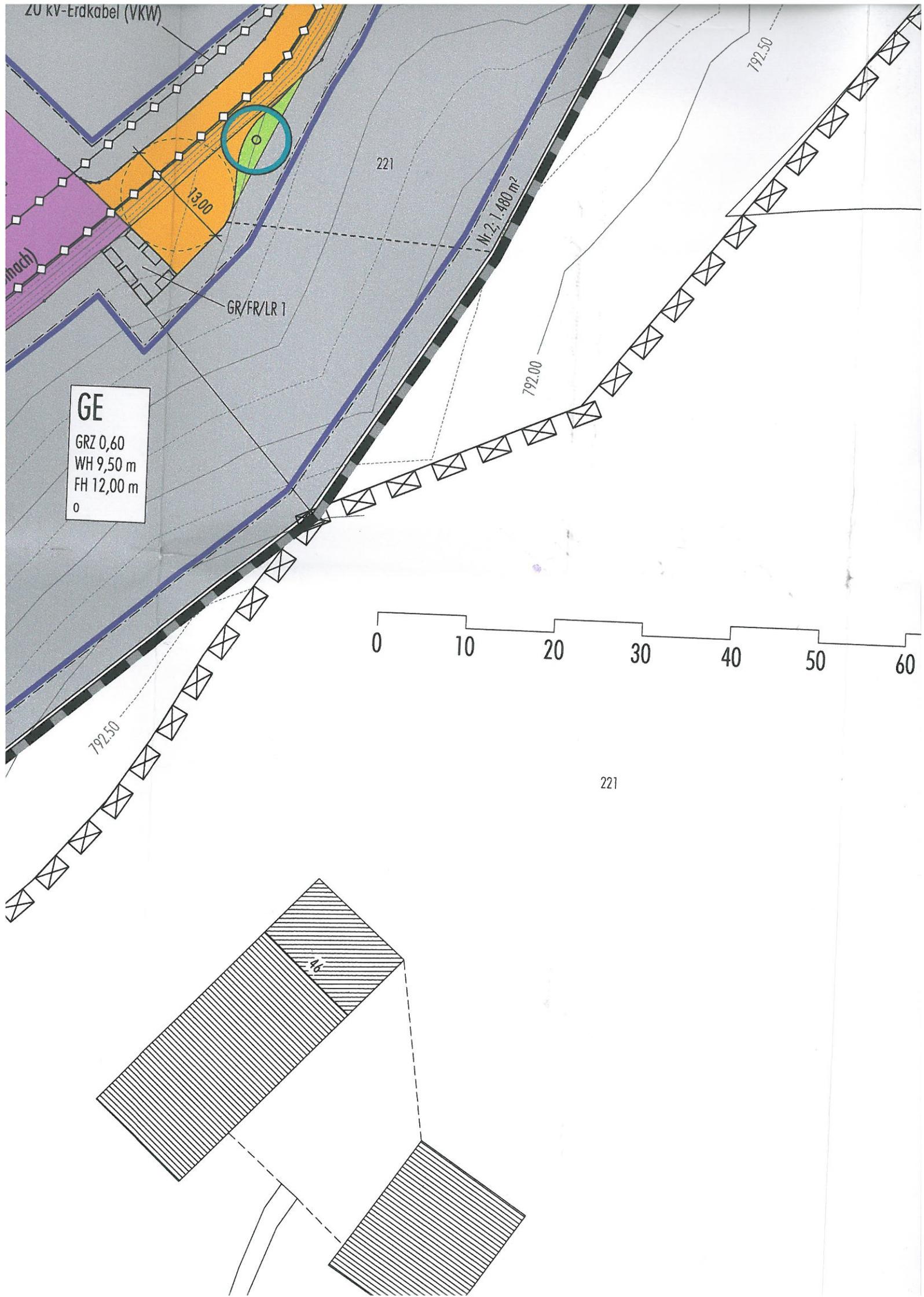
GE  
GRZ 0,80  
WH 9,00 m  
FH 13,00 m  
a

GE  
GRZ 0,80  
WH 9,00 m  
FH 13,00 m  
a

GE  
GRZ 0,60  
WH 9,50 m  
FH 12,00 m  
o



ZU KV-Erdkabel (VKW)



13,00

221

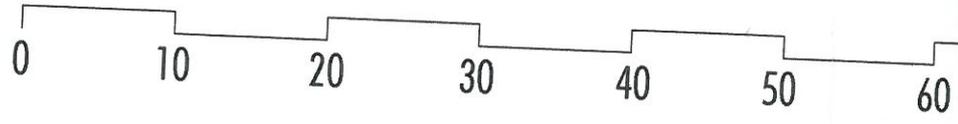
Nr. 2: 1.480 m<sup>2</sup>

792,50

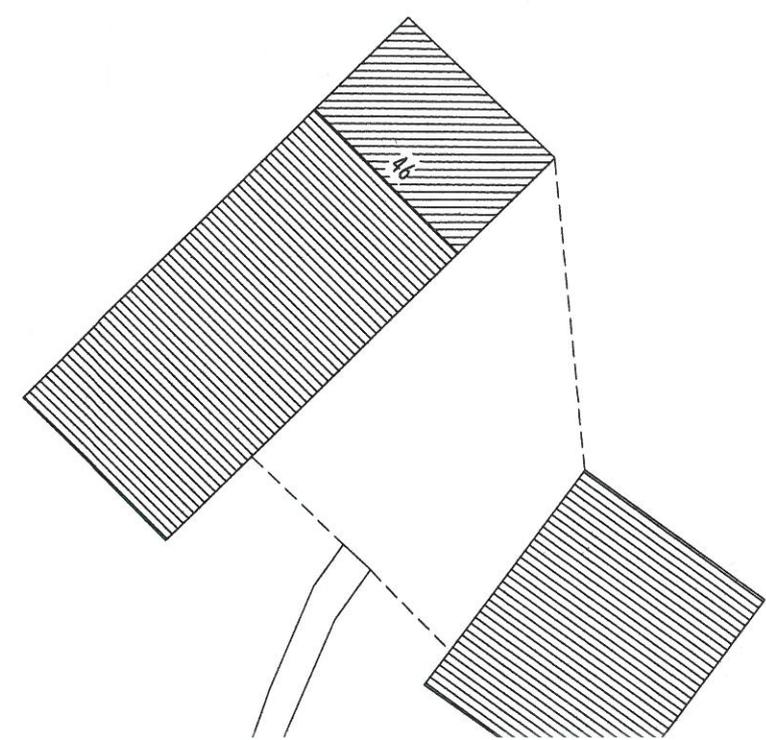
792,00

GR/FR/LR 1

**GE**  
 GRZ 0,60  
 WH 9,50 m  
 FH 12,00 m  
 0



221



46

# Markt Scheidegg

## 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost"

Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber  
Originalfassung

# 1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2006 (GVBl. 2006 S. 405)

2.1

GE

**Gewerbegebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Für die innerhalb des Gebietes zur Zeit der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) bestehenden Wohnungen, die nicht unter die Maßgaben des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO fallen, können Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Ausübung der einzelnen Nutzungen des Gebietes nicht behindert wird. Eine Erweiterung der Wohnflächen dieser Wohnungen innerhalb des Gebietes muss ausgeschlossen bleiben (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

2.2

GRZ ....

**Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß;

2.3

WH .... m

**Mittlere traufseitige Wandhöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung) 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 (außen) des Hauptgebäudes.

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

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.

**2.4** FH .... m

**Firsthöhe** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) 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 ist die Firsthöhe wie folgt zu bestimmen: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

Die Firsthöhe der Pultdach-Gebäude darf das arithmetische Mittel aus der jeweils festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhe nicht überschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

**2.5** **Höhe von Werbeanlagen**

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO).

**2.6** o

**Offene Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.1 BauNVO; Nr.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**2.7** a

**Abweichende Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.4

BauNVO; siehe Planzeichnung); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebaute Nebengebäude) darf max. 70,00 m betragen (jegliche Richtung).

2.8



**Baulinie;** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanzV; siehe Planzeichnung); die Baulinie ist für Gebäude maßgebend, die sich in einem Abstand von bis zu 6,00 m zur Baulinie (senkrecht gemessen) befinden.

Überschreitungen und Unterschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

2.9



**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung); unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

2.10



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

2.11



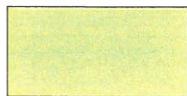
Flächen für den **Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); hier **gemeindlicher Bauhof**;

2.12

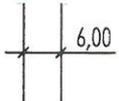
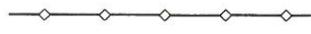


**Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.13



**Verkehrsfläche als Begleitfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;
- 2.15  **Haupt-Versorgungsleitungen und Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Schmutzwasser-Kanal und Regenwasser-Kanal des Abwasserverbandes Rothach, Wasserleitung und Gasleitung der Stadtwerke Lindenberg, 20 kV-Erdkabel der VKW sowie Wasserleitung des Marktes Scheidegg mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV);
- 2.16 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- 2.17  **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1** zu Gunsten des Eigentümers der Fl-Nr. 221/2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.18  **Zu pflanzender Baum** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort;  
Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- 2.19 **Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen** Pflanzgebote:  
  - Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Magerstandorte auszubilden (z.B. Schotter-Rasen mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr, Sukzessionsflächen, o.ä.).
  - Generell 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, geändert am 27. 10. 1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

#### Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

#### Sträucher

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.20 Pflanzgebote in den Bau- gebieten

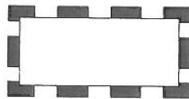
Pflanzgebote:

- Pro 700 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

- Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste unter "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zulässig.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

(§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

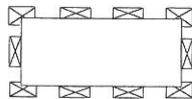
2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§9 Abs.7 BauGB, Nr.15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" des Marktes Scheidegg;

Die Inhalte des Bebauungsplanes für das Gebiet "Scheidegg Nordost" (Fassung vom 18.08.1976, geändert am 12.06.1978, rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.06.1979) vor dieser 1. Teil-Neuaufstellung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" ersetzt.

2.22



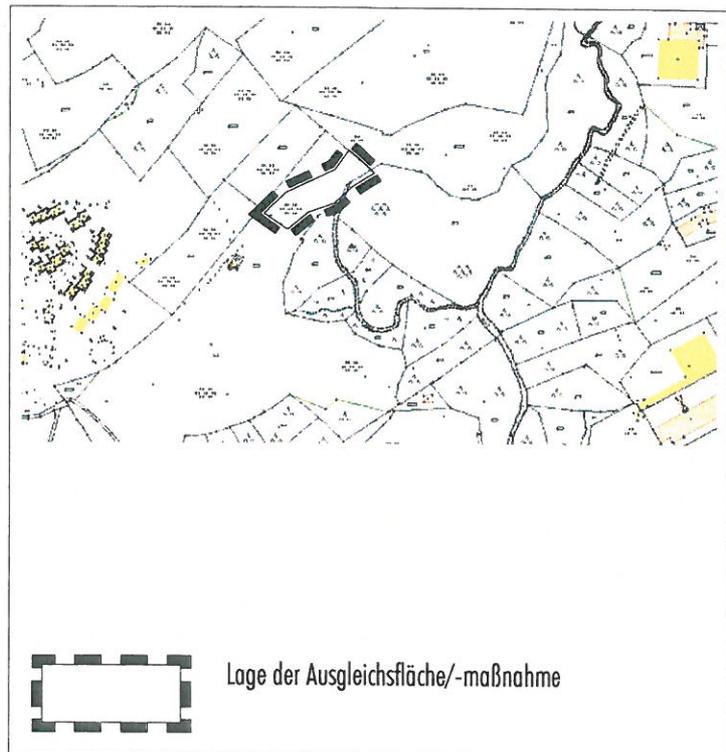
**Aufzuhebende Grenze** des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB, siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes für das Gebiet "Scheidegg Nordost" (Fassung vom 18.08.1976, geändert am 12.06.1978, rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.06.1979);

### 3

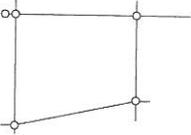
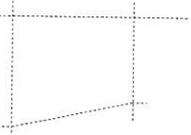
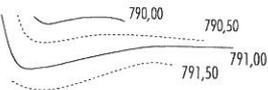
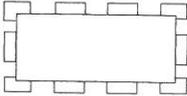
## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 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. 270 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Plan-skizze).



- 4.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 4.2 Mindest-Dachüberstand** Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ab 14° beträgt 0,30 m (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 4.3 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 4.4 Frei stehende Sende- und Empfangs-Anlagen in den Baugebieten** Frei stehende Sende- und Empfangs-Anlagen in den Baugebieten mit seitlich abgespanntem Mast, welche die für dieses Grundstück festgesetzte Wandhöhe für Hauptgebäude überschreiten, sind nicht zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 4.5 Stauraum vor Garagen** Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
  - keine Einfriedigung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen für den noch nicht bebauten Bereich**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 5.4 Nr. ....; ....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der noch nicht bebauten Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Südwest nach Nordost);
- 5.5 215/1 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 5.7  **Vorhandener Baum**;
- 5.8  **Bereich des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost"** (Fassung vom 18.08.1976, geändert am 12.06.1978, rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.06.1979) (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 5.9 **Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführ-

rungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Scheidegg noch das Planungsbüro übernehmen hierfür die Gewähr.

#### 5.10 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

#### 5.11 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. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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.

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.

Auf Grund der Topografie muss bei extremen Niederschlags-

Ereignissen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Dementsprechende bauliche bzw. entwässerungstechnische Sicherheits-Maßnahmen werden empfohlen.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg die 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" in öffentlicher Sitzung am 20.12.2006 beschlossen.

### **§1 Aufhebung**

Der Bebauungsplan "Scheidegg Nordost" des Marktes Scheidegg (Fassung vom 18.08.1976, geändert am 12.06.1978, rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.06.1979) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

### **§2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 18.10.2006.

### **§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/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 270 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg.

#### §4 Bestandteile der Satzung

Die 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 18.10.2006. Der 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" wird die Begründung vom 18.10.2006 beige-fügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 18.08.1976, geändert am 12.06.1978, rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.06.1979) innerhalb des räumli-chen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

#### §5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geld-bußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

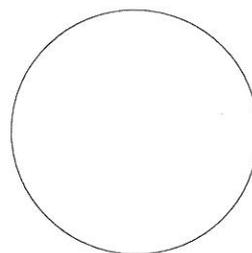
#### §6 In-Kraft-Treten

Die 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" des Marktes Scheidegg treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Scheidegg, den .....

.....

(der Bürgermeister)



(Dienstsigel)

**7.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

**7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches, ursprüngliche Festsetzungen**

- 7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang des Haupt-Ortes Scheidegg. Er wird im Westen und Norden von dem "Grüntenberg" begrenzt. Im Osten schließen Grünflächen, im Süden bestehende Wohn-Bebauung und der Wertstoff-Hof des Marktes Scheidegg an. Der Geltungsbereich der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" liegt im südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost". Der Geltungsbereich der 1. Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" liegt südwestlich daran angrenzend.
- 7.2.2 Die ursprünglichen Festsetzungen für diesen Bereich sehen ein Mischgebiet (MI) vor. Es ist jeweils eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) und die offene Bauweise festgesetzt. Im westlichen und südlichen Bereich sind eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,40, eine höchstzulässige Geschosflächenzahl von 0,80 und Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen, zwingend als Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 0 bis 12°, festgesetzt. Im östlichen Bereich sind eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,30 und eine höchstzulässige Geschosflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Gebäude sind mit höchstens einem Vollgeschoss, zwingend als Satteldach mit einer Dachneigung von 18 bis 22° auszuführen.
- 7.2.3 Innerhalb der aufzuhebenden Grenze befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn.: 205 (Teilfläche), 206/3 (Teilfläche), 215/10 (Teilfläche), 218, 218/4, 218/7 (Teilfläche), 218/9 (Teilfläche), 221 (Teilfläche), 221/1 (Teilfläche), 221/3 (Teilfläche), 1950/24 (Teilfläche), 1950/19 (Teilfläche). Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Teil-Aufhebung befinden sich folgende Grundstücke: 215/1, 215/2, 215/4, 221 (Teilfläche), 221/1 (Teilfläche), 221/2.

**8.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 8.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt von der westallgäuer Hügel-Landschaft.
- 8.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Teil-Neuaufstellung befinden sich der Bauhof, nördlich davon drei Gewerbebetriebe (Innenausbau, Lackiererei, Bauunternehmen) und östlich eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Der Bereich der 1. Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" schließt sich westlich, südlich und östlich an den Geltungsbereich der 1. Teil-Neuaufstellung an.
- 8.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle in Südost-Nordwest-Richtung auf. Im noch unbebauten Bereich, östlich der geplanten Erschließung, beträgt das Gefälle in Richtung Westen ca. 10 %. Westlich davon befindet sich ein Höhenversatz von der geplanten Erschließung zum westlichen "Grüntenweg" von ca. 5,00 m in Richtung Westen. Innerhalb dieses Bereiches wurde keine Höhenvermessung angefordert, da die bestehenden Höhen als natürliches Gelände angenommen werden. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden erscheinen durch den dazwischen liegenden "Grüntenweg" unproblematisch.

**8.2 Übergeordnete Planungen**

- 8.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen maßgeblich:
- AII 3.1.1 Bewahrung des ländlichen Raums als eigenständiger gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum und Weiterentwicklung im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung: Dabei sollen die naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenarten der Teilräume beachtet werden.
  - AII 3.2.1 Nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte: Dabei sollen sie im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit bei Bedarf auch zur Entlastung von Verdichtungsräumen beitragen.
  - BII 1.1 Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in Natur und Landschaft: Dazu sollen die Naturgüter Boden, auch in seiner geologischen Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert

und wo erforderlich wieder hergestellt werden.

- B II 1 Anstreben einer ausgewogenen Branchenstruktur in den einzelnen Teilräumen im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen
- B II 1.1.3.1 Hinwirken auf den Erhalt handwerklicher Wirtschafts-Strukturen und die Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe: Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.
- B II 2.1 Sicherung des Bestandes einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe
- B II 5.1 Sicherstellen wettbewerbsfähiger Wirtschafts-Strukturen im ganzen Land und in seinen Teilräumen und Verbesserung der regionalen Wirtschafts-Struktur
- Strukturkarte 12 (a) Darstellung als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"
- Strukturkarte 12 (a) Darstellung als "Alpengebiet"

8.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, in der Fassung der Fünften Änderung (Bekanntmachung vom 14. Juni 2005, GVBlS. 274)) maßgeblich:

- A II 1.1 Erhaltung der Region als Lebens- und Wirtschafts-Raum für die dort lebende Bevölkerung und Stärkung in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit
- A VI 2.8 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Mittelpunktfunktion, Kur und Tourismus, Kultur
- B II 1.3 Beschränkung der Siedlungs-Entwicklung
- B II 3 Bereitstellen von gewerblichen Bauflächen größeren Umfangs in den zentralen Orten
- B IV 2.2 Sicherung des vorhandenen Gewerbes und Ausbau des gewerblich-industriellen Bereiches und des Dienstleistungs-Sektors zur Verbesserung des Arbeitsplatz-Angebotes

- 8.2.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g., für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2003 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.
- 8.2.4 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 17.02.2003, rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 17.09.2003). Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbegebiete (GE), Flächen für den Gemeinbedarf mit der Nutzung "Bauhof" und als Verkehrsflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 8.2.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### 8.3 Erfordernis der Planung

- 8.3.1 Im Bereich der 1. Teil-Aufhebung und der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" ist im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mittlerweile haben sich im Bereich der 1. Teil-Neuaufstellung überwiegend Gewerbebetriebe angesiedelt. Der Gebiets-Charakter eines Mischgebietes (MI) ist durch das ungleiche Flächen-Verhältnis von nicht störendem Gewerbe und Wohnen nicht mehr gegeben. Das Gebiet tendiert von der baulichen Nutzung daher zu einem Gewerbegebiet (GE). Weiterhin besteht für den östlichen Bereich der konkrete Bauwunsch eines ortsansässigen Betriebes. Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl von 0,30 ist für dieses Vorhaben nicht ausreichend. Desweiteren bestünde die Gefahr von Konflikten auf Grund der Nähe zu dem neu aufzustellenden Gewerbegebiet (GE). Somit wird der östliche Bereich ebenfalls Teil des Geltungsbereiches der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost". Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.
- 8.3.2 Für die bestehenden Wohngebäude auf der Fl.-Nr. 218 wurden mehrere Planungs-Alternativen abgewogen. Zum einen wurde die Alternative untersucht, ein Gewerbegebiet (GE) mit Fremdkörperfestsetzung für die bestehende Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festzusetzen. Dies würde zwar den Belangen der benachbarten Betriebes entgegenkommen, für die Grundstücke im überplanten Bereich würden sie jedoch zu einer nicht angemessenen Härte führen. Die Gebäude wären in dem Fall nur noch bedingt erweiterbar und der Schutzanspruch eines Mischgebietes ginge verloren. Eine weitere Alternative war, den Bebauungsplan "Scheidegg Nordost" in dem Bereich nicht neu aufzustellen. Für die beiden bestehenden Gebäude hätte dies aber bedeutet,

dass der Gebiets-Charakter eines Mischgebietes (MI) erhalten bleibt. D.h. bei einer möglichen Erweiterung oder Änderung der bestehenden Gebäude wären weitere Wohn-Nutzungen voraussichtlich nicht zulässig, da diese dann zu einer einseitigen Nutzung führen würden, die der eines Mischgebietes nicht mehr entsprechen würde. Die Alternative, die beiden bestehenden Wohn-Gebäude und einen bestehenden Gewerbebetrieb als Mischgebiet zu belassen wäre ebenfalls nicht zielführend, da dann möglicherweise Konflikte mit dem neu aufzustellenden Gewerbegebiet entstehen könnten. Durch die gewählte Alternative der Aufhebung dieses Teilbereiches wird das Grundstück zum Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich dann nach § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile").

- 8.3.3 Für den Bereich der 1. Teil-Neuaufstellung ergeben sich Veränderungen in folgenden Punkten: Ein Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, d.h. in diesem Bereich ist keine Wohn-Nutzung zulässig. Nur ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Im Bereich eines Gewerbegebietes (GE) gelten höhere Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung als in einem Mischgebiet (MI), d.h. es sind z.B. höhere Grundflächenzahlen zulässig. Desweiteren gelten in einem Gewerbegebiet (GE) sowohl niedrigere Immissionsrichtwerte als auch andere bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Abstandsflächen als in einem Mischgebiet (MI).

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

- 8.4.1 Für die noch unbebauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes soll durch Höhen-Festsetzungen erreicht werden, dass die landschaftliche Situation nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 8.4.2 Die Systematik der 1. Teil-Neuaufstellung entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

#### **8.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 8.5.1 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der 1. Teil-Neuaufstellung Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- 8.5.1.1 Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund der Erschließung des Gebietes erscheint der gesamte Bereich für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Staats-Straße 2378 ("Bahnhofstraße") schon eine öffentliche Tankstelle. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes

Konflikt-Potenzial mit der angrenzenden Mischgebietes-Bebauung verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes und der Nähe zur Wohn-Nutzung ist ein Einfügen nicht vorstellbar.

- 8.5.1.2 Durch die Möglichkeit, die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Wohnungen zu verändern und zu erneuern wird für den Gebäudebestand eine maßvolle Zielvorgabe getroffen. Beeinträchtigungen für eventuell anzusiedelnde Betriebe sind auf Grund der getroffenen Beschränkungen nicht erkennbar.
- 8.5.2 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. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf eine Festsetzung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet.
- 8.5.2.1 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Verwirklichung von gewerblichen Gebäuden. Der festgesetzte Wert von 0,80 im nördlichen Bereich befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.
- 8.5.2.2 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- 8.5.2.3 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen 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 im südöstlichen Bereich durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt. Im nördlichen Bereich wird das bestehende Gelände als natürliches Gelände angenommen.
- 8.5.2.4 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.
- 8.5.3 Die im südöstlichen Bereich festgesetzte offene Bauweise beschränkt in den Randbereichen des Gewerbegebietes eine mögliche zusammenhängende Bebauung auf max. 50m. Die im nördlichen Bereich festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für den Teil des Bebauungsplanes sowohl eine geschlossene Bebauung bis

70 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

- 8.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den Leitungen (Gas, Strom) verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Im Bereich der Grundstücke auf den Fl.-Nrn. 215/1 und 215/4 wurde eine Baulinie festgesetzt. Der Gewerbebetrieb auf Fl.-Nr. 215/4 plant zur Existenz-Sicherung eine Erweiterung des bestehenden Betriebes. Da in westliche Richtung nur geringfügige Erweiterungs-Möglichkeiten bestehen, werden für den Betrieb in östlicher Richtung durch die Baulinie die nötigen Erweiterungs-Möglichkeiten geschaffen. Die Einschränkung, dass die Baulinie nur für Gebäude maßgebend ist, die sich in einem bestimmten Abstand zur Baulinie befinden, wird durch §23 Abs.2 Satz3 BauNVO ermöglicht.
- 8.5.5 Auf der Grundlage des §§12 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Garagen getroffen. Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in allen Bereichen des Planungsgebietes erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.
- 8.5.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, bzw. Einrichtungen über die in den §§12, 14 und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 8.5.7 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 diese sich in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

## 8.6 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 8.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.6.2 Im zentral-westlichen Bereich ist ein gemeindlicher Bauhof vorhanden.

## 8.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den "Grüntenberg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 308 in Richtung Scheidegg bzw. Lindau.
- 8.7.2 Die Anbindung den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Bahnhofstraße" mit Anschluss an Oberstufen, Weiler, Heimenkirch, Lindenberg und Hergatz gegeben.
- 8.7.3 Die nördlichen Grundstücke sind durch die vorhandene Straße ("Grüntenberg") bereits erschlossen. Für den südöstlichen Bereich ist jedoch eine Verbreiterung der bestehenden Anliegerstraße zum Bauhof geplant. Der Regelquerschnitt wird auf eine Breite von 6,00 m festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Begegnung zweier Lkws bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. Die Wendeschleife im zentral-östlichen Bereich der Planung erlaubt den Wendevorgang eines Pkw. Der Durchmesser dieser Wendeschleife beträgt 13,00 m. Dadurch ist in diesem Bereich ausreichend Stauraum für den Winterdienst vorhanden.
- 8.7.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

- 9.1 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" (Abs. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch die 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Scheidegg Nordost" im südöstlichen Teilbereich neu aufgestellt. Südwestlich daran angrenzend befindet sich der Bereich der 1. Teil-Aufhebung.
- 9.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang des Haupt-Ortes Scheidegg. Der Geltungsbereich der 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" befindet sich im südlichen Teil-Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost".
- 9.1.1.3 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 17.02.2003, rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 17.09.2003).
- 9.1.1.4 Im überplanten Bereich ist im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch vermehrte Ansiedelung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich und durch einen konkreten Bauwunsch eines ortsansässigen Betriebes ist es sinnvoll, ein Gewerbegebiet auszuweisen.
- 9.1.1.5 Für die 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich.
- 9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 882 m<sup>2</sup> erfolgt auf einer externen Fläche, Fl.-Nr. 270 (Teilfläche), der Gemarkung Scheidegg. Es muss auf dieser Fläche ca. das Doppelte der erforderlichen Ausgleichsfläche als Ausgleich (ca. 1.800 m<sup>2</sup>) angesetzt werden, da ansonsten keine weiteren Auflagen seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorgegeben werden.
- 9.1.1.7 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der gemeindliche Bauhof.
- 9.1.1.8 Möglicherweise ergeben sich durch die Verdichtung des Gebietes geringfügig höhere Lärm-

Immissionen.

9.1.1.9 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 1,64 ha, davon sind 1,37 ha Gewerbegebiet und Verkehrsflächen und 0,03 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf im Bereich der Teil-Neuaufstellung muss jedoch relativiert werden, da hier bereits Baurecht besteht.

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

9.1.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:

- Im Nordwesten des Marktes Scheidegg reicht das Naturschutzgebiet Nr. 700.040 in das Gemeindegebiet; dieser Bereich ist ebenfalls als FFH-Gebiet Nr. 8424-302 ausgewiesen. Das Schutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.

9.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom 17.02.2003):

- Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 17.02.2003, rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 17.09.2003). Für die überplanten Flächen werden keine landschaftsplanerischen Aussagen getroffen.

9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Für den Bereich der 1. Teil-Neuaufstellung besteht bereits Baurecht. Es wird der tatsächliche Zustand (z.T. bestehende Bebauung) dem nun festgesetzten Baurecht gegenübergestellt. Durch das erhöhte Maß der baulichen Nutzung ist ein Eingriff vorhanden, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Im Bereich der Teil-Neuaufstellung bestehen vor der Änderung folgende Festsetzungen: Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Mischgebiet (MI), es ist eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) und die offene Bauweise festgesetzt. Im westlichen und südlichen Bereich sind eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, eine höchstzulässige Ge-

schoßflächenzahl (GFZ) von 0,80 und Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschoßen, zwingend als Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 0 bis 12°, festgesetzt. Im östlichen Bereich sind eine höchstzulässige GRZ von 0,30, eine höchstzulässige GFZ von 0,40 und Gebäude mit höchstens einem Vollgeschoß, zwingend als Satteldach mit einer Dachneigung von 18 bis 22°, festgesetzt. Mit der Änderung durch die 1. Teil-Neuaufstellung hat sich die GRZ im westlichen Bereich auf 0,80 und im östlichen Bereich auf 0,60 erhöht. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich im östlichen Bereich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt, im nordwestlichen Bereich um bereits bestehende gewerbliche Flächen. Besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind in diesem nördlichen und südlichen Bereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Durch die geplante Bebauung im östlichen Bereich erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch die Versiegelung. Im nordwestlichen Bereich entsteht durch die Nachverdichtung keine zusätzliche Beeinträchtigung, da es sich um stark anthropogen geprägte Flächen (meist versiegelte Flächen) handelt. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung der Bebauung im Übergangsbereich zur Landschaft) können die Beeinträchtigungen reduziert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland bleibt solange erhalten bis der rechtskräftige Bebauungsplan umgesetzt wird. Im nordwestlichen Bereich ist auch im bestehenden Bebauungsplan eine geringfügige Nachverdichtung möglich.

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

- Bestandsaufnahme: Im nördlichen und südlichen Bereich bestehen bereits versiegelte oder befestigte Flächen. Im östlichen Bereich handelt es sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Mähwiesen). Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind Parabraunerden, Pararendzinen, Gleye und Pseudogleye.
- Prognose bei Durchführung: Das Schutzgut Boden wird durch die Errichtung von Baukörpern (Versiegelung) beeinträchtigt. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Allerdings ist der Versiegelungsgrad im südöstlichen Bereich mit einer GRZ von 0,60 für ein Gewerbegebiet eher gering. Zur Vermeidung von weitergehendem Bodenverbrauch wird ein bereits rechtsverbindliches Mischgebiet überplant.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Die Nutzung durch die Landwirtschaft (Düngung) führt langfristig zu einem Nährstoffeintrag. Nachverdichtungen im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind möglich.

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

- Bestandsaufnahme: Der gesamte Bereich ist standortkundlich dem "Moorreichen Moränenhügelland" zuzuordnen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Zusätzlich zum Abtrag der Oberboden- und Humusschicht im Osten ist mit weiterem Erdaushub im Bereich der geplanten Baukörper zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Für die übrigen Bereiche ergeben sich keine Beeinträchtigungen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor. Die westlichen Flächen sind überwiegend versiegelt und haben keine Versickerungsleistung. Die Grünlandflächen im Osten verfügen über eine Versickerungsleistung.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes im südöstlichen Bereich zur Folge. Die Versickerungsleistung nimmt ab, da Flächen versiegelt werden. Der Eingriff ist unerheblich. Die Belastung des Grundwassers durch den Nährstoff-Eintrag aus der Landwirtschaft entfällt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Das bereits bestehende Mischgebiet ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Planungsbereiches liegen nicht vor.
- Prognose bei Durchführung: Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Rothach zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Die Grundstücke im Osten wer-

den an die gemeindlichen Frischwasserleitungen bzw. die Frischwasserleitungen der Stadtwerke Lindenberg angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Gebiet bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

#### 9.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Bei Kaltluft-Wetterlagen handelt es sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen. Die Luftmassen fließen auf Grund der östlichen Hang-Situation auf der Grünlandfläche abwärts nach Westen. Bei Hochdruck-Wetterlagen können sich Luftmassen am östlich gelegenen Hang stauen. Östlich des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle von welcher Geruchsbelastungen (Mistlege, Güllegrube) ausgehen. Diese Geruchs-Emissionen beeinträchtigen in geringem Maß die vorhandene Bebauung. Die bereits bebauten Flächen haben keine klimatische Funktion.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geringen Anzahl an zusätzlichen Baukörpern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die von der Hofstelle ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben weiterhin bestehen und beeinträchtigen in geringem Maße die geplante Bebauung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Die bestehenden Geruchsbelastungen ausgehend von der landwirtschaftlichen Hofstelle und deren Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich im Osten um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, die von Süden gut einsehbar ist. Im Westen besteht bereits Bebauung. Im Norden und Westen schließt der überplante Bereich an bereits bestehende Bebauung an.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung. Desweiteren wird auf Grund von Pflanzgeboten in den Baugebieten (auf den privaten Grundstücksflächen) eine Durchgrünung gewährleistet. Die Beeinträchtigungen sind daher als gering einzustufen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

#### 9.2.1.9 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es kommen nur wenige Tier- und Pflanzenarten im Planungs-Gebiet vor. Die biologische Vielfalt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. die bestehende Versiegelung in den bereits bebauten Grundstücken begrenzt.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Bebauung erfolgt eine geringfügige Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

#### 9.2.1.10 Schutzgebiete/Biotop ( § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Planungs-Gebietes befinden sich weder Schutzgebiete noch kartierte Biotop.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Schutzgebiete vorhanden sind, ergeben sich keine Beeinträchtigungen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete/Biotop bleiben in ihrer Funktion unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bereits bestehende gewerbliche Betriebe. Von diesen gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten des Planungsgebietes können ebenfalls Emissionen ausgehen.
- Prognose bei Durchführung: Für die bestehende Bebauung nördlich des Planungsgebietes ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen auf Grund der von den zusätzlichen Betrieben ausgehenden Lärm- und Geruchs-Emissionen (siehe auch Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer").
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Sowohl für die gewerbliche als auch für die landwirtschaftlichen Emissionen ergeben sich keine Veränderungen.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine

Veränderungen.

9.2.1.13 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nutzungs-Konflikte auf Grund der Nähe zum angrenzenden Mischgebiet sind nicht auszuschließen. Von den bestehenden Gewerbebetrieben (z.B. Lackiererei) gehen bereits jetzt Emissionen aus. Nutzungs-Konflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.
- Prognose bei Durchführung: Möglicherweise ergeben sich durch die Verdichtung des Gebietes geringfügig höhere Lärm-Immissionen. Der Abstand zum bestehenden Mischgebiet im Norden ist ausreichend. Im Nordosten des Geltungsbereiches (Teilfläche Fl.-Nr. 215 und südlich davon) im Anschluss an das bestehende Mischgebiet sind die Orientierungswerte für ein Mischgebiet weiterhin einzuhalten.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen weiterhin die o.g. Nutzungs-Konflikte.

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

- Bestandsaufnahme: Der östliche Bereich weist eine Hanglage in Ost-West-Ausrichtung auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung kaum möglich. Durch das geringe Ausmaß der zusätzlichen Bebauung ergibt sich nur wenig zusätzlicher Energiebedarf.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

9.2.1.15 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im Nordwesten des Marktes Scheidegg reicht das Naturschutzgebiet Nr. 700.040 in das Gemeindegebiet; dieser Bereich ist ebenfalls als FFH-Gebiet mit Nr. 8424-302 ausgewiesen. Das Schutzgebiet ist nicht von der Planung betroffen. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Das FFH- bzw. Naturschutzgebiet wird durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

9.2.1.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der Markt Scheidegg ist als heilklimatischer Kurort ausgewiesen. Die

Luftqualität wird von den Beeinträchtigungen ausgehend von den bestehenden Gewerbebetrieben (z.B. Lackiererei) und der landwirtschaftlichen Hofstelle im Süden (siehe Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer") beeinflusst.

- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Anzahl neuer Gebäude nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden "Grünweg" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

9.2.1.17 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):

- Bestandsaufnahme: Es bestehen Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch, Klima/Luft und Emissionen.
- Prognose bei Durchführung: Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft erfahren eine Veränderung, da die Bebauung näher an die bestehende Emissions-Quelle (landwirtschaftliche Hofstelle) heranrückt. Die Beeinträchtigung des Menschen durch gewerbliche Lärm- und Geruchs-Immissionen erhöht sich. Es besteht ebenfalls ein Konflikt zwischen dem Schutzgut Klima/Luft und dem heilklimatischen Kurort Markt Scheidegg (durch Lärm- und Luftschadstoff-Emissionen).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

9.2.2.1 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 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein Gewerbegebiet und die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,60 bzw. 0,80. Daher kann in diesem Fall nicht die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden.

9.2.2.2 Für den überplanten Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Scheidegg Nordost" (Fassung vom 18.08.1976, geändert am 12.06.1978, rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.06.1979). Für die Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist allein der recht-

liche Zustand zu betrachten, der tatsächliche Zustand vor Ort zur Zeit der Planaufstellung wird hier nicht berücksichtigt. Zu vergleichen ist vielmehr der Zustand vor der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" mit dem Zustand nach der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost". Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich auf Grund der Kleinräumigkeit des Planungsgebietes sowie des geringen Umfanges der Nachverdichtung und die zusätzlich entstehende Versiegelung nicht exakt im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen benennen. Entsprechend wird eine verbale Abarbeitung vorgenommen.

- 9.2.2.3 Der überplante Bereich befindet sich in in nordöstlicher Ortsrandlage von Scheidegg. Das Planungsgebiet ist von Süden her gut einsehbar. Der überplante Bereich stellt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" (Fassung vom 18.08.1976, geändert am 12.06.1978, rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.06.1979) neu auf. In diesem Bebauungsplan ist als Gebiets-Charakter ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im westlichen und südlichen Bereich 0,40, im östlichen Bereich 0,30. Die im Rahmen der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" vorgesehenen Vorhaben waren bereits vor dieser Teil-Neuaufstellung weitestgehend zulässig. Mit dieser 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" erfolgt damit im Wesentlichen eine Nachverdichtung.
- 9.2.2.4 Der tatsächliche Zustand vor Ort wird zum einen durch die schon bestehenden gewerblichen Betriebe im westlichen Bereich des Planungsgebietes bestimmt. Im östlichen Bereich befinden sich zur Zeit der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.
- 9.2.2.5 Es handelt sich um Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I). Bei der Nachverdichtung wird das Maß der baulichen Nutzung um eine GRZ von weniger als 0,35 erhöht. Es ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,20.
- 9.2.2.6 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Eingrünungs-Struktur im Anschluss an bestehende Bebauung, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden)
  - Eingrünung und naturnahe Gestaltung der Baugebiete (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

### 9.2.2.7 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

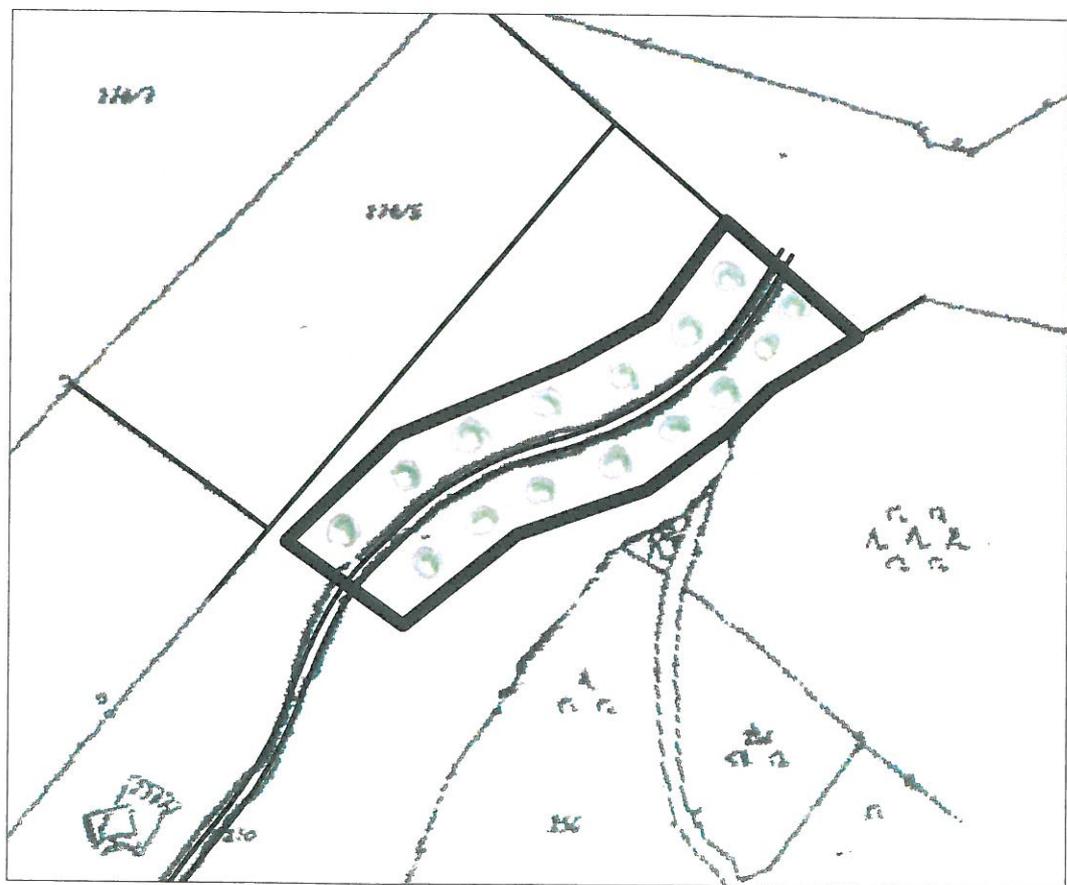
Bestand (überbau- bare Fläche)	Planung (überbaubare Fläche)	Flächendifferenz (m <sup>2</sup> )	Kompensati- onsfaktor	erforderliche Ausgleichs- fläche (m <sup>2</sup> )
Mischgebiet GRZ 0,40 (3.125 m <sup>2</sup> )	Gewerbegebiet GRZ 0,80 (6.250 m <sup>2</sup> )	3.125	0,2	625
Mischgebiet GRZ 0,40 (1.223 m <sup>2</sup> )	Gewerbegebiet (Nr. 1) GRZ 0,60 (1.834 m <sup>2</sup> )	611	0,2	122
Straße (431 m <sup>2</sup> )	Gewerbegebiet (Nr. 1) GRZ 0,60 (259 m <sup>2</sup> )	-172	0	0
Mischgebiet GRZ 0,30 (119 m <sup>2</sup> )	Gewerbegebiet (Nr. 1) GRZ 0,60 (238 m <sup>2</sup> )	119	0,2	24
Mischgebiet GRZ 0,40 (124 m <sup>2</sup> )	Straße (311 m <sup>2</sup> )	187	0,2	37
Mischgebiet GRZ 0,40 (14 m <sup>2</sup> )	Gewerbegebiet (Nr. 2) GRZ 0,60 (20 m <sup>2</sup> )	6	0,2	1
Straße (258 m <sup>2</sup> )	Gewerbegebiet (Nr. 2) GRZ 0,60 (155 m <sup>2</sup> )	-103	0	0
Mischgebiet GRZ 0,30 (365 m <sup>2</sup> )	Gewerbegebiet (Nr. 2) GRZ 0,60 (730 m <sup>2</sup> )	365	0,2	73
Bauhof	Bauhof	0	0,2	0

Straße	Straße	0	0,2	0
Summe				882

9.2.2.8 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Planungsgebietes.

9.2.2.9 Als externe Maßnahme auf der Fl.-Nr. 270 (Teilfläche) des Marktes Scheidegg ist eine alleearartige Anpflanzung von 15 Obsthochstämmen entlang des Weges vorgesehen. Da keine weiteren Auflagen seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorgegeben werden, muss ca. das Doppelte der erforderlichen Ausgleichsfläche als Ausgleich (ca. 1.800 m<sup>2</sup>) angesetzt werden. Daraus ergibt sich eine Fläche mit jeweils 10,00 m Breite links und rechts des Weges.

#### 9.2.2.10 Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen



## 9.2.2.11 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 270 (Teilfläche)	extern	Intensivgrünland am Waldrand	alleartige Anpflanzung von 15 Obsthochstämmen entlang des Weges	ca. 1.800

9.2.2.12 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt. Der Überschuss kann dem Ökokonto nicht angerechnet werden, da für die Fläche keine weiteren Auflagen seitens der Unteren Natur-schutzbehörde festgelegt wurden.

Zustand vor der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost"	Zustand nach der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost"	Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,40/0,30 festgesetzt. Es erfolgt keine Festsetzung zu eventuell zulässigen Nebenanlagen und ob diese zur Grundflächenzahl hinzugerechnet werden (siehe unten).	Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,80 im westlichen und 0,60 im südöstlichen Teilbereich festgesetzt. Es erfolgt keine Festsetzung zu eventuell zulässigen Nebenanlagen und ob diese zur Grundflächenzahl hinzugerechnet werden (siehe unten). Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1990).	Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung.
Der Gebiets-Charakter ist ein Mischgebiet (MI).	Der Gebiets-Charakter ist ein Gewerbegebiet (GE).	keine
Eine Überschreitung der Höchstwerte für Grundflächenzahlen ist unzulässig. Zu Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen erfolgt keine Aussage.	Eine Überschreitung der Höchstwerte für Grundflächenzahlen ist unzulässig. Zu Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen erfolgt keine Aussage.	keine
Es besteht eine Festsetzung zu Bodenmodellierungen in den Baugebieten.	Es besteht eine Festsetzung zu Wand- und Firsthöhen.	Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.
Es besteht ein Pflanzgebot in den öffentlichen Grünflächen, allerdings befinden sich im überplanten Bereich keine öffentlichen Grünflächen.	Die Verkehrsbegleitflächen sind als Magerstandorte auszubilden. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.	Die Verwendung von standortgerechten und heimischen Gehölzen im Planungsgebiet wird sichergestellt.

Es besteht keine Aussage zu Pflanzgebieten in den Grundstücksflächen.	Pro 700 m <sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.	Es erfolgt eine gute Eingrünung von Osten her. Die Verwendung von standortgerechten und heimischen Gehölzen im Planungsgebiet wird sichergestellt.
Im zentralen Bereich ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.	Die Straßenverkehrsfläche im zentralen Bereich wird geringfügig verschoben.	keine

### 9.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.2.3.1 Verschiedene Vorentwurfs-Alternativen waren nicht nötig, da in dem Bereich bereits ein Bebauungsplan bestand.

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

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwasserstand vor.

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

9.3.3.1 Es soll eine Zusammenarbeit des Projekt-Trägers mit dem Markt Scheidegg bei der Ausführung der Bauarbeiten stattfinden.

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

9.3.4.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,80 im westlichen bzw. 0,60 im östlichen Bereich.

9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,64 ha.

9.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes. In der näheren Umgebung in

westlicher Richtung liegt ein FFH-Gebiet. Es wird von der Planung nicht betroffen.

- 9.3.4.4 Es befinden sich nur Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungs-Gebiet: im westlichen Bereich bereits bebaute Flächen und im südöstlichen Bereich intensiv bewirtschaftete Grünflächen. Östlich des Planungsbereiches liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Norden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an. Das Gelände fällt nach Westen. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissionskonflikten mit der angrenzenden Bebauung aus.
- 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge, Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen, Eingrünung und naturnahe Gestaltung der Baugebiete.
- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche, Fl.-Nr. 270 (Teilfläche) Gemarkung Scheidegg. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 882 m<sup>2</sup> und kann somit vollständig abgedeckt werden. Da keine weiteren Auflagen seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorgegeben werden, muss ca. das Doppelte der erforderlichen Ausgleichsfläche als Ausgleich (ca. 1.800 m<sup>2</sup>) angesetzt werden.
- 9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine exakten Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 9.3.4.8 Es soll eine Zusammenarbeit des Projekt-Trägers mit dem Markt Scheidegg bei der Ausführung der Bauarbeiten stattfinden.

## 10.1 Abstandsflächen

10.1.1 Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Scheidegg Nordost" vor dieser 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" war die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 Rechtsgrundlage. Hierdurch waren die Art. 6 und 7 (Abstandsflächen) anzuwenden. Durch die 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" wird die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. 08. 1997 für den Bereich der Teil-Neuaufstellung Grundlage. Um weiterhin die Anwendung der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 und 7 BayBO zu erreichen wird von Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Gebrauch gemacht.

## 10.2 Örtliche Bauvorschriften

10.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

10.2.1.1 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

10.2.1.2 Die Vorschriften über Materialien orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen, andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

10.2.2 Sonstige Regelungen:

10.2.2.1 Frei stehende Sende- und Empfangs-Anlagen sind nicht zulässig, da sie die Erscheinungsform der Gebäude und Freiflächen sowie nachbarliche Belange beeinträchtigen würden.

10.2.2.2 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

10.2.2.3 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Mauern sind deshalb unzulässig.

10.2.2.4 Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

**11.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 11.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2 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 Kennwerte**

- 11.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,61 ha
- 11.2.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,32	82,0%
Gemeinbedarfsflächen (Bauhof)	0,24	14,9%
öffentliche Verkehrsflächen	0,05	3,1%

**11.3 Erschließung**

- 11.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach
- 11.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindenberg, Markt Scheidegg
- 11.3.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: VKW, Lindenberg
- 11.3.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg
- 11.3.6 Müllentsorgung durch: ZAK
- 11.3.7 Durch die 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## 11.4 Planänderungen

11.4.1 Bei der Planänderung vom 01.08.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 29.06.2006 enthalten):

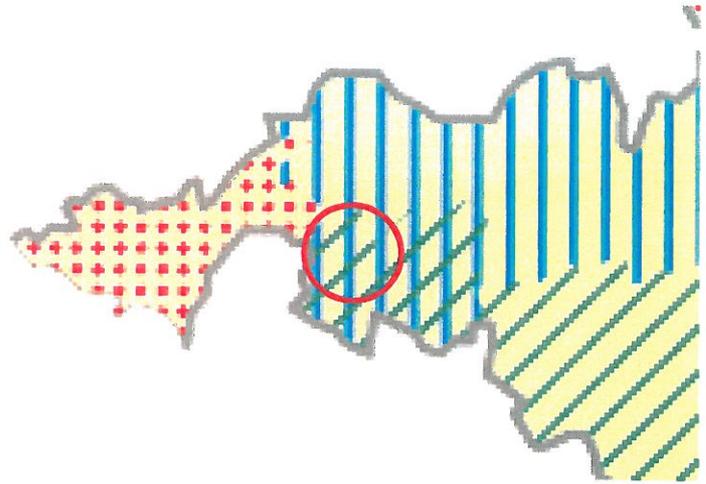
- Entfallen der internen Ausgleichsfläche im Osten des Planungsgebietes und Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche für den gesamten Geltungsbereich
- Aufnahme einer Fremdkörper-Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO
- Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Garagen im nordöstlichen Geltungsbereich
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

## 11.5 Planänderungen

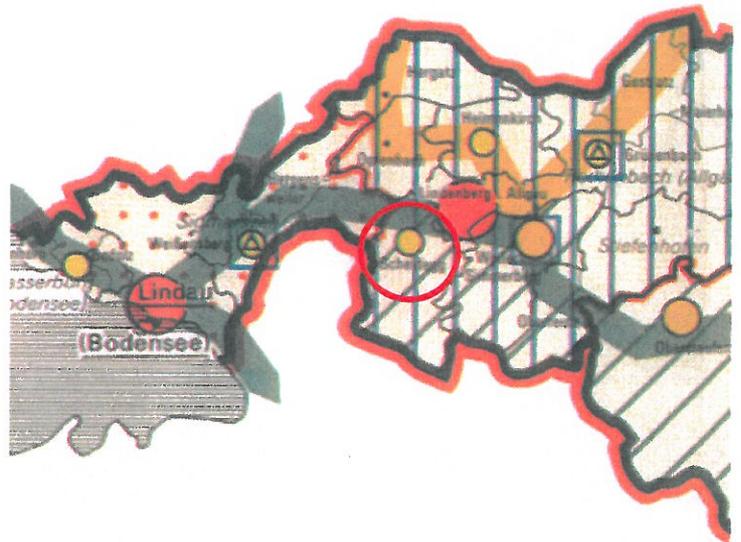
11.5.1 Bei der Planänderung vom 18.10.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.10.2006 enthalten):

- Anpassung der Vorschriften des § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. "Fremdkörper-Festsetzung") innerhalb des Gewerbegebietes
- Reduzierung der externen Ausgleichsfläche
- Erhöhung der zulässigen maximalen Wandhöhe im östlichen Bereich
- Aufnahme des vollständigen Verlaufes des 20kV-Erdkabels der VKW
- Aufnahme eines ergänzenden Hinweises
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

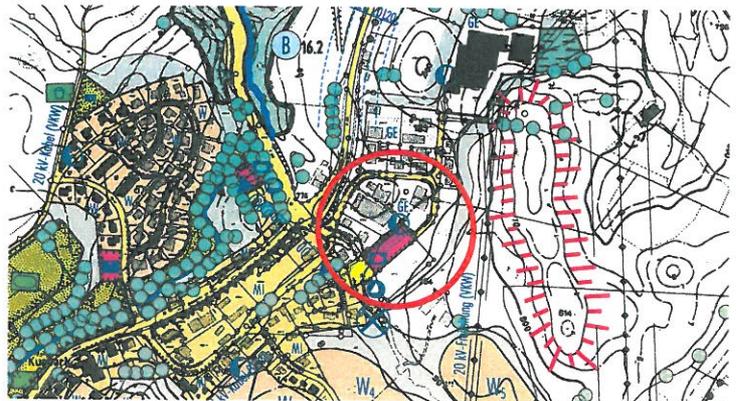
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003, Karte Anhang 12a "Gebietskategorien"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum", "Alpengebiet"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 1, Raumstruktur



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg



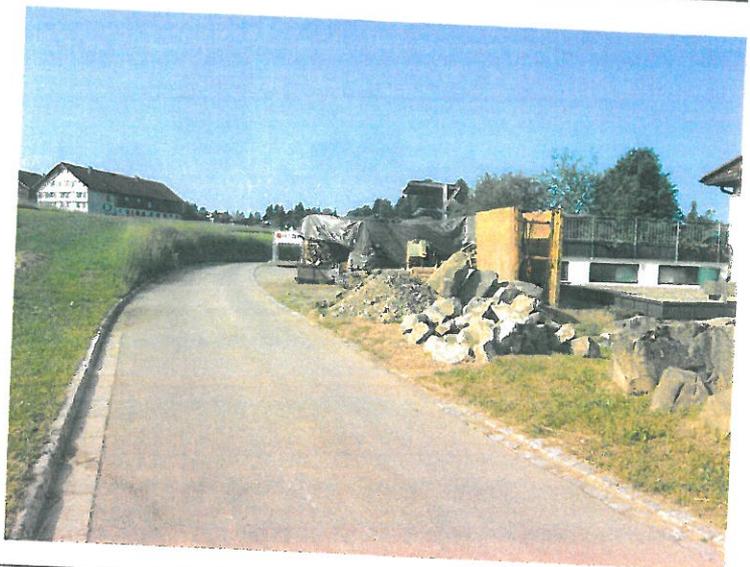
Blick von Südwesten auf  
den überplanten Bereich



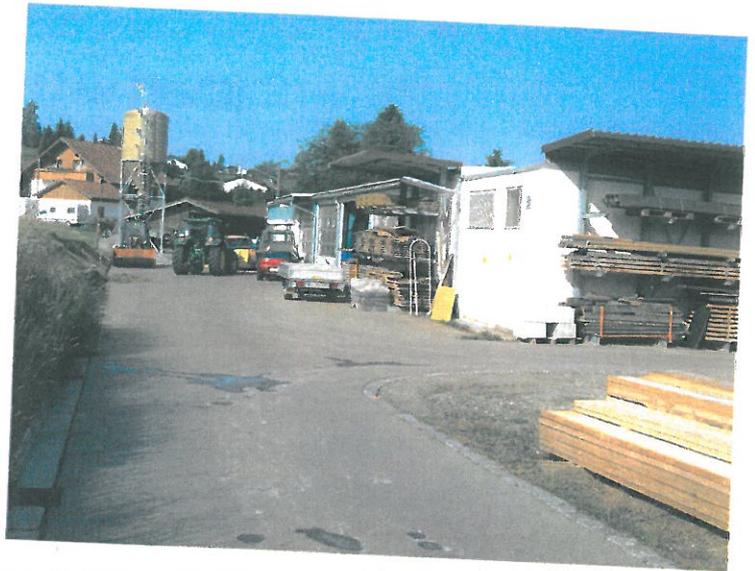
Blick von Süden entlang  
des "Grüntenweges",  
rechts ein bestehendes  
Gebäude innerhalb des  
Geltungsbereiches der  
1. Teil-Neuaufstellung



Blick von Norden ent-  
lang der bestehenden  
Erschließung des Bau-  
hofes



Blick von Nordosten auf  
den bestehenden ge-  
meindlichen Bauhof



Blick von Osten auf den  
"Grüntenberg" in Rich-  
tung Westen



Blick von Südwesten auf  
den noch unbebauten  
Bereich, links der ge-  
meindliche Bauhof



### 14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 15.02.2006. Der Beschluss wurde am 09.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den **22. Dez. 2006**

  
(Ulrich Pfanner, 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 29.06.2006 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.08.2006 bis 13.09.2006 (Billigungsbeschluss vom 01.08.2006; Entwurfsfassung vom 01.08.2006) sowie in der Zeit vom 10.11.2006 bis 27.11.2006 (Billigungsbeschluss vom 18.10.2006; Entwurfsfassung vom 18.10.2006) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Scheidegg, den **22. Dez. 2006**

  
(Ulrich Pfanner, Bürgermeister)

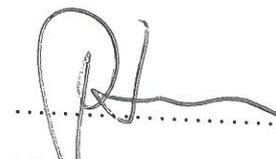


### 14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 27.04.2006 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 08.08.2006 (Entwurfsfassung vom 01.08.2006) sowie mit Schreiben vom 02.11.2006 (Entwurfsfassung vom 18.10.2006) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scheidegg, den **22. Dez. 2006**

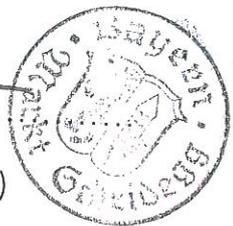
  
(Ulrich Pfanner, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 20.12.2006 über die Entwurfsfassung vom 18.10.2006.

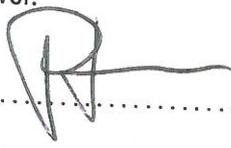
Scheidegg, den **22. Dez. 2006**

  
.....  
(Ulrich Pfanner, Bürgermeister) 

**14.5 Ausfertigung**

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Scheidegg, den **22. Dez. 2006**

  
.....  
(Ulrich Pfanner, Bürgermeister) 

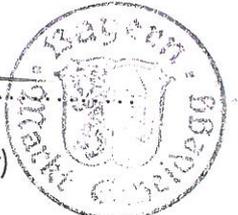
**14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am *22.12.06* ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

**14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)**

Der 1. Teil-Aufhebung und 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Scheidegg Nordost" 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 **22. Dez. 2006**

  
.....  
(Ulrich Pfanner, Bürgermeister) 

Plan aufgestellt am: 06.06.2006  
Plan geändert am: 01.08.2006  
Plan geändert am: 18.10.2006

Planer:



.....  
(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

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.