



Markt Scheidegg

17. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes "Kir-
chenanger"

Fassung 07.04.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 13
5	Begründung – Sonstiges 40
6	Begründung – Bilddokumentation 42
7	Verfahrensvermerke 44

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.5 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger" in öffentlicher Sitzung am 16.04.2025 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Lage im Raum, ursprüngliche Darstellungen

3.1.2.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im Süden des Marktgemeindegebietes des Marktes Scheidegg, im westlich der Staatstraße 2386 gelegenen Ortsteil Scheffau.

3.1.2.2 Das Plangebiet liegt im Süden von Scheffau. Der Geltungsbereich beginnt südlich der Kirche St. Martin und verläuft von dort Richtung Südwesten und beinhaltet die Straße "Kirchenanger" und geht über das bestehende Schwesternwohnheim hinaus. Sodann verläuft der Geltungsbereich Richtung Südosten bis zum vorhandenen Weg. Insgesamt erstreckt sich der Geltungsbereich von dort wieder Richtung Norden, wobei es auf Grund der Richtung Osten angrenzenden Bestandsbebauung zu Einschnitten kommt. Im nördlich gelegenen Kreuzungsbereich angrenzend an die Bestandsbebauung sind noch Flächen Richtung Osten aufgenommen. Im Übrigen schließen landwirtschaftliche Flächen an.

3.1.2.3 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 2, 2/3, 2/4, 2/5 (Teilfläche), 33, 34 (Teilfläche), 34/6 (Teilfläche), 34/15 (Teilfläche), 43/4 (Teilfläche), 43/5, und 43/7 der Gemarkung Scheffau.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft bestimmt geprägt.

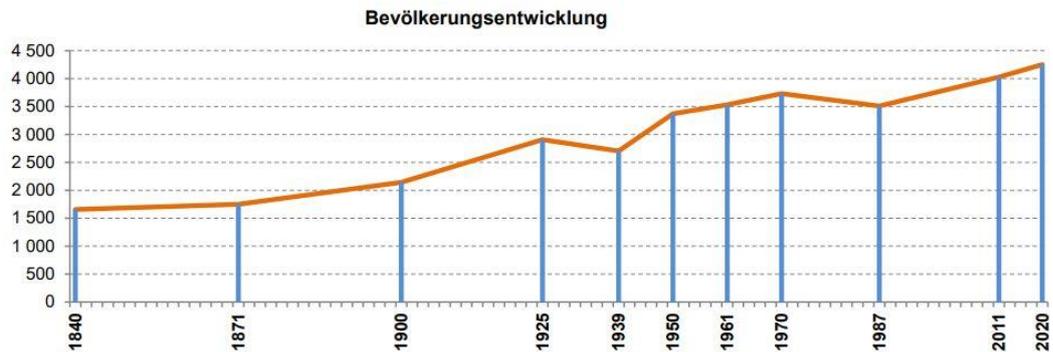
3.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das Bestandsgebäude des Schwesternwohnheimes, welches zukünftig überplant und abgerissen werden soll. Des Weiteren befindet sich im Norden ein Bestandsgebäude, welches ebenso im Zuge der Planung abgerissen werden soll. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

3.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Südwesten hin fallend.

3.2.2 Erfordernis der Planung

3.2.2.1 Im Markt Scheidegg besteht eine seit längerem ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Mietwohnungen. Aktuell liegt dem Markt eine Liste von jungen Scheffauer Bürgern vor, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen möchten, was in der derzeitigen Lage nicht erfüllt werden kann. Insgesamt ist aber in der Marktgemeinde auch eine positive Bevölkerungsentwicklung nachweisbar. Die Bewerberzahlen übersteigen das Angebot an Baugrundstücken um ein Vielfaches. Hierbei stehen insbesondere auch Familien im Fokus sowie ältere Mitbürger, wobei der Markt die Erfüllung dieser Wohnbedürfnisse als seine hoheitliche Aufgabe ansieht. Auch aus der steten positiven gewerblichen Entwicklung im Marktgemeindegebiet entsteht entsprechender Wohnraumbedarf, was die Attraktivität der Marktgemeinde als Wohn- und Lebensraum auszeichnet.

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Scheidegg (Statistik kommunal 2021/Bayerisches Landesamt



3.2.2.2 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Änderung eines Dorfgebietes in Wohnbauflächen und der Erweiterung Richtung Süden durch Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen zur Deckung des o.a. Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Der Markt Scheidegg ist angehalten, eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung langfristig gewährleisten zu können.

Der Markt Scheidegg hat sich mit seinem Bedarf an Wohnbauflächen intensiv auseinandergesetzt. So wurde seit 2022 eine Bestands- und Bedarfsanalyse durchgeführt:

Verwendete Strukturdaten Scheidegg:

Bevölkerungszahl (31.12.2021)	4.303 EW
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)	
Bevölkerungswachstum	1,3 %
im Prognosezeitraum (2028)	
Bevölkerungswachstum	1,8%
im Prognosezeitraum (2033)	
Anzahl der Wohneinheiten	2.392 WE
Belegungsdichte (Einwohner/Wohneinheit)	1,80 EW/WE

Wohnbaufläche (inkl. 50% gemischter Bauflächen)	137,16 ha
Wohneinheitendichte (Wohneinheiten/Wohnbaufläche)	17,44 WE/ha

Für den Markt Scheidegg konnte auf Grundlage der obengenannten Daten ein voraussichtlicher Bedarf an Wohnbauflächen von 4,74 ha bis zum Jahr 2028 und von 7,42 ha bis zum Jahr 2033 ermittelt werden. Diese Werte stellen den relativen Bedarf dar. Zur Ermittlung des absoluten Bedarfs werden die bestehende Reserve- und Potenzialflächen im Stadtgebiet erhoben und vom errechneten relativen Bedarf subtrahiert.

Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde:

Potenzialflächen aus Satzungen (in ha):	2,88
Potenzialflächen aus Baulücken (in ha) *	1,68
Reserveflächen (in ha) * **	11,58
Gesamt	16,15

*gemischte Bauflächen werden aufgeteilt zu gleichen Teilen auf Wohnen und Gewerbe

**von den angegebenen Reserveflächen wurden bereits 20% für innere Erschließung usw. abgezogen

Gegenüberstellung des Bestands und Bedarfs:

Nach Erhebung der im Bestand verbleibenden Potenziale und Reserven erfolgt eine Gegenüberstellung mit dem zuvor errechneten Bedarf, um im Saldo den tatsächlich verbleibenden Bedarf neu auszuweisender Flächen für die Prognosezeiträume zu ermitteln.

Bedarf bis 2028 (in ha):	4,74
Bedarf bis 2033 (in ha):	7,42
Saldo bis 2028 (in ha):	-11,41
Saldo bis 2033 (in ha):	-8,73

Im Ergebnis stehen den freien Flächenpotenzialen und Reserveflächen für Wohnraum ein Bedarf von 4,74 ha bis 2028 und ein Bedarf von 7,42 ha bis 2033 gegenüber. Daraus resultiert, dass sich für den Wohnraum ein Negativsaldo von -11,41 ha bis 2028 und -8,73 ha bis 2033 ergibt. Es sind folglich für die beiden Prognosezeiträume noch ausreichend Potentialflächen vorhanden, um den Bedarf an Wohnraum langfristig zu decken.

Grundsätzlich ist jedoch anzuführen, dass das Ergebnis der Berechnungen ausschließlich städtebauliche Faktoren berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde die Flächenverfügbarkeit. Ein Großteil der betrachteten Flächen steht

dem Markt Scheidegg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Gleichzeitig liegen zahlreiche Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Satzungen, für die Baurecht besteht, brach, und stehen deshalb nur statistisch betrachtet als Potenzialflächen bereit. Bislang konnte der Markt Scheidegg auch durch direkte Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern keine Verbesserung der Situation erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt können aufgrund mangelnden Zugriffs auf die Flächen keine Aussagen getroffen werden, die den Realisierungszeitraum für die Umsetzung bestehenden Baurechts getroffen werden. Es ist unklar, wann und ob die Flächen dem Markt wieder zugeführt werden können oder ob die derzeitigen Eigentümer eine Entwicklung vorsehen. Insofern kann es vertretbar sein, dass der Markt Scheidegg aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum weitere Baugebiete ausweist, um diese direkt an Interessenten weiter zu veräußern.

Auffällig ist, dass der Großteil der Potentiale aus Reserveflächen im Flächennutzungsplan hervorgehen. Die letzte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes fand im März 2017 statt. Inzwischen haben sich die Ziele des Marktes geändert, sodass über eine erneute Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und somit dem Herausnehmen einiger nicht verwirklichter Reserveflächen nachgedacht werden könnte. Der Markt Scheidegg wird dies zukünftig prüfen.

Dem Markt Scheidegg ist die langfristig ausgelegte Wohnraumentwicklung im Sinne seiner Planungshoheit ein maßgebliches Anliegen. So wurde z.B. im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes "Schmalzgrube" eine Flächenkompensation auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Um hier jedoch insgesamt eine zukunftsfähige und auch langfristige Entwicklung sicherzustellen, wird von weiteren punktuellen Änderungen diesbezüglich abgesehen. Der Markt strebt ein ausgewogenes und langfristig angelegtes Konzept zur gemeindlichen Entwicklung an. Insgesamt ist es dem Markt ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich, der Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Es gibt nicht ausreichend Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken. Somit besteht ein Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

3.2.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl

3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

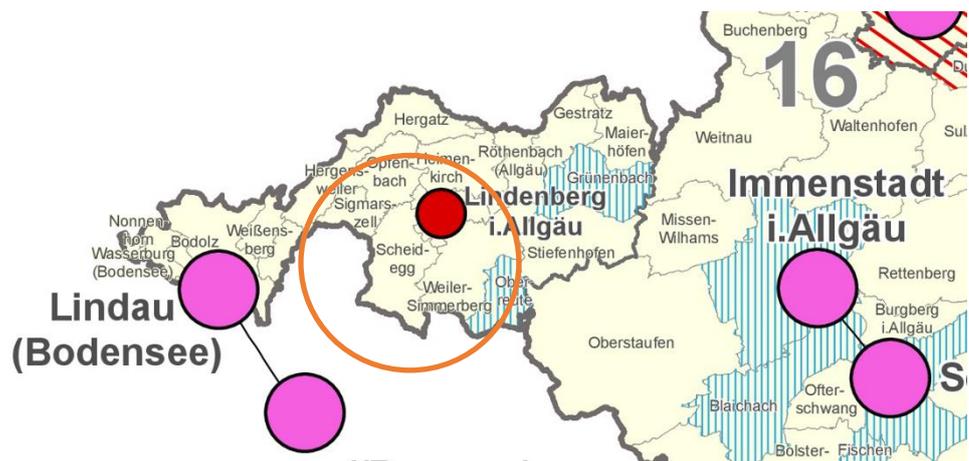
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung der Marktes Scheidegg als allgemeiner ländlicher Raum.
"Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist, und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
 - in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem

Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

3.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Insgesamt ließen sich sieben Gebäude als Leerstand ermitteln, wovon sich jedoch zwei Gebäude bereits im Umbau befinden. Folglich könnten lediglich fünf Gebäude der Innenentwicklung dienen, was jedoch angesichts des hohen Bedarfs unabhängig von der Verfügbarkeit nicht ausreicht. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da Markt Scheidegg realistisch und ausreichend aktivierbare Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

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



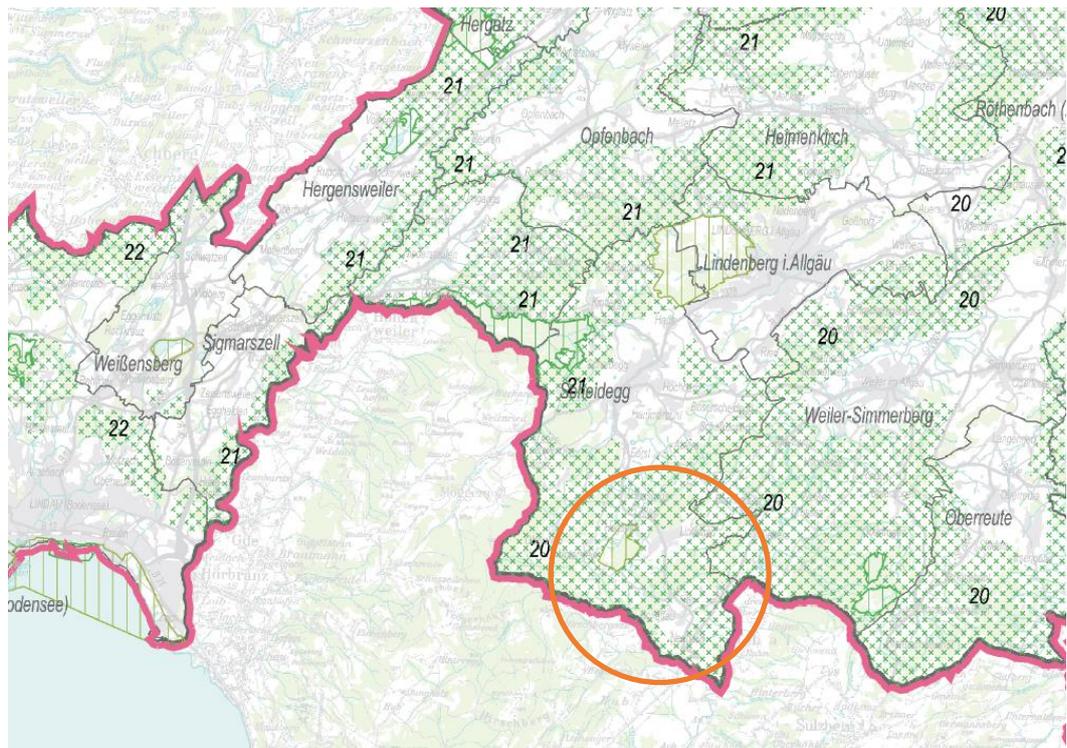
3.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 1/ A III 2/ Bestimmung des Marktes als Kleinzentrum
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und

Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 3.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Natur und Landschaft



- 3.2.3.6 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Scheffau insgesamt untersucht. Bereits im Jahr 1972 gab es von der damaligen selbständigen Gemeinde Scheffau Überlegungen, den Bereich Ahornbühl/Kirchenanger zu überplanen und zu bebauen. Diese Überlegungen wurden aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt. Im Rahmen einer Teil-Bürgerversammlung am 14.12.2015 in der Festhalle Scheffau wurde die bauliche Entwicklung des Ortes Scheffau für die nächsten 20 -25 Jahre mit den anwesenden Bürgern diskutiert. Dabei stellte sich eine gewünschte Entwicklung eher im Bereich Ahornbühl heraus (nicht Bereich Friedrichshöhe). Auch wurde der Wunsch geäußert, das Gelände des ehem. Schwesternheimes zu überplanen, um eine unerwünschte Entwicklung zu vermeiden. Seitdem hat sich im Bereich der baulichen Entwicklung viel ergeben

im Hinblick auf den großen Mangel an Wohnraum. Dem Markt liegt auch eine Liste von jungen Scheffauer Bürgern vor, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen möchten, so dass der Bedarf aktuell im Ortsteil Scheffau besteht und andere Standorte im Marktgemeindegebiet nicht in Betracht kamen.

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

3.2.4 Entwicklung

- 3.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die Hanglage und die orts- und landschaftsprägenden Bezüge hingewiesen.
- 3.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des angrenzenden Hotelbetreibers Belange des Lärmschutzes sowie wirtschaftlicher Einbußen vorgebracht.
- 3.2.4.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.
- 3.2.4.4 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Insgesamt ließen sich sieben Gebäude als Leerstand ermitteln, wovon sich jedoch zwei Gebäude bereits im Umbau befinden. Folglich könnten lediglich fünf Gebäude der Innenentwicklung dienen, was jedoch angesichts des hohen Bedarfs unabhängig von der Verfügbarkeit nicht ausreicht. Innerhalb des Marktgemeindegebietes sind zwar 1,69 ha Baulücken vorhanden, welche aber dem Markt nicht alle zur Verfügung stehen. Eine Baulücke, welche im Zuge der Bedarfsanalyse ermittelt wurde, liegt jedoch innerhalb des Plangebietes und wird somit überplant. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da der Markt Scheidegg realistisch und ausreichend aktivierbare Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

- 3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit im Nordosten als Dorfgebiet (MD) dargestellt, im Süden als Fläche für die Landwirtschaft.
- 3.3.1.2 Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Einzelgehölze und eine Versorgungsleitung sowie eine Verkehrsfläche dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

- 3.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend Wohnbauflächen (W) in Planung dargestellt. Die Darstellung der Einzelgehölze entfällt. Die Versorgungsleitung sowie die Verkehrsfläche werden gleichbleibend dargestellt.

4

Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird südlich des Ortsteiles Scheffau die Darstellung eines Dorfgebietes und Flächen für die Landwirtschaft ein allgemeines Wohngebiet umgeändert.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche am südwestlichen Ortsrand von Scheffau. Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut sowie mit Verkehrsflächen versehen. Am südwestlichen Rand sowie innerhalb des zu ändernden Bereichs finden sich Flächen, welche als Grünland genutzt werden. Im Osten wird das Änderungsgebiet durch Grünland sowie Bestandsbebauung begrenzt. Der südliche Rand wird von dem zum Teil asphaltierten sowie geschotterten Weg "Im Ahornbühl" begrenzt. Die an den Weg anschließenden, außerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Flächen gehen in Grünlandnutzung über. Das nordöstliche Änderungsgebiet wird von dem zu großen Teilen asphaltierten Weg "Kirchenanger" eingegrenzt. Außerhalb und anschließend an den Weg findet sich bebauter Bereiche sowie Grünlandnutzung. Im nördlich angrenzenden Bereich befindet sich vor allem Bestandsbebauung sowie eine Kirche mit Friedhof.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplans "Kirchenanger" zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen.

4.1.1.4 Für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans "Kirchenanger" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,72 ha.

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z. B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes. Der Ortsteil Scheffau wird von Flächen für "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" umrahmt.

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die Flächen werden bisher als Dorfgebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit den Inhalten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Kirchenanger“ nicht übereinstimmen, ist die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

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

In der räumlichen Umgebung des Änderungsgebiets sind keine Natura 2000 Flächen vorhanden.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nördlich an das Änderungsgebiet angrenzend findet sich ein Teilbereich des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Hecken, Feldgehölze und Bachsäume nordöstlich Neuhaus" (Nr. A8425-0255). Weitere Teilbereiche desselben Biotops finden sich zudem nordöstlich in ca. 200 m sowie in südöstlich in ca. 210 m
- Des Weiteren findet sich nordwestlich in ca. 260 m das geschützte Biotop "Hochstaudenfluren und Nasswiesenbrache westlich Scheffau"
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Bei der zu ändernden Fläche handelt es sich im Südwesten sowie im Zentrum des Änderungsgebiets um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. An der nordwestlichen Grenze befindet sich die asphaltierte Straße "Kirchenanger". Zudem befindet sich Bestandbebauung innerhalb der Fläche. In deren Umgebung befinden sich ältere Gehölzstrukturen welche ubiquitären Tierarten als Lebensraum dienen. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Garten mit älteren Bäumen und Sträuchern. In diesem Bereich finden sich zudem zwei Folienteiche, welche vermutlich zur Fischeinzucht genutzt werden. Im Osten wird das Gebiet durch Grünland sowie der zum Teil asphaltierten sowie geschotterten Straße "Im Ahornbühl" begrenzt. An der südwestlichen Grenze findet sich ein wasserführender Entwässerungsgraben, welcher parallel zum dort verlaufenden Kiesweg verläuft. In südlicher Richtung wird das Gebiet von Grünland und in Norden von Bestandbebauung begrenzt. Zudem grenzt im Norden kleinteilig eine nach § 30 BNatSchG geschützte Heckenstruktur an den Änderungsbereich.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt im Bereich der Grünflächen begrenzt. Im Bereich der Bestandbebauung ist durch regelmäßige Pflegemaßnahme kein erhöhtes Artenvorkommen feststellbar. Die nordöstlich gelegenen Gehölzstrukturen wurden schon länger keiner Pflege unterzogen und das Areal liegt brach.
- Bei einer Gebietsbegehung Mitte April konnten im Bereich des Intensivgrünlandes sowie der brachgefallenen Gartenstrukturen keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten ausgemacht werden.
- Um zu prüfen, ob im zu ändernden Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet zweimal durch einen Biologen der Sieber Consult GmbH begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 15.04.2024). Hinweise auf geschützte Vogelarten waren nicht auszumachen. Rotmilan und Mäusebussard wurden im Zuge der Relevanzbegehung im Gebiet als Nahrungsgäste nachgewiesen. Es gab keine Hinweise darauf, dass die Höhlenbäume der Flurstücke 2/3, 2/4 sowie 33 durch Höhlenbrüter oder Fledermäuse als Nist- bzw. Quartierstandort genutzt werden. Innerhalb des Änderungsbereichs finden sich einige Strukturen, die das Vorkommen geschützter Reptilienarten vermuten lassen. Im Zuge der tiefergehenden Erfassungen konnten allerdings keine Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt werden. Im Gebiet vorkommende Gebäude können geeignete Quartierstandorte für Fledermäuse bieten. Weitere Informationen lassen sich dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht entnehmen.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht liegt das Änderungsgebiet überwiegend innerhalb von Moräne (Till), würmzeitlich. Im nordöstlichen Randbereich finden sich zudem End- oder Seitenmoräne (Till), würmzeitlich. Die Gesteinsbeschreibung beider geologischer Einheiten wird als "Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)" angegeben.
- Hieraus haben sich vorherrschend Braunerde mit gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies ausgebildet.
- Die Böden im Änderungsgebiet werden südlich sowie in Zentrum als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der Rest ist zu großen Teilen bereits versiegelt oder wird als Garten genutzt. Durch die Verdichtung bzw. Versiegelung sind die Bodenfunktionen bereits eingeschränkt oder vollständig verloren.
- Der Boden wird nach Reichsbodenschätzung in den unversiegelten Bereich als Lllb2 eingestuft. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Flr.Nr. 2, 2/5 und 34 werden überwiegend als Grünland genutzt. Innerhalb der Reichsbodenschätzung wird das Flurstück als Grünland gewertet. Es findet sich die Bodenart Lehm (Lllb2):
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden ist im Bereich des Grün- und Ackerlandes mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedener anthropogener Aktivitäten sein können, wird im Bereich des Grünlandes mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten

bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für der im Änderungsgebiet anstehende Boden eine Grünlandzahl von 50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren (3) Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
 - Insgesamt erhält der Boden in diesem Bereich eine hohe (4) Bewertung
- Den Boden im Änderungsgebiet kommt eine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
 - Für das Änderungsgebiet sind keine Georisiken bekannt.
 - Laut Auskunft der Behörden ist auf den zu ändernden Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
 - Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Dem Änderungsgebiet kommt im Bereich der Bestandversiegelung eine geringe Bedeutung und im Bereich des Grünlandes eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Auf Fl.-Nr. 33 finden sich zwei Folienteiche.

- Im nordwestlichen an den Änderungsbereich angrenzenden Bereich findet sich ein wasserführender Feuerlöschteich, welcher sich zwischen der Bestandsbebauung befindet und mit einem Zaun umfasst ist. Am nordöstlichen Rand des Änderungsbereichs fließt der "Scheffauer Bach". Am südwestlichen Rand findet sich ein wasserführender Graben.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse im Änderungsgebiet liegen keine Informationen vor.
- Der Änderungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Die Böden im Änderungsgebiet sind bereits zu großen Teilen versiegelt. In diesen Bereichen kann das auftreffende Niederschlagswasser nicht ungestört abfließen. Lediglich im Bereich des landwirtschaftlichen Grünlandes sowie im Bereich des nordöstlichen Gartens kann Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Im Änderungsgebiet fallen bereits Abwässer durch bestehende Gebäude an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das im Bereich Scheffau anfallende Abwasser wird der Kläranlage des österreichischen Abwasserverbandes Rotachtal in Langen zugeleitet.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert im Bereich des Grünlandes breitflächig über die belebte Oberbodenschicht. Eine Einschränkung der Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers besteht im Bereich der versiegelten Bereiche durch bestehende Bebauung sowie Verkehrswege. Dort kann auftretendes Niederschlagswasser nicht versickern und wird über die Oberflächen abgeleitet.
- Die im Umfeld vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der unebenen Beschaffenheit des Geländes kann es bei Starkregenereignissen zum Auftreten von schnell abfließendem Hangwasser kommen.

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

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

- Das Änderungsgebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.600 - 1.650 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von ca. 670 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt ca. 8,6°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Der 4,5 km entfernte Markt Scheidegg besitzt besondere klimatische Begebenheiten und wurde als "Heilklimatischer Kurort PremiumClass" ausgezeichnet. Die besondere klimatische Wirkung kann auch auf den Ortsteil Scheffau übertragen werden.
- Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen des Änderungsgebiets dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Aufgrund der Hanglage kann sich Kaltluft anstauen und in Richtung Süden abfließen. Da sich eine Grünfläche inmitten des Änderungsbereichs befindet, hat die dort entstehende Kaltluft Auswirkung auf die umgebenden Flächen. Zugleich kommt es durch den bestehenden Versiegelungsgrad im Änderungsgebiet zur erhöhten Wärmeabstrahlung, was besonders in den Sommermonaten zur Bildung von Wärmeinseln führen kann.
- Innerhalb des Änderungsgebiets befinden sich vereinzelte Gehölze, die zur Frischluftproduktion beitragen. Im nordöstlichen Bereich liegt zudem ein Garten, welcher mit einer größeren Gehölzgruppe bewachsen ist. Die Gehölze dienen der lokalen Frischluftproduktion. Zudem haben die Gehölze eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung, was zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet führt. Aufgrund der Hanglage kann die gebildete Kalt- und Frischluft in Richtung Süden abfließen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor.
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsgebietes und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Verkehrswegen kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Südöstlich in ca. 150 m liegt eine Hofstelle. Von dieser kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Das Änderungsgebiet selbst befindet sich am südlichen Ortsrand von Scheffau. Es handelt sich in großen Bereichen um bereits bebaute Fläche sowie im Südwesten und Zentrum um landwirtschaftliches Grünland. Innerhalb des Änderungsgebiets befinden sich vereinzelte Gehölze sowie im

nordöstlichen Bereich liegt zudem ein größerer Garten, welcher mit einer Gehölzgruppe bewachsen ist.

- Am südwestlichen Rand grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an, welches in die offene Landschaft übergeht. Das Änderungsgebiet ist aus dieser Richtung gut einsehbar. Zudem findet sich im östlichen Bereich Bestandsbebauung sowie der zum Teil asphaltierte sowie geschotterte Weg "Im Ahornbühl". Weiter östlich fällt das Gebiet stark von Westen nach Osten ab. Von der östlich verlaufenden St 2386 weist das Änderungsgebiet eine exponierte Lage auf und ist gut einsehbar. Im Westen findet sich ebenfalls zum Teil Grünland sowie Bestandsbebauung. Das Gelände steigt von Osten nach Westen an und das Änderungsgebiet ist von der höher liegenden, westlichen Bebauung einsehbar. Im Norden findet sich vor allem Bestandsbebauung sowie eine Kirche mit Friedhof. Durch die bestehenden Gebäude werden Sichtachsen unterbrochen. Die exponierter Ortsrandlage, sowie weithin sichtbare Hanglage des Änderungsbereichs nimmt eine landschaftsbildprägende Stellung ein.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Änderungsgebiet ist in großen Bereichen bereits bebaute Fläche und wird überwiegend als Wohngebiet mit Einzelhäusern genutzt. Zudem findet sich innerhalb der Fläche ein altes Schwesternwohnheim.
- Nordwestlich angrenzend findet sich das Hotel "Alpenloge Design Hotel" sowie nördlich angrenzend die Ortskirche als auch der Friedhof. Etwas weiter östlich verläuft die Straße St 2386.
- Die Region um die Gemeinde Scheidegg ist attraktiv für Wanderungen und zeigt ein hohes Maß an Tourismus.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Folgendes Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) befindet sich im zu ändernden Bereich:
 - Ortskern Scheffau (E-7-76-125-1)
 - Ehem. Pfarrhaus, verschindelter Satteldachbau, 18. Jh; Kruzifix, 18. Jh. (D-7-76-125-35)
- Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend findet sich zudem das Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG):
 - Spätmittelalterliche Vorgängerbauten der Kath. Pfarrkirche St. Martin. (D-7-8425-0020)

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes keine offensichtlichen Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150–1.164 kWh/m². Scheidegg weist im Durchschnitt jährlich 2.753 Sonnenstunden auf (clima-data.org). Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800–1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit dem von West nach Ost abfallendem Relief die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsgebietes aufgrund von hydrogeologischen, geologischen oder wasserwirtschaftlichen Belangen nicht möglich.

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

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

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt das im Änderungsgebiet südwestlich sowie im Zentrum gelegene, intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Die bestehende Versiegelung durch Bestandsbebauung bleibt bestehen. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt zum Teil als bebaute Fläche erhalten. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Umliegende Schutzgebiete, Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht

prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung besteht nicht.

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

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes "Kirchenanger", verloren. Die im Gebiet bestehenden Gehölze werden zum Teil entfernt. Dies trifft auch auf die im Bereich des Schwesterwohnheims befindlichen Bäume zu. Diese können aufgrund der Lage der neuen Straße nicht erhalten werden und sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Der im Nordosten gelegene Gehölzbestand wird teilweise erhalten und kann durch zusätzliche Pflanzungen gestärkt werden. Die dort vorkommenden Folienteiche gehen im Zuge der Planung verloren. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das nördlich angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Eine Vorbelastung durch die bestehenden Gebäude ist jedoch bereits gegeben, weswegen von keiner relevanten Beeinträchtigung auszugehen ist.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger", kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
 - 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
 - Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ haben. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit

- 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Hierdurch wird die Durchgängigkeit für zahlreiche Arten auch künftig gewährleistet.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber Consult GmbH (Fassung vom 01.04.2024) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen beinhalten:
- Sollten Eingriffe an den Gebäuden der Flurstücke 2/3, 33 und 43/7 vorzunehmen sein, wird empfohlen, im Voraus eine tiefergehende Erfassung potenzieller Fledermaus- und Gebäudebrütervorkommen vorzunehmen. Die Gebäude müssten dabei sowohl von außen als auch von innen untersucht und gegebenenfalls eine Ausflugskontrolle durchgeführt werden.
 - Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot). Eine notwendige Beseitigung/Verfüllung der Folienteiche hat daher vor der Laichzeit (Ende Februar) oder nach Ende des Landganges der Jungtiere (Anfang August) zu erfolgen.
 - Im Falle der Verfüllung der Teiche, wird die Schaffung eines naturnahen Gewässers im Bereich der Freiflächengestaltung empfohlen. Es ist auf eine ausreichende Wasserhaltekapazität des Untergrundes zu achten und eventuell im Voraus zu prüfen, ansonsten können geeignete Materialien zur Abdichtung verwendet werden. Die Tiefe des Gewässers kann variieren. Die Wassertiefe sollte mindestens 20cm betragen.
 - Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
 - Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den stehbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschafts-

bau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Während der Bauzeit des im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger", wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die neuhinzukommenden Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Durch bestehende Gebäude und Verkehrswege ist bereits eine deutliche Vorbelastung im Änderungsgebiet gegeben.
- Das Änderungsgebiet weist einen hohen Grad an Bestandbebauung auf und wird im südwestlichen und zentralen Areal landwirtschaftlich genutzt. Bei der zu ändernden Fläche handelt es sich laut Bodenschätzung um Grünland von guter Bonität. Die Grundzahl der Bodenschätzung liegt in diesen Bereichen bei 54 und 50. Durch das geplante Vorhaben kommt es zum Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen. Aufgrund der im Marktgemeindegebiet vorkommenden Bodenflächen guter Bonität, hätte eine alternative Flächeninanspruchnahme ebenfalls zum Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen geführt.
- Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 7.727 m² betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der zu ändernden Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger", kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

- 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - 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.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamem, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind.
- Auch wenn laut Auskunft der Behörden auf den zu ändernden Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger", werden die nordöstlichen Folienteiche entfernt. Weitere Gewässer sind durch die Planung nicht betroffen.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die vorkommenden Lehmböden innerhalb des Änderungsgebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete zur Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger", kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Titan-Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut

4.2.3.5 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die bestehende Bebauung fallen bereits Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das im Bereich Scheffau anfallende Abwasser wird der Kläranlage des österreichischen Abwasserverbandes Rotachtal in Langen zugeleitet. Die Kläranlage kann auch den zusätzlich anfallenden Bedarf abdecken.
- Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- Die Wasserversorgung der hinzutretenden Bebauung erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Da sich das Änderungsgebiet innerhalb eines von West nach Ost abfallenden Geländes befindet, kann es in Folge von Starkregenereignissen bei lokalen Unwetterereignissen zu oberflächlichem Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.
- Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude, im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger", keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.
- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist den im Plangebiet herzustellenden Rigolen zuzuführen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Bereich der durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger" hinzutretenden Bebauung unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert. Zudem

- ist durch die Bestandbebauung innerhalb des Änderungsgebiets eine gewisse Vorbelastung des Schutzguts gegeben.
- Durch die hinzutretende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
 - Der zu ändernde Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
 - Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
 - Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
 - Durch die südöstlich der Planung, etwa 150 m entfernte vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle, sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft hinzunehmen.
 - Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
 - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger", kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird Produktion von Frischluft verbessert.

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger" und den damit entstehenden neuen Baukörpern erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da bislang teilweise unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in exponierter Ortsrandlage verloren gehen. Durch die bestehende Bebauung ist jedoch bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben, sodass neu hinzutretende Gebäude keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut haben.
- Ökologisch hochwertige oder kulturlandschaftlich bedeutende Elemente sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Durch die Bebauung dehnt sich der Ortsrand in Richtung Südwesten aus. Der erweiterte Bereich ist aus dem tiefergelegenen Osten sowie den südlich und westlich angrenzenden Flächen gut einsehbar. Im Nordosten findet sich bereits Bestandbebauung. Der nordwestliche Bereich ist höher gelegen und ermöglicht einen guten Blick auf das Änderungsgebiet. Zudem kommt es im Zentrum zur Überplanung landwirtschaftlicher Flächen, welche jedoch von den umgebenden Gebäuden verdeckt werden. Am nordöstlichen Rand tritt einzelne Wohnbebauung hinzu. Diese wird jedoch von den angrenzenden, zu erhaltenden Bäumen teilweise verdeckt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger" kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitfläche sind Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sowie Sträucher zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Als Eingrünung ist am südöstlichen und südwestlichen Rand die Pflanzung eines Feldgehölzes vorgesehen. Im Nordöstlichen Bereich ist die bestehende Streuobstwiese als Eingrünung zu erhalten und durch einzelne Pflanzungen zu ergänzen.
- Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch das Vorhaben im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger", gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Jedoch wird durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes der wachsenden Nachfrage über Wohnraum in dem Ortsteil Scheffau nachgekommen.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.
- Da das Änderungsgebiet aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.
- Der zu ändernde Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den

Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.

- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die südöstlich der Planung vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle, sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, kann es jedoch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen im neu zu entwickelnden Baugebiet kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft hinzunehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Innerhalb des Änderungsgebiets befindet sich das Denkmal "Ehem. Pfarrhaus, verschindelter Satteldachbau, 18. Jh; Kruzifix, 18. Jh". (D-7-76-125-35). Das Denkmal ist vor Schädigungen jedweder Art zu bewahren. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase des parallel aufgestellten Bebauungsplanes "Kirchenanger" kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so

dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Änderungsgebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger" geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsgebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Änderung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

Die Voraussetzungen im Änderungsgebiet sind für die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Gewinnung von regenerierbarer Energie sehr gut und deren Einsatz sollte der Bauherrenschaft nahegelegt werden. Zudem stellen Photovoltaikanlagen in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.

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

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

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

Im vorliegenden Änderungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können

lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger" folgende Festsetzungen zu treffen:
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
 - Durch- und Eingrünung des Baugebietes
 - Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades
 - Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
 - Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild (exponierte Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet) sowie Boden. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.
- 4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Es wurden derzeit keine weiteren Standorte im gesamten Marktgemeindegebiet geprüft. Für den Ortsteil Scheffau wurden hingegen die möglichen Entwicklungsalternativen schon zu einem frühen Zeitpunkt analysiert.

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

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

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

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

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

4.3.2.1 Die Gemeinde Scheidegg wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans definieren und nachfolgend umsetzen.

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

- 4.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am südwestlichen Ortsrand von Scheffau ausgewiesen. Der zu ändernde Bereich umfasst ca. 1,72 ha.
- 4.3.3.2 Beim Änderungsgebiet handelt es sich um eine Fläche am südlichen Ortsrand von Scheffau. Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut sowie mit Verkehrsflächen versehen. Zudem finden sich am südwestlichen Rand sowie innerhalb des zu ändernden Bereichs Flächen, welche als Grünland genutzt werden. Kleinteilig wird das Änderungsgebiet im Osten durch Grünland begrenzt. Überwiegend findet sich im östlichen Bereich jedoch Bestandsbebauung sowie der zum Teil asphaltierte sowie geschotterte Weg "Im Ahornbühl" an. Im Süden findet sich vor allem Grünland. Im Westen findet sich ebenfalls zum Teil Grünland sowie Bestandsbebauung. Im Norden findet sich vor allem Bestandsbebauung sowie eine Kirche mit Friedhof.
- 4.3.3.3 Innerhalb des Änderungsgebiets liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Nordöstlich an das Änderungsgebiet angrenzend findet sich ein Teilbereich des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Hecken, Feldgehölze und Bachsäume nordöstlich Neuhaus" (Nr. A8425-0255). In Folge der heranrückenden Bebauung wird das nördlich angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Eine Vorbelastung durch die bestehenden Gebäude ist jedoch bereits gegeben, weswegen mit keiner Verstärkung der negativen Auswirkungen zu rechnen ist.
- Weitere Teilbereiche desselben Biotops finden sich zudem nordöstlich in ca. 200 m sowie in südöstlich in ca. 210 m. Des Weiteren findet sich nordwestlich in ca. 260 m das geschützte Biotop "Hochstaudenfluren und Nasswiesenbrache westlich Scheffau". Die Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Weitere geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen.
- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die zusätzliche Versiegelung, sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die exponierte Lage. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.
- 4.3.3.5 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das im Änderungsgebiet südwestlich sowie im Zentrum gelegene, intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Die bestehende Versiegelung durch Bestandsbebauung bleibt bestehen. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.
- 4.3.3.6 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Energie-Atlas Bayern von der Bayerischen Staatsregierung und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Onlinekarten zu den Themen Solarenergie, Windenergie, Biomasse, Geothermie, Wasserkraft und Abwärme)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Unterroth)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Scheidegg
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zu Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie zum Flächensparen), dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (zu eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern und dem Umgang mit diesen), des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde (zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu den erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Artenschutz (Zugriffsverbote)), Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Lindau (zu den Lärmkonflikten zwischen den geplanten Nutzungen und den Straßenverkehrslärmimmissionen, zu gewerblichen Lärmimmissionen, zu Luftverunreinigenden Immissionen, zu Maßgaben bei der weiteren Planung um Immissionstechnische Konflikte zu vermeiden), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (zum Verlust landwirtschaftlicher Ertragsflächen, der Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Gehölze, zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem einhalten gesetzlicher Mindestabstände, zum Funktionserhalt bestehender Entwässerungsbauwerke und der etwaigen Wiederherstellung, zum Verbot der nachteiligen Entwicklung des südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu den Themengebieten Altlasten, vorsorgender Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und zum Thema wild abfließendes Wasser)

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 15.04.2024 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsgebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5.1 Umsetzung der Planung**5.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

5.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

5.2 Erschließungsrelevante Daten**5.2.1 Kennwerte**

5.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 1,72 ha

5.2.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Dorfgebiet	Wohnbauflächen (W) in Planung	0,94 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen (W) in Planung	0,64 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Ortsrandeingrünung	0,05 ha

5.2.2 Erschließung

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation des Abwasserverbandes Rotachtal in Langen/Vorarlberg

5.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgungsanlage

5.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu

5.2.2.4 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

5.2.3 Planänderungen

5.2.3.1 Bei der Planänderung vom 07.04.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 16.04.2025 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.04.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 16.04.2025 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und im Umweltbericht
- Ergänzung der Darstellung einer Ortsrandeingrünung in der Planzeichnung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Nordwesten
auf das Plangebiet



Seitlicher Blick von Wes-
ten auf das Plangebiet
und das Schwestern-
wohnheim mit angren-
zender Bebauung



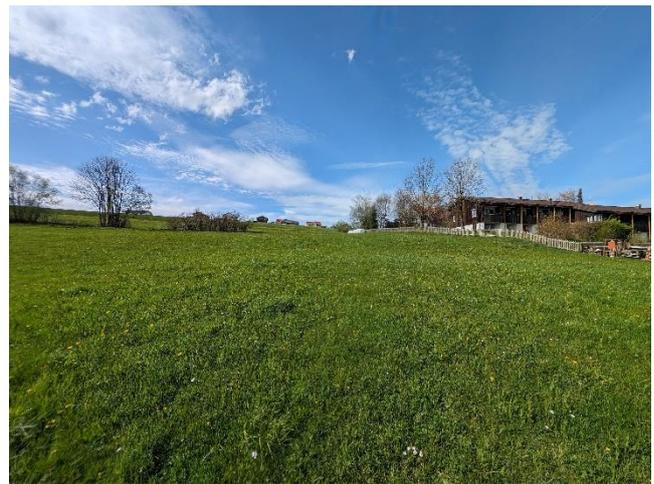
Blick von Südwesten auf
das Plangebiet und die
Bestandsbebauung



Blick von Süden auf das
Plangebiet sowie die
Bestandsbebauung



Blick von Südosten auf
das Plangebiet mit
Schwesternwohnheim



Blick entlang des
Schwesternwohnheims



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderats-sitzung vom 18.10.2023. Der Beschluss wurde am 20.10.2023 ortsüblich be-kannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 23.10.2023 bis 13.11.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 26.07.2024 bis 02.09.2024 (Billigungsbeschluss vom 15.05.2024; Entwurfsfassung vom 03.04.2024; Bekanntmachung am 19.07.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden um-weltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 06.11.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stel-lungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 19.07.2024 (Entwurfsfassung vom 03.04.2024; Billigungsbeschluss vom 15.05.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 16.04.2025 über die Entwurfsfassung vom 07.04.2025.

Scheidegg, den

.....

(Ulrich Pfanner, 1. Bürgermeister)

7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Lindau erfolgte am mit Be-scheid vom, Nr. bzw. mit Schreiben vom

Scheidegg, den

.....

(Ulrich Pfanner, 1. Bürgermeister)

7.6 Wirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger" ist damit wirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Scheidegg, den

.....

(Ulrich Pfanner, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 03.04.2024

Plan geändert am: 07.04.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	M. Schrade
Immissionsschutz	L. Brethauer

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.