



## Markt Scheidegg

17. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des Bebauungsplanes  
"Kirchenanger"

Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB  
zur Fassung vom 07.04.2025  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



# **1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

**1.1 Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

**Die Umweltbelange wurden bei der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger" wie folgt berücksichtigt:**

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Stellungnahme vom 13.09.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

– Baurechtlicher Ausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Hinweis: Auf Ebene des Bplan wird ein Ausgleich erforderlich werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum baurechtlichen Ausgleich wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ein erforderlicher Ausgleich.

Stellungnahme:

– Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:

Der Artenschutzrechtliche Kurzbericht i.d.F. vom 01.04.2024 ist nachvollziehbar und vollständig. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen nach Pkt. 6 auf Ebene des Bplan bzw. der Baugenehmigung kann ein Hineinplanen in die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG hinreichend konkret ausgeschlossen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der artenschutzrechtliche Kurzbericht nachvollziehbar und vollständig ist. Die vorgesehenen Maßnahmen werden auf

Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigung berücksichtigt. Ein Hineinplanen in die Verbotsbestände wird ausgeschlossen.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:**

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.

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 Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge

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.

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.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Stellungnahme vom 13.09.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

– Vermeidungs-, und Minimierungsgebot nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB:

FINr. 33: Die bestehende Ortsrandeingrünung in Form eines lockeren Baumbestandes hat eine besondere Funktion für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild (vgl. z.B. Artenschutzbericht i.d.F. vom 01.04.2024). Auf dem F1St. sind deshalb die genannten Funktionen mit Festsetzung einer zu erhaltenden Ortsrandeingrünung oder eines zu erhaltenden Baumbestandes in den FNP aufzunehmen.

Hinweis: Die Pflanzbindung gemäß aktueller Planzeichnung des BIP wird von der unteren Naturschutzbehörde als geeignet bewertet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Vermeidungs- und Minimierungsgebot werden zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des südwestlichen Fl.-St. 33 ist im Bebauungsplan "Kirchenanger" eine entsprechende Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt, welche bestehende Gehölze erhält und damit einer notwendigen Eingrünung gerecht wird. Zudem wird ein weiterer zu pflanzender Baum mitaufgenommen, um eine dichtere Eingrünung zu erzielen. Die zu erhaltende Ortsrandeingrünung wird in den FNP mitaufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die aktuelle Planzeichnung des BIP als geeignet bewertet wird.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:**

Bestandsaufnahme:

– 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 Bestandsbebauung 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 Änderungsbe- reich.

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Ersatzpflan-

zungen 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 m<sup>2</sup> (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 Ve-

- getationsflächen 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 wechseln.
  - 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 Gebäudebrüttervorkommen 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 Gehölzbehebungen 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 roddender Bäume nicht zu beschädigen und den stehenbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-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.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Stellungnahme vom 29.08.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 03.04.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Flächenumgriff, wie auch die geplante Nutzung des Geltungsbereichs wurden gegenüber der erneuten frühzeitigen Beteiligung (Nov. 2023) nicht verändert.

Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 28.11.2023 nach wie vor Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine wasserwirtschaftliche Betroffenheit besteht und die Stellungnahme vom 28.11.2023 (untenstehend, kursiv gedruckt) nach wie vor Gültigkeit besitzt.

Stellungnahme:

Das Schutzgut Boden ist im Text zum Bebauungsplan ausreichend und plausibel abgearbeitet. Jedoch bitten wir, den darin noch zitierten, mittlerweile veralteten § 12 BBodSchV durch die §§ 6 - 7 BBodSchV zu ersetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Schutzgut Boden und zur veralteten Rechtsgrundlage werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

*Stellungnahme vom 28.11.2023 zum Bebauungsplan "Kirchenanger:*

*Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 06.11.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.*

*Gegenüber der 1. frühzeitigen Beteiligung, die aufgrund der Europarechtswidrigkeit des § 13b BauGB (vgl. BVerwG-Urteil vom 18.07.2023) nun im Regelverfahren wiederholt wird, wurde der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans (Wohngebiet) in nordöstlicher Richtung um Flurstück Nr. 33 erweitert und umfasst nun eine Fläche von ca. 1,7 ha. Hieraus ergibt sich keine wesentliche Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit.*

*Daher haben die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahme vom 22.03.2022 nach wie vor Gültigkeit. Da es sich um eine erneute frühzeitige Beteiligung handelt, wiederholen wir diese im Folgenden (i.W. inhaltsgleich, nur punktuell aktualisiert bzw. ergänzt):*

#### *1. Altlasten*

*Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.*

#### *2. Vorsorgender Bodenschutz*

*Durch die Planung sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes berührt.*

*Es ist mit erheblichen Eingriffen in den Boden zu rechnen und damit mit negativen Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Bodenfunktionen. Im BLP-Regelverfahren ist das Schutzgut Boden im Umweltbericht nachvollziehbar für die Abwägung zu beschreiben und zu bewerten. Dies lässt sich z.B. mit Hilfe des UmweltAtlas Bayern anhand der Standortauskunft "Bodenkund-*

*liche Bewertung", die orientierende bodenkundliche Kennwerte liefert, überschlägig und dem kleinen Maßstab entsprechend durchführen. Jedoch wird diese Bewertung technisch generiert und beruht auf Kenntnissen und Erfahrungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Grundlage: Maßstab 1:25.000, vgl. [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents6306](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents6306)).*

*Sie ersetzt keine Detailuntersuchung und Planung durch ein Fachbüro, die für den weiteren Planungsverlauf weitere wertvolle Hinweise zum Umgang mit Boden liefern kann. Wir empfehlen deshalb, für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.*

*Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Insbesondere aufgrund der Hanglage, den klimatischen Verhältnissen mit hohen Niederschlägen sind Vorkehrungen und Maßnahmen zu beschreiben, die während der Bauphase durch Oberflächenabfluss verursachte Erosionsereignisse verhindern können. Weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz unter: <http://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>*

*Für fachliche Fragen zum Thema Bodenschutz steht das Beratungsangebot des WWA Kempten zur Verfügung.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise zu Altlasten und vorsorgender Bodenschutz wurden auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:**

Bestandsaufnahme:

- 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 LIIb2 eingestuft. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geportal.bayern.de](http://geportal.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 (LIIb2):
  - 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 verschiedenster 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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, Ausgleichskörper 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 m<sup>2</sup> 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.

**1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Stellungnahme vom 01.08.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die Versickerung bzw. Ab-/Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m<sup>2</sup> kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENKW bzw. TREN OG beachtet werden.

Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, zu prüfen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über den bewachsenen Oberboden zu versickern ist. Dies betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort entsprechend behandelt.

**Stellungnahme vom 29.08.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 03.04.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der Flächenumfang, wie auch die geplante Nutzung des Geltungsbereichs wurden gegenüber der erneuten frühzeitigen Beteiligung (Nov. 2023) nicht verändert.

Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 28.11.2023 nach wie vor Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine wasserwirtschaftliche Betroffenheit besteht und die Stellungnahme vom 28.11.2023 (untenstehend, kursiv gedruckt) nach wie vor Gültigkeit besitzt.

Stellungnahme:

Die Begrüfungsvorgabe von Dächern bis 20° Dachneigung (vgl. Festsetzungen, Ziff. 2.33) wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt, da auch extensive Dachbegrünungen einen maßgeblichen Beitrag zur Verringerung und Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlagswassers leisten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Begrüfung von Dächern begrüßt wird.

Stellungnahme:

Ergänzende Anmerkungen hierzu:

1. Im Widerspruch zur unter Ziff. 2.33 festgesetzten Dachneigung von 20° wird unter Ziff. 4.6 von der Möglichkeit einer vollständigen Dachbegrüfung bis 24° gesprochen. Diese Werte sollten ggf. angeglichen werden.

2. Aus wasserwirtschaftlicher und bautechnischer Sicht sind Dachbegrünungen auch bei deutlich steileren Dachneigungen möglich und sinnvoll. Dabei gelten jedoch erhöhte Anforderungen zur Sicherung des Substrates vor Abspülung und Erosion durch geeignete bautechnische Maßnahmen (vgl. z.B. <https://www.baunetzwissen.de/geneigtes-dach/fachwissen/dachdeckungen/dachbegruenung-158487>).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Dachbegrüfung werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

*Stellungnahme vom 28.11.2023 zum Bebauungsplan "Kirchenanger":*

*Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 06.11.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.*

*Gegenüber der 1. frühzeitigen Beteiligung, die aufgrund der Europarechtswidrigkeit des § 13b BauGB (vgl. BVerwG-Urteil vom 18.07.2023) nun im Regelverfahren wiederholt wird, wurde der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans (Wohngebiet) in nordöstlicher Richtung um Flurstück Nr. 33 erweitert und umfasst nun eine Fläche von ca. 1,7 ha. Hieraus ergibt sich keine wesentliche Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit.*

*Daher haben die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahme vom 22.03.2022 nach wie vor Gültigkeit. Da es sich um*

*eine erneute frühzeitige Beteiligung handelt, wiederholen wir diese im Folgenden (i.W. inhaltsgleich, nur punktuell aktualisiert bzw. ergänzt):*

### *3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung*

*Die Wasserversorgung im Plangebiet ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Scheidegg gesichert.*

*Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete. Es berührt weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.*

### *4. Gewässerschutz*

#### *a) Schmutzwasser*

*Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation mit Kläranlage Rotachtal in Langen / Österreich gesichert, in welcher das Abwasser entsprechend den Regeln der Technik gereinigt wird.*

#### *b) Niederschlagswasser*

*Dem Bebauungsplan muss eine gemeindliche Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser im Einklang mit den technischen Regelwerken schadlos beseitigt werden kann. Der für die entsprechenden baulichen Anlagen notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan möglichst frühzeitig zu berücksichtigen und festzusetzen.*

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

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

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

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

*Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Lindau zu beantragen.*

*Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, empfehlen wir die Anwendung des Programms BEN (vgl. <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>).*

#### *5. Oberflächengewässer*

*Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer im Sinne der Wassergesetze betroffen.*

*Im Geltungsbereich befindet sich zwar ein Feuerlöschteich (Fläche ca. 80 m<sup>2</sup>), welcher keine direkte Verbindung zu einem Gewässer hat. Dieser wird als "Himmelsteich" nur vom direkten Niederschlag und vom Oberflächenabfluss gespeist. Der Überlauf geht über einen Regenwasserkanal in den Scheffauer Bach. Wasserwirtschaftlich ist der Teich nur von untergeordneter Bedeutung, d.h. er stellt kein Gewässer im Sinne der Wassergesetze dar.*

#### *6. Wild abfließendes Wasser*

*Das geplante Baugebiet liegt in einer Hanglage, die infolge von Starkregenereignissen wild abfließendes Hangwasser erwarten lässt. Wir weisen darauf hin, dass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Hangwassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Wir empfehlen daher, das Hangwasser im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abzufangen und schadlos abzuleiten. Ergänzend bzw. alternativ hierzu empfehlen wir, die Unterkanten sämtlicher Gebäudeöffnungen (v.a. Kellertreppen-Zugänge, Lichtschächte, Gebäudeeingänge, Tiefgaragenzufahrten etc.) in ausreichender Höhenlage anzuordnen.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise zu Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz mit den Themen Schmutzwasser und Niederschlagswasser, Oberflächengewässer und wild abfließendes Wasser wurden auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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 Terraseneingängen 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.

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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Bestandsbebauung 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das 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 m<sup>2</sup> (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.

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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

**Stellungnahme vom 13.09.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:**

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB:

Auf den beiden Fl.Nr. 2/5 und 34 belastet der Geltungsbereich die freie Landschaft und erstreckt sich fingerartig in den Außenbereich. Allerdings besteht am Ende des Kirchenangers bereits eine bauliche Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild. Die vorhabensbedingten Wirkungen auf die besondere Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild sind deshalb mit an die Lage angepassten Maßnahmen zu minimieren. Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung ist dafür besonders geeignet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Betroffenheit des Landschaftsbildes durch die Ausdehnung des Geltungsbereichs in Richtung Südwesten wird zur Kenntnis genommen. Um die Belastung der fingerartigen Ausdehnung zu reduzieren, wird im Bebauungsplan "Kirchenanger", auf den Fl.-Nr. 2/5 und 34 eine 5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einer Pflanzung zu versehen ist. Auf Anraten des Landratsamtes handelt es sich hierbei um eine für das Westallgäu typische Eingrünung, wobei die Transparenz der Landschaft erhalten und landschaftstypisch von der Besiedlung in die freie Landschaft überleiten. Dies reduziert die negativen Auswirkungen, welche durch die Siedlungserweiterung entstehen. Somit können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild verhindert werden.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:

### Bestandsaufnahme:

- 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 vereinzelt 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.

### Prognose bei Durchführung:

- 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 Bestandsbebauung. 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 m<sup>2</sup> (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.

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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Stellungnahme vom 19.08.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Der im Planungsgebiet auftretende Lärmkonflikt mit den gewerblich genutzten Stellplätzen des benachbarten Hotels "Alpenloge" und die im parallelen Bebauungsplanverfahren "Kirchenanger" umzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen werden in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung nicht erwähnt. Auch das im Bebauungsplanverfahren als Festsetzung aufgenommene Verbot von Festbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen, mit Ausnahme von Pellets, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Rauchgasimmissionen aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes zu verhindern, wird nicht ausgeführt.

Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG, § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist auf die im Änderungsbereich auftretenden Nutzungskonflikte und auf die im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Kirchenanger" zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderliche Lärmschutzfestsetzung und der Festsetzung zu den luftverunreinigenden Immissionen hinzuweisen.

Auf eine zeichnerische Darstellung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kann zugunsten der besseren Übersichtlichkeit des Planes verzichtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einwendungen, dass in der Begründung zum Flächennutzungsplan die Immissionsschutzbelange, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden, nicht aufgeführt sind, werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden Flächen, die bisher als Dorfgebiet sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden, in Wohnbaufläche geändert. In Folge davon grenzen Wohnbauflächen direkt an als Dorfgebiet dargestellte Flächen an, wodurch kein grundsätzlicher Konflikt hervorgerufen wird.

Die detaillierte Ermittlung sowie Lösung von potentiellen Konflikten, welche nicht unmittelbar durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan hervorgerufen werden, erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Im vorliegenden Fall wird der Konflikt, der durch das Vorhandensein von aktuell gewerblich genutzten Stellplätzen entsteht, nicht durch die vorgenommenen Änderungen am Flächennutzungsplan hervorgerufen und kann jederzeit an anderer Stelle im Änderungsgeltungsbereich gleichermaßen entstehen. Das bestehende Hotel befindet sich innerhalb einer an den Änderungsgeltungsbereich angrenzenden Fläche, welche weiterhin als Dorfgebiet dargestellt wird.

Ebenso handelt es sich bei der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zum Ausschluss von Festbrennstoffen um eine Detailregelung, die sich nicht aus der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt und generell

nicht die übergeordnete Ebene des Flächennutzungsplans betrifft und daher nicht bereits auf dieser aufgeführt werden muss.

Der Anregung, die Begründung zu ergänzen, wird daher nicht nachgekommen.

**Stellungnahme vom 02.09.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 eines Ehepaars (anwaltlich vertreten):**

Stellungnahme:

**4. Hotelbetriebseinbußen durch Baulärm**

Soweit die jeweiligen Bauherren hinsichtlich des von unserer Mandantschaft erwarteten und befürchteten Baulärms allgemein sicherzustellen haben, dass die einschlägigen Lärmschutzvorschriften, etwa diejenigen der AVV Baulärm, selbstverständlich strikt eingehalten werden, ist allein durch die Bautätigkeiten eine unzumutbare Beeinträchtigung für den hier in Rede stehenden Hotelbetrieb greifbar und daher tunlichst auf das unabdingbar Notwendige zu beschränken, einschließlich rechtzeitiger Vorinformationen unserer Mandantschaft und entsprechender Abstimmungen.

Soweit auf und von Seiten des Marktes Scheidegg eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm auf der Erschließungsstraße (Erschließungsanlage) bei der vorliegenden Zahl der Bauplätze und möglichen Wohneinheiten nicht erwartet wird, geht die Gemeinde auch insoweit fehl in der Annahme einer Unzumutbarkeit in Bezug auf den hier in Rede stehenden – insbesondere hinsichtlich Baulärms und Verkehrslärms besonders sensiblen – Hotelbetrieb.

In einer solchen verschärften Lärmkonfliktsituation gilt es, nicht bloß nach "Schema F" in Verfolg der AVV Baulärm zu agieren, sondern in notwendiger enger Abstimmung mit unserer Mandantschaft minimal-invasiv vorzugehen und Baulärmbetroffenheiten auf das unabdingbar Notwendige zu beschränken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei Aneinandergrenzen von Hotelbetrieb und einem Allgemeinen Wohngebiet kann, unter Berücksichtigung der bereits im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen (Sichtachse, etc.) kann nicht von einer verschärften Lärmkonfliktsituation gesprochen werden.

Vorübergehende Einschränkungen durch Baulärm sind Bestandteil des allgemeinen Lebensrisikos und vom Einwendungsführer in den Grenzen der Zumutbarkeit unter Berücksichtigung der geltenden Immissionsrichtwerte hinzunehmen. Jeder Bauherr hat sich an die AVVBaulärm im Rahmen der Bautätigkeiten zu halten. Es sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass diese nicht berücksichtigt wird. Dies betrifft jedoch ohnehin nicht die Ebene der vorliegenden Bauleitplanung.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Bauherren selbst ein großes Interesse an einer möglichst zügigen Beendigung der Baumaßnahmen haben dürften.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:**

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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.

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".

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.

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.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 06.11.2023, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2023 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt sind, dass jedoch mit der Auffindung bislang unentdeckter Bodendenkmäler jederzeit zu rechnen ist. Der entsprechende Hinweis auf die Meldepflicht nach den genannten gesetzlichen Vorgaben wird in die Hinweise der Entwurfsfassung aufgenommen.

**Stellungnahme vom 26.08.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Kreisheimatpflegers Lindau, Wangen i. Allgäu -Roggenzell:**

Stellungnahme:

Der aktuelle Flächennutzungsplan/Bebauungsplan (19.07.2024) sieht eine Erweiterung Richtung Südosten auf FINr. 33 vor.

Ich möchte auf meine Stellungnahme vom 15. März 2022 verweisen, die ich Ihnen im Anhang nochmals mit sende. Meine Bedenken und Bemerkungen der Stellungnahme vom 15. März 2022 haben nach wie vor für den gesamten Bebauungsplan inklusive für die Erweiterung des FINr. 33 Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme vom 15.03.2022 weiterhin berücksichtigt werden soll. Diese wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung entsprechend berücksichtigt.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:**

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

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 bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:

Bestandsaufnahme:

- 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/m<sup>2</sup>. 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.

Prognose bei Durchführung:

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.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

**1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:

Bestandsaufnahme:

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

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

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.

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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 06.11.2023, schriftliche Stellungnahme vom 29.11.2023 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die einschlägigen Ziele der Landesplanung werden zur Kenntnis genommen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung erfolgt bei der Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung.

Stellungnahme:

2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen beabsichtigt der Markt Scheidegg, ein ca. 1,36 ha großes allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Scheffau zu entwickeln. Hierzu ist geplant, den Bebauungsplan "Kirchenanger" aufzustellen und den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der nordöstliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet dargestellt und teilweise bereits bebaut. Der geplante Abriss einer größeren baulichen Anlage sowie eines weiteren Anwesens eröffnet dem Markt Scheidegg den Planungsunterlagen zufolge die Möglichkeit für eine Innenentwicklung und Nachverdichtungen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird den Planungsunterlagen zufolge derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Die übermittelten Planungsunterlagen enthalten weder Angaben zu den vorhandenen Flächenpotenzialen noch zum Bedarf. Wir bitten die Marktgemeinde, die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung des Sachverhaltens sowie der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Flächensparoffensive zur Verringerung des Flächenverbrauches sowie die hieraus resultierende Auslegungshilfe sind der Marktgemeinde bekannt. Da es sich um eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB handelt, sind noch nicht alle für das förmliche Verfahren notwendigen Unterlagen ausformuliert. Wie jedoch sowohl im Anschreiben ausgeführt als auch aus dem Lageplan ersichtlich, wird ein Großteil des Plangebietes als Nachnutzung/-verdichtung bzw. Innenentwicklung eingestuft, lediglich der südliche Bereich wird in die freie Landschaft hin entwickelt, so dass zunächst dem Grunde nach davon ausgegangen wird, dass das Plangebiet den genannten Vorgaben zur Verringerung des Flächenverbrauches entspricht.

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

Es hat sich auch im Bereich der baulichen Entwicklung viel ergeben im Hinblick auf den großen Mangel an Wohnraum. Somit sollte dem Markt im Rahmen der Planungshoheit auch zugestanden werden, einen Ort baulich im Rahmen des ortsansässigen Bedarfs zu entwickeln. Dem Markt liegt eine Liste von jungen Scheffauer Bürgern vor, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen möchten, deren Bauwünsche nicht durch Formen der Nachverdichtung oder Nutzung erfüllt werden können. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Flächenverfügbarkeit oftmals nicht gegeben ist. Ein Großteil möglicher Flächen steht dem Markt Scheidegg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Gleichzeitig liegen zahlreiche Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Satzungen, für die Baurecht besteht, brach, und stehen deshalb nur statistisch betrachtet als Potenzialflächen bereit. Bisher konnte der Markt Scheidegg auch durch direkte Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern keine Verbesserung der

Situation erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt können aufgrund mangelnden Zugriffs auf die Flächen keine Aussagen getroffen werden, die den Realisierungszeitraum für die Umsetzung bestehenden Baurechts getroffen werden. Es ist unklar, wann und ob die Flächen dem Markt wieder zugeführt werden können oder ob die derzeitigen Eigentümer eine Entwicklung vorsehen. Insofern verbleibt es auf Grund der hohen Nachfragen am aktuellen Bedarf zur Baulandausweisung.

Die vorstehenden Ausführungen zur Lage des Plangebietes, zu den Flächenpotentialen sowie zum Bedarf werden in die Begründung der Entwurfserstellung einfließen.

### **Stellungnahme vom 21.08.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:**

Stellungnahme:

O. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:

Bereits in der frühzeitigen Beteiligung wurde das Fehlen von Angaben zu den vorhandenen Flächenpotentialen und dem Bedarf angemerkt und gebeten dies entsprechend in den Planunterlagen zu ergänzen. In der Begründung wird nun eine Bestands- und Bedarfsanalyse zu Wohnbauflächen aus dem Jahr 2022 angesprochen, jedoch nicht näher darauf eingegangen. Die Auseinandersetzung zu den vorhandenen Flächenpotentialen ist aus städtebaulicher Sicht weiterhin entsprechend zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Auseinandersetzung zu den vorhandenen Flächenpotentialen entsprechend detaillierter in der Begründung zu ergänzen ist.

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 (Stand: 31.12.2021)	4.303 EW
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)	
Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2028)	1,3 %
Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2033)	1,8%
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 Potenzial-

flächen 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. Eine Flächenkompensation im Flächennutzungsplan hat bereits im Zuge 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen "Schmalzgrube" und "Hochberg" (Fassung vom 09.01.2023) stattgefunden. Ob zukünftig weitere Flächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, wird der Markt Scheidegg außerhalb dieses Verfahrens diskutieren.

Die Ausführungen zum Bedarf werden in der Begründung ergänzt und die Bedarfsanalyse wird als Anhang mitgeführt.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 07.04.2025:**

Bestandsaufnahme:

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.

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.

## **2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

### **2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger" wie folgt berücksichtigt:**

#### **2.1.1 Planungs-/Baurecht:**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 06.11.2023, schriftliche Stellungnahme vom 15.11.2023 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zum Planteil:

In dem Planausschnitt des Flächennutzungsplanes vom 06.11.2023 ist der voraussichtliche Geltungsbereich entsprechend der B-Planplanung "Kirchenanger" vom 06.11.2023 um das Grundstück Fl.Nr. 33 zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt, im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird der Umgriff der Änderung dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen.

##### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.11.2023 eines Ehepaars (anwaltlich vertreten):**

Stellungnahme:

Zunächst einmal haben wir für Ihre Eingangsbestätigung per E-Mail-Nachricht vom 13.07.2022 zur diesseitigen Stellungnahme vom 07.07.2022 zu danken.

Soweit Ihrerseits zwischenzeitlich nicht nur anlässlich des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 das o.a. Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB in das Regelverfahren überführt, sondern zugleich der räumliche Geltungsbereich angepasst und ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger" gefasst wurde, besteht von hier aus einmal mehr dazu Veranlassung, die Rechte unserer Mandantschaft mit erneuter fristwahrender Stellungnahme zu sichern und aktenkundig zu machen. Im Einzelnen:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Ausführungen zur Darstellung des Sachstandes bzw. der Verfahrenswahl sowie zur Abgabe einer fristwahrenden Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

1. Unsere Mandanten betreiben bekanntermaßen das Hotel "Alpenloge" in Scheffau. Obwohl tatsächlich wohl bereits eine Teilbürgerversammlung am 14.12.2015 in der Dorfhalle Scheffau stattgefunden hatte, in der den Bürgern ein erster Städtebaulicher Entwurf (Fassung vom 07.09.2015) zu einem Bebauungsplan "Wohngebiet Scheffau Südwest" vorgestellt wurde, und unsere Mandanten Anfang November 2015 das Objekt "Kirchenanger 6" für sich entdeckt und sowohl mit dem Landratsamt als auch Ihnen, sehr geehrter Herr XXX [Bauamtsleiter], erste Gespräche im Januar 2016 geführt hatten, verneinten Sie auf Nachfrage unserer Mandanten seinerzeit das Bestehen geplanter Bauprojekte in Scheffau. Mit anderen Worten wurden unsere Mandanten von den Plänen, die in der Teilbürgerversammlung 2015 vorgestellt wurden, selbst auf Nachfrage hin nicht in Kenntnis gesetzt.

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

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

Dies in rein tatsächlicher Hinsicht vorausgeschickt weisen wir darauf hin, dass rein verwaltungsverfahrensrechtlich Auskünfte nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, die ein Beamter erteilt, dem Stand seiner Erkenntnismöglichkeit entsprechend sachgerecht, d.h. vollständig, richtig und unmissverständlich sein müssen, so dass der Empfänger der Auskunft entsprechend disponieren kann.

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Das Schwesternwohnheim ist derzeit verpachtet. Es wird sich somit konkret in diesem Bereich in der nächsten Zeit nichts ändern. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Kirchenanger weiter vorgebracht werden. Die Erschließung ist so abzustellen, dass diese ohne das Gebiet der Schwesternschaft umgesetzt werden kann. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte eine als Einzelfallentscheidung nicht absehbare Höhenentwicklung in diesem Bereich erfolgen, der der Markt sichernd entgegensteuern möchte.

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

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

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

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

Dem Grunde nach werden die nachbarlichen Interessen bei der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes (Höhenentwicklung und Gebäudesituierung) Berücksichtigung finden.

Stellungnahme:

2. Soweit insbesondere durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Ziele zur "Darstellung einer Wohnbaufläche für die überwiegend ortsansässige Bevölkerung zur Erhaltung einer ausgewogenen Einwohnerzusammensetzung" sowie zur "Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich" verfolgt werden sollen, deckt sich diese Zielsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung augenscheinlich mit den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung.

Dementsprechend verweisen wir namens und in Vollmacht unserer vorbezeichneten Mandantschaft - zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen - vollumfänglich auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme zur verbindlichen Bauleitplanung vom 07.07.2022.

Hiernach ist die gesamte Bauleitplanung städtebaulich nicht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hinlänglich gerechtfertigt.

Was die in vorbezeichneter Stellungnahme angeführten fehlenden Anwendungsvoraussetzungen gemäß §§ 13a, 13b BauGB anbelangt, so dürften sich zwar die dahingehenden Monita durch den zwischenzeitlichen Überleitungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kirchenanger" in das Regelverfahren formal erledigt haben.

Jedoch bleibt die grundsätzliche erhebliche Betroffenheit des Grundstücks unserer Mandantschaft (Flurstück-Nr. 43/3), das unmittelbar neben dem voraussichtlichen Änderungsgeltungsbereich belegen ist, vollumfänglich bestehen.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zitierten Passagen aus dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 07.07.2022 werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt, so dass mögliche Fragen zu den Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens obsolet sind. Die allgemeinen Aussagen der fehlenden Rechtfertigung sowie der möglichen Betroffenheit der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und, sofern im Verlauf der Stellungnahmen eine Begründung hierzu erfolgt, inhaltlich abgearbeitet. Die Stellungnahme vom 07.07.2022 ist untenstehend kursiv in diesem Dokument enthalten und wird an genannter Stelle inhaltlich abgearbeitet.

#### Stellungnahme:

3. Dies gilt insbesondere mit Rücksicht auf die mit diesseitiger Stellungnahme vom 07.07.2022 bereits dezidiert angeführten Abwägungsfehler in Bezug auf den notwendigen eigentumsrechtlichen Drittschutz der "Alpenloge".

Für unsere Mandantschaft ist die aktuelle bauplanungsrechtliche Situation nach wie vor gleichermaßen schwierig und weitreichend insofern, als die Gemeinde ihr zu einer Bauvoranfrage im Jahre 2016 für das Projekt der "Alpenloge" die Planungsabsichten trotz Nachfrage, ob es Planungen in Scheffau gebe, nicht bekanntgegeben hatte. Erst im Nachgang hatte sich herausgestellt, dass wohl bereits im Jahr 2014 erste Planungen zur Bebauung anstanden.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 07.07.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 07.07.2022 ist untenstehend kursiv in diesem Dokument enthalten und wird an genannter Stelle inhaltlich abgearbeitet.

Hinsichtlich der Beschreibung der Situation von 2016 wird auf die Abwägung zu Ziffer 1 verwiesen.

#### Stellungnahme:

Auf der einen Seite war augenscheinlich das Projekt unserer Mandantschaft, verbunden mit den entsprechenden Gewerbebeeinträchtigungen, von Seiten der Gemeinde ausdrücklich gewünscht. Auf der anderen Seite ist die Entstehung eines Baugebiets unmittelbar vor dem Hotel unserer Mandantschaft, das mit Ruhe und Natur wirbt und dies als wichtiges Merkmal zum Erfolg auch nach wie vor essenziell benötigt, schwer vereinbar respektive im Grunde genommen unvereinbar. Ein Baugebiet direkt neben dem Hotel unserer Mandantschaft wird den Hotelbetrieb nicht erfolgreich fortführen lassen können, so dass sämtliche Rechtsmittel in Anspruch genommen werden, um die anstehende Bauleitplanung nicht Wirklichkeit werden zu lassen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und die privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer Bauleitplanung, um rechtsstaatlichen Anforderungen gerecht zu werden, und betrifft sowohl den Abwägungsvorgang wie auch das Abwägungsergebnis. Eine gerechte Abwägung setzt dabei zunächst eine zutreffende Ermittlung und Bewertung sämtlicher für die Abwägung erheblichen Belange voraus. Das Abwägungsgebot umfasst insbesondere die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, vgl. BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 -UPR 2003, 143.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung verstößt gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit (s. oben), das nachbarliche Rücksichtnahmegebot, das Abwägungsgebot sowie das Eigentumsgrundrecht unserer Mandanten.

Unsere Mandanten werden in ihrem Recht auf eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GG verletzt; ihr Hotel hat Bestandsschutz.

Wir regen daher dringend eine Umplanung respektive eine Aufgabe dieser Bauleitplanung auf den sog. Nullfall an.

Ferner und abschließend bitten wir einmal mehr um eine gelegentliche schriftliche Eingangsbestätigung zu dieser fristwahrenden Stellungnahme.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ihnen wird insoweit auch zugestimmt, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, mithin insgesamt der Abwägungsvorgang der Kern des eigentlichen Planungsprozesses ist. Nach Auffassung des Marktes Scheidegg wird die Planung diesen Anforderungen vollumfänglich gerecht. Ebenfalls wird den Ausführungen zugestimmt, dass das Projekt von Seiten des Marktes gewünscht war, da der Markt immer an einer städtebaulich sinnvollen Weiterentwicklung auch in gewerblicher bzw. touristischer Hinsicht Interesse hat und dieses im Rahmen seiner Möglichkeiten fördern und unterstützen möchte. Die pauschalen Aussagen, dass die hier vorgenommene Nachverdichtung die erfolgreiche Fortführung des Hotelbetriebes in Frage stellt sowie die mangelnde Erforderlichkeit oder Betroffenheit der genannten Grundrechte bzw. des Rücksichtnahmegebotes werden zur Kenntnis genommen. Sofern und soweit im Hinblick auf die bereits abgegebene Stellungnahme in selbiger hierzu die Begründung erfolgt, wird sich mit dieser inhaltlich an genannter Stelle auseinandergesetzt. Der abschließenden Anregung wird nicht gefolgt, eine Empfangsbestätigung wird bei Gelegenheit zugesendet.

*Stellungnahme vom 07.07.2023:*

*Unsere Mandantschaft betreibt bekanntermaßen an vorgenanntem Ort die "Alpenloge" als ein Boutique-Hotel, das sich gleichsam als Alleinstellungsmerkmal durch seine besondere Lage mit grandiosen Aussichten in alle Himmelsrichtungen hin auszeichnet.*

*Unsere Mandantin ist als GbR Eigentümerin des Flurstücks-Nr. 43/3 in der Gemarkung Scheffau. Das mit dem Hotel bebaute Grundstück weist eine Fläche von 2.288 m<sup>2</sup> aus und ist unmittelbar neben dem geplanten Geltungsbe- reich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Kirchenanger" bele- gen.*

*Die sonach unmittelbar benachbarte Belegenheit dieses Grundstücks ist noch dazu dadurch gekennzeichnet, dass sich gegenüber (östlich) auf dem Flur- stück-Nr. 2/3 ("Kirchenanger 5") noch ein Schwesternheim befindet, für das wohl eine Nutzungsänderung als Flüchtlingsunterkunft bevorsteht. Ein späte- rer Verkauf jenes unmittelbar benachbarten Schwesternheims ist denkbar. Derzeit ist der nördliche Teil an unsere Mandantschaft vermietet und bildet deren "Zuhause".*

*Ausgehend von diesen tatsächlichen Gegebenheiten erscheint – prima vista – der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes "Kirchenanger", für den ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, als erst dann veränderbar respektive neu bebaubar, wenn und soweit der Orden "Barmherzige Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul in Untermarchtal" das Flurstück-Nr. 2/3 veräußert; das nördliche unbebaute Areal ist derzeit ohne- hin nicht über Verkehrswege erreichbar.*

*Soweit ganz im Norden ein denkmalrechtlicher Ensembleschutz besteht, müsste gegenüber der "Alpenloge" erst eine Erschließung durch Abbruch des Schwesternheimes erschaffen werden.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darlegung des Sachverhaltes und der Ausgangslage wird zur Kenntnis genommen.

Das Schwesternwohnheim ist derzeit verpachtet. Es wird sich somit konkret in diesem Bereich in der nächsten Zeit nichts ändern. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll der Be- bauungsplan Kirchenanger weiter vorgebracht werden. Die Erschließung ist so abzustellen, dass diese ohne das Gebiet der Schwesternschaft umgesetzt werden kann. Dies wird im Rahmen der weiteren Entwurfserstellung Berück- sichtigung finden. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte eine als Einzelfallentscheidung nicht absehbare Höhenentwicklung in diesem Bereich erfolgen, der der Markt sichernd entgegensteuern möchte.

*Stellungnahme vom 07.07.2023:*

*Die beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung des Marktes Scheidegg in noch dazu unmittelbarer Umgebung und Nachbarschaft zu der von unserer Mandantschaft betriebenen "Alpenloge" bewirkt, dass das Hotel – anstatt von Wiesen – durch eine sowohl in Größe als auch in Ausmaß völlig überzogene – unverhältnismäßige – Erweiterung des Dorfes umringt und so eingefasst wird, dass es an seiner bisherigen singulären Lage und damit erheblich an Attraktivität verliert.*

*Die "Alpenloge" wurde von der Bayerischen Staatsregierung als "Leuchtturmprojekt" der "Premium Tourismusoffensive Alpenstrategie" gefördert und ausgezeichnet.*

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

ausschließlich die wirtschaftlichen Interessen Einzelner abschließend in den Vordergrund zu stellen, sondern einen ausgewogenen Interessenausgleich aller Belange herbeizuführen, der auf Grund der maßvollen baulichen Entwicklung die Grundlage der vorliegenden Planung darstellt.

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

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

*Stellungnahme vom 07.07.2023:*

*Zudem wurden andere Konzeptionen zur Schaffung von Wohnraum auf und von Seiten des Marktes Scheidegg augenscheinlich nicht erwogen, wie beispielsweise die – naheliegende – Nachverdichtung oder Nutzung von noch dazu zahlreichen leerstehenden Gebäuden im Ort.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Flächenverfügbarkeit oftmals nicht gegeben ist. Ein Großteil möglicher Flächen steht dem Markt Scheidegg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Gleichzeitig liegen zahlreiche Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Satzungen, für die Baurecht besteht, brach, und stehen deshalb nur statistisch betrachtet als Potenzialflächen bereit. Bislang konnte der Markt Scheidegg auch durch direkte Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern keine Verbesserung der Situation erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt können aufgrund mangelnden Zugriffs auf die Flächen keine Aussagen getroffen werden, die den Realisierungszeitraum für die Umsetzung bestehenden Baurechts getroffen werden. Es ist unklar, wann und ob die Flächen dem Markt wieder zugeführt werden können oder ob die derzeitigen

Eigentümer eine Entwicklung vorsehen. Insofern verbleibt es auf Grund der hohen Nachfragen am aktuellen Bedarf zur Baulandausweisung.

*Stellungnahme vom 07.07.2023:*

*Immerhin sieht die Planung in einem ersten Schritt die Schaffung von angeblich acht Bauplätzen vor. Die insoweit zu planenden Gebäude müssten dabei gegenüber der von unserer Mandantschaft unterhaltenen und betriebenen "Alpenloge", d.h. auf dem Flurstück-Nr. 2/3, auf dem sich derzeit noch das Schwesternheim befindet, insofern mit deutlich mehr Abstand geplant werden, als die "Alpenloge" ihrerseits Schallemissionen erzeugen würde, und zwar im Zuge der hotelüblichen An- und Abreiseprozeden; ein hinlänglicher Abstand zwischen Hotelbetrieb und Wohnhäusern ist unabdingbar.*

*In bauplanungsrechtlicher Hinsicht nehmen wir vor diesem einführenden tatsächlichen Hintergrund namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft wie nachstehend in gebotener Kürze Stellung, und kündigen zugleich eine vertiefende rechtliche Stellungnahme im Rahmen der erst später noch durchzuführenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) für den Fall an, dass diese überaus problematische Bebauungsplanung überhaupt Fortgang nehmen sollte.*

*Ferner behalten wir uns "ausdrücklich vor, den Bebauungsplan "Kirchenanger" nach etwaigem Satzungsbeschluss einer etwaigen Normenkontrolle durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH München) zuzuführen.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Schallemissionen der gewerblichen Lärmemissionen insbesondere durch An- und Abreise wird zur Kenntnis genommen. Um Konflikten vorzubeugen, wird in einem Umkreis von 28 m zu den gewerblich genutzten Stellplätzen eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, dass hier bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in Richtung der Stellplätze keine öffentlichen Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 zulässig sind, um keine Einwirkorte im Sinne der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu schaffen. Gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ist dieser Abstand zur Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums im allgemeinen Wohngebiet erforderlich.

Die übrigen Ausführungen zur Abgabe der Stellungnahme bzw. Ankündigung weiterer Stellungnahmen sowie zur etwaigen Normenkontrolle werden zur Kenntnis genommen.

*Stellungnahme vom 07.07.2023:*

*Im Einzelnen:*

*1. Fehlende Erforderlichkeit*

*Die anstehende Bebauungsplanung ist bereits mit Blick auf das Erfordernis und die Ziele der Planung von ihrer Grundkonzeption her im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht gerechtfertigt.*

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

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

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

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

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

*Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse tatsächlich oder rechtlicher Art entgegenstehen, ist hiernach nichtig.*

*Eine Planung, deren Umsetzung objektiv vor nicht überwindbaren Hindernissen steht, verfehlt gleichsam ihren gestaltenden Auftrag, vgl. BVerwG, Urt. v. 19.05.1998 – 4 A 9.97, BVerwGE 107, 1, 16.*

*In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 BauGB der verbindlichen Bauleitplanung dem Grunde nach, d.h. in grundsätzlicher Hinsicht, eine erste, strikt bindende Schranke. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung, wofür das Abwägungsgebot maßgeblich ist, auf das am Ende dieser Stellungnahme noch näher einzugehen sein wird, vgl. BVerwG, Beschl. v. 22.04.1997 – 4 BN 1.97 –, Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 91 = NVwZ-RR 1998, 217; Reidt, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Rn. 6.2.*

*Vor dem Hintergrund des Umstandes, dass es augenscheinlich an einer vorherigen Wohnraumbedarfsanalyse auf und von Seiten des Marktes Scheidegg mangelt, erweckt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kirchenanger" den fatalen Eindruck einer nach § 1 Abs. 3 BauGB indes unzulässigen "Vorratsplanung", vgl. Weyreuther, DVBl. 1970, 3, 6: "Wolkenkuckucksheim-Planung".*

*Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung die Gemeinde (Markt Scheidegg) gleichsam ausdrücklich für unbestimmte Zeit offenhält, bildet eine "rechtlich*

*funktionslose Hülle", die sich nicht mehr als eine Maßnahme der Gewährleistung städtebaulicher Ordnung werten lässt, vgl. BVerwG, Urt. v. 22.01.1993 – 8 C 46.91 –, ZfBR 1993, 234, 236.*

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die ausführlichen Ausführungen zum Planungserfordernis sowie die Zitate werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch dem Grunde nach Auffassung des Marktes nicht auf die gegenständliche Planung übertragbar. Es kann auch nicht vollumfängliche nachvollzogen werden, warum die gegenständliche Planung in jedweder Hinsichtlich nicht umsetzbar sein sollte oder nur auf unbestimmte Zeit offengehalten wird. Es obliegt alleine dem Markt, die zeitlichen Ebenen der Bauleitplanung und Vermarktung des Gebietes zu entscheiden.

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

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

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

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

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Flächenverfügbarkeit oftmals nicht gegeben ist. Ein Großteil möglicher Flächen steht dem Markt Scheidegg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Gleichzeitig liegen zahlreiche Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Satzungen, für die Baurecht besteht, brach, und stehen deshalb nur statistisch betrachtet als Potenzialflächen bereit. Bislang konnte der Markt Scheidegg auch durch direkte Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern keine Verbesserung der Situation erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt können aufgrund mangelnden Zugriffs auf die Flächen keine Aussagen getroffen werden, die den Realisierungszeitraum für die Umsetzung

bestehenden Baurechts getroffen werden. Es ist unklar, wann und ob die Flächen dem Markt wieder zugeführt werden können oder ob die derzeitigen Eigentümer eine Entwicklung vorsehen. Insofern verbleibt es auf Grund der hohen Nachfragen am aktuellen Bedarf zur Baulandausweisung.

*Stellungnahme vom 07.07.2023:*

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

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

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

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

*Sofern sich die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht etwa nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen richtet, ist eine Innenentwicklung nur innerhalb des sog. Siedlungsbereiches zulässig. Überplant werden dürfen nur solche Flächen, die von einem "Siedlungsbereich" mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden, vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 – 4 CN 9.14 –, BVerwGE 153, 174 Rn. 22 f.*

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

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

*Ausgehend von diesen Grundfesten zur Innenentwicklung dürfen in dem Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen, was selbst dann gilt, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt und damit für eine "Einbeziehungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht kommt, vgl. Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, a.a.O., Rn. 12.38 m.w.N.*

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

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

*Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts können Flächen, die für eine "Einziehungssatzung" in Betracht kommen, indes grundsätzlich nicht für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung in Frage kommen, weil dieser keine "Innenentwicklung nach außen" ermöglicht, vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 – 4 CN 9.14, juris-Rn. 25.*

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

*Vielmehr dürfte ebenso wie beim Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ohne faktische Bebauung auch bei den Flächen einer "Einziehungs- und Klarstellungssatzung" die entscheidende Frage diejenige sein, ob lediglich die planungsrechtliche Qualität eines Grundstücks oder die faktische Bebauung das maßgebliche Kriterium für die Anwendung von § 13a BauGB ist, vgl. insoweit kritisch Heyn, BauR 2020, 1093, 1099.*

*Da der Markt Scheidegg den nördlichen Teilbereich augenscheinlich einer "Entwicklung im Innenbereich" zuordnet, die bauplanungsrechtlich nur dadurch begründet werden kann, dass sich der Bebauungsplanbereich mit dem Geltungsbereich der "Einziehungs- und Klarstellungssatzung Scheffau" weitestgehend zu decken scheint, dürfte dieses bloße inzidente Abstellen auf die Satzungslage insofern zu kurz greifen, als diese Flächen ohne Bebauung am Siedlungsrand ersichtlich nicht Bestandteil des Siedlungsbereiches sind; die dort tatsächlich vorhandene Bebauung – im Wesentlichen durch das noch vorhandene Schwesternheim – bildet keinen eigenen Ortsteil und begründet damit keinen – einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugänglichen – Siedlungsbereich im Rechtssinne.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den fehlenden Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung wurde der Planungsprozess in das Regelverfahren überführt, so dass sich die in der Stellungnahme aufgeworfenen Fragen hierzu erübrigt haben. Die gewählte Verfahrensart wird auch

im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung im Textteil erläutert werden. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass eine Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Scheffau nicht bekannt ist, so dass die diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme obsolet sind.

*Stellungnahme vom 07.07.2023:*

*b) Soweit der Markt Scheidegg darüber hinaus den südlichen Teilbereich zutreffend dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuordnet und hierfür die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB als erfüllt ansieht, liegen auch die Anwendungsvoraussetzungen der noch dazu eher eng auszulegenden Vorschrift des § 13b BauGB gleichermaßen nicht vor, vgl. insoweit nochmals Schiller, a.a.O., Rn. 12.45.*

*Denn § 13b BauGB findet nur Anwendung auf solche Bebauungspläne, die Flächen betreffen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Erforderlich ist insoweit ein enger räumlicher Zusammenhang mit "Siedlungsflächen", an denen es aus den vorstehend unter a) ausgeführten Gründen mangelt.*

*Damit entfällt die bauplanungsrechtliche Grundlage für die im südlichen Teilbereich vorgesehenen Erweiterungen auf Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB.*

*Nach alledem sind die bereits grundlegenden Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchenanger" gemäß §§ 13a BauGB und § 13b BauGB nicht erfüllt.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den fehlenden Anwendungsvoraussetzungen des Verfahrens gemäß § 13b BauGB werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung wurde der Planungsprozess in das Regelverfahren überführt, so dass sich die in der Stellungnahme aufgeworfenen Fragen hierzu erübrigt haben. Die gewählte Verfahrensart wird auch im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung im Textteil erläutert werden.

*Stellungnahme vom 07.07.2023:*

*3. Abwägungsfehler in Bezug auf eigentumsrechtlichen Drittschutz der "Alpenloge"*

*Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Kirchenanger" ist a priori überdies und abschließend auch nicht hinreichend abwägungsfest im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, wonach die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.*

*Soweit zu den abwägungserheblichen privaten Belangen selbstverständlich in hervorgehobener Weise das private Grundeigentum insofern gehört, als die verbindliche Bauleitplanung eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Grundeigentums darstellt, sind ferner insbesondere die Belange im Zusam-*

menhang mit einem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zu berücksichtigen, und zwar nicht nur hinsichtlich seiner Substanz, sondern auch in Bezug auf die Erhaltung und (konkret absehbare) Erweiterung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung oder kostenmäßige Belastungen durch bestimmte Planfestsetzungen (z.B. zum Immissionsschutz), vgl. Reidt, a.a.O., Rn. 11.198.

Zur Beachtung dieses Eigentumsschutzes zugunsten unserer Mandantschaft hat die Gemeinde (Markt Scheidegg) schon bei der Planung – und nicht erst der Landkreis Lindau bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit der bauplanungsrechtlich ermöglichten Bauvorhaben – den benachbarten Hotelbetrieb „Alpenloge“ mit seinem Bestands- und Umgebungsschutz in die planerische Abwägung einzustellen.

Das unter den Schutz des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) fallende Eigentum gehört damit im Rahmen einer hoheitlichen Planungsentscheidung ebenso selbstverständlich wie in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen, vgl. BVerwG, Urt. v. 01.11.1974 – 4 C 38.71 –, BVerwGE 47, 144, 154, und v. 23.01.1981 – 4 C 4.78 –, BVerwGE 61, 295, 301 ff. m.w.N.

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

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

Auf diese Weise und in dieser Hinsicht vermittelt das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB unserer Mandantschaft einen eigentumsrechtlichen Drittschutz, soweit die planbedingten Beeinträchtigungen (Nachteile, Gefahren) in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht von geringfügiger Art sind.

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

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

Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vermittelt unserer Mandantschaft als nicht in den Bebauungsplan einbezogenen sog. Plannachbarn so-

*nach eine eigentumsrechtliche Abwehrposition, die noch dazu durch das (etwaige) Bestehen eines Schadenersatzanspruchs nach Amtshaftungsgrundsätzen nicht geschmälert wird.*

*Demgemäß werden sich unsere Mandanten als Plangebietsnachbarn später, wie bereits eingangs angeführt, erforderlichenfalls eine Normenkontrolle gemäß § 47 VwGO gegen unverhältnismäßige Einwirkungen des Bebauungsplanes auf ihr Grundeigentum gegenüber der planenden Gemeinde (Markt Scheidegg) insofern ausdrücklich vorbehalten, als dieses Rechtsmittel zu dem anerkannten öffentlich-rechtlichen Instrumentarium des sog. Primärrechtsschutzes gehört, vgl. zum Ganzen: BVerwG, Urt. v. 21.03.2002 – 4 CN 14.00, juris-Rn. 25.*

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Abwägungsprozess sowie zur Ermittlung der Belange werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird insoweit auch zugestimmt, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, mithin insgesamt der Abwägungsvorgang der Kern des eigentlichen Planungsprozesses ist und natürlich nicht nur die Eigentümer im Plangebiet betrifft, sondern gerade auch Angrenzer, die bzw. deren grundgesetzlich geschütztes Eigentum von der Planung betroffen sein können.

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

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

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

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

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

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

## Stellungnahme vom 02.09.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 eines Ehepaars (anwaltlich vertreten):

### Stellungnahme:

Anlässlich der o.a. Offenlage beider Bauleitpläne "Kirchenanger" nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten hierzu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie nachstehend fristwährend Stellung:

Unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die diesseitigen Stellungnahmen vom 07.07.2022 und vom 13.11.2023 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, auf die auch anlässlich der aktuellen Offenlage vollumfänglich verwiesen wird [Hervorhebungen mittels Fettdrucks und Unterstreichungen durch den Unterzeichner], werden die bereits von hier aus umfangreich vorgetragenen Bedenken gegen diese Bauleitplanung auch und gerade mit Blick auf die bisherige "Abwägung" anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vollends aufrechterhalten; diese Stellungnahmen gelten somit als solche im Rahmen der aktuellen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Fortgeltung bereits abgegebener Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Wie auch in der Stellungnahme dargelegt, wurden diese bereits Abwägungsentscheidungen zugeführt (siehe obenstehend), an welchen festgehalten und welche ebenfalls vollumfänglich aufrechterhalten werden.

### Stellungnahme:

#### Im Einzelnen:

#### 1. Fehlende Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die anstehende Bauleitplanung ist nach wie vor nicht hinlänglich gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt und somit nicht erforderlich.

Soweit der Markt Scheidegg zum vermeintlichen Erfordernis der Planung mehrfach auf eine ihm aktuell vorliegende "Liste von jungen Scheffauer Bürgern" verweist, die gerne im Ortsteil Scheffau bauen wollten, was in der derzeitigen Lage angeblich nicht erfüllt werden könne (vgl. S. 31 der Bebauungsplanbegründung), vermögen zum einen viele andere Bürger in Scheffau gerade nicht nachzuvollziehen, warum die Scheffauer Gemeinderäte im Vergleich zu noch anderslautenden aktenkundigen Verlautbarungen aus den Jahren 2021 und 2022 mittlerweile einen neuerlichen kapitalen Gesinnungswandel dahingehend vollzogen haben, dass nun zusätzliche und unnötige Wohnblöcke für Ortsfremde, die das Ortsgefüge noch dazu nachhaltig stören, ermöglicht werden sollen.

Überdies droht das typische Ortsbild von Scheffau Richtung T(h)al nach den anderweitig vorgebrachten Bedenken unwiederbringlich verloren zu gehen. Wir verweisen insoweit zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf die unserer Mandantschaft zugänglich gemachte E-Mail-Nachricht von Herrn

xxxxx [Bürgermeister] vom 11.08.2024 zur "Bebauung Scheffau Kirchenanger". Solche Verlautbarungen gehören mit abgewogen!

Zum anderen und insbesondere lässt der Markt Scheidegg als Plangeber im Kontext zum vermeintlichen Erfordernis der Planung völlig unerwähnt und außen vor, dass auch eine Online-Petition gegen das – durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung ermöglichte – Baugebiet besteht, die namentlich von Herrn xxxxx erstellt und von ihm persönlich im Rathaus übergeben wurde. Dies gehört ebenfalls mit abgewogen!

Es stellt sich die Frage, warum der Markt Scheidegg nicht auch aus Gründen notwendiger Objektivität diese immerhin von 335 Personen unterschriebene Online-Petition, davon 62 Personen aus Scheidegg selbst, unerwähnt lässt.

Näheres hierzu ist nachfolgendem Link zu entnehmen: <https://www.openpetition.de/petition/online/nachhaltige-entwicklung-des-dorfes-erhalt-des-laendlichen-charakters-von-scheffau>

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt, hat der Markt Scheidegg besteht der Bedarf konkret in Scheffau. Zum anderen hat sich der Markt jedoch auch mit seinem Bedarf an Wohnbauflächen insgesamt intensiv auseinandergesetzt. So wurde seit 2022 eine Bestands- und Bedarfsanalyse durchgeführt, die auch im Markt Scheidegg ein entsprechendes Wachstum und damit grundsätzlichen Bedarf sieht. Um verschiedene Varianten des Bedarfs abdecken zu können und auch nicht sinnvolle Nutzung von Bestandsstrukturen zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch zu steuern, wird an der gegenständlichen Planung festgehalten.

Die Online-Petition ist aus Sicht des Marktes Scheidegg nicht objektiv, da dort zahlreiche Tatsachen und Wünsche der Bürger vor Ort falsch oder gar nicht dargestellt wurden. Der Markt möchte aber nach wie vor, vor allem jungen Menschen vor Ort von Zeit zu Zeit Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Auch ist es Ziel der Planung, eine unerwünschte bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu verhindern. Auch dient die Planung einer geordneten Erschließung in diesem Bereich. Wie bereits erwähnt, sind in diesem Bereich viele Kanäle und Wasserleitung in einem schlechten Zustand und laufen über Privatgrund. Auch soll eine künftige Erschließung des mittleren Teils ermöglicht und gesichert werden. Mit der Planung sollen auch die Belange des Denkmalschutzes abgearbeitet werden und der Teil um den Pfarrhof von einer Bebauung freigehalten werden. Diese Punkte werden in der Petition nicht genannt. Wie sich in der letzten Ortsteilversammlung auch gezeigt hat, ist inzwischen ein Großteil der Bürger für die Ausweisung des Baugebietes.

Stellungnahme:

2. Verstoß gegen Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Einmal ungeachtet dieser schon für sich genommen rein tatsächlich und empirisch unausgewogenen und nicht austarierten Bestandsaufnahme zum vermeintlichen Erfordernis der Bauleitplanung fällt auf und ins Gewicht, dass der

Markt Scheidegg ausweislich seiner bisherigen "Abwägung" zur diesseitigen Stellungnahme vom 13.11.2023 wie auch ausweislich der Bebauungsplanbegründung immer wieder auch das im überplanten Bereich befindliche Bestandsgebäude des Schwesternwohnheimes planrechtfertigend mit anführt, welches zukünftig überplant und abgerissen werden soll.

Soweit hierzu von Seiten der Landesplanung ausweislich deren Stellungnahme vom 29.11.2023 ausgeführt wird, dass im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der nordöstliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) dargestellt und teilweise bereits bebaut sei, und der geplante Abriss einer größeren baulichen Anlage sowie eines weiteren Anwesens dem Markt Scheidegg den Planungsunterlagen zufolge die Möglichkeit für eine Innenentwicklung und Nachverdichtungen eröffne, dürfte nach dem sachlich richtigen Verständnis unserer Mandantschaft mit dem "weiteren Anwesen" wahrscheinlich – ohne anderslautende Nachricht Ihrerseits – das besagte Schwesternwohnheim gemeint sein. Ein Abriss oder eine Veräußerung jener Immobilie ist derzeit nicht geplant.

Unter dem übergeordneten rechtlichen Aspekt des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, besteht Grund zu der Annahme, dass der Markt Scheidegg der Landesplanung insoweit unzureichende Tatsachen, hier den vermeintlich anstehenden Abriss des Schwesternwohnheimes, zur Kenntnis gebracht und sonach eine freiwerdende Planungsfläche suggeriert hat, die einmal mehr begründete Zweifel an der für eine Bauleitplanung unabdingbaren Objektivität und (begriffsimmanenten) Offenheit der (von) Planung entstehen lässt.

So argumentiert der Markt Scheidegg gerade auch im Kontext zur vermeintlichen Erforderlichkeit seiner hier in Rede stehenden Bauleitplanung regelmäßig mit vermeintlichen Nachverdichtungspotentialen (vgl. z.B. S. 32 der Bebauungsplanbegründung), obgleich hier entsprechende Flächen, wie diejenige des Schwesternwohnheimes, hierfür gar nicht zur Verfügung stünden. Soweit der Markt Scheidegg folglich auf der einen Seite eine Innen- und Nachverdichtung anführt und auch hieraus eine vermeintliche Erforderlichkeit der Bauleitplanung ableitet, nutzt der Markt Scheidegg auf der anderen Seite diesen konstruierten Flächenzugriff als ein Argument für eine Bebauung in den Außenbereich hinein, weil sich die Gemeinde offenbar genau diese Flächen insofern ausgesucht haben will, als sie ihr zum Kauf angeboten wurden. Derartig mitschwingende rein privatrechtliche Belange der Gemeinde gehören ebenfalls und selbstverständlich mit abgewogen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die dargelegten Vorwürfe werden zurückgewiesen. Im Rahmen des Planungsprozesses hat eine umfangreiche Bestandsanalyse der Situation stattgefunden. Hierbei muss aus städtebaulichen Gründen zwingend Berücksichtigung finden, welche Folgen sich aus aufgegebenen Nutzungen gerade größerer baulicher Strukturen auf die Umgebung ergeben können. Inwiefern und in welchem Maß Nachnutzungen der Fläche denkbar sind und wie diese sich im Gesamtgefüge der städtebaulichen Situation vor Ort bewegen. Insofern sieht es der Markt Scheidegg entgegen der Stellungnahme sogar als seine Pflicht

an, diese Belange der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in die Abwägung und den Planungsprozess einzustellen. Der Vorwurf, dass eine freiwerdende Planungsfläche suggeriert wurde, wird zurückgewiesen. Es wurde von Beginn an transparent auf diese städtebauliche Situation hingewiesen und damit gearbeitet.

Stellungnahme:

### 3. Fehlerhafte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Soweit die planerische Abwägung i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB das Kernstück einer gesamtheitlichen Bauleitplanung darstellt und deren Ziel darin besteht, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird, sofern für die Bauleitplanung keine strikten und damit der Abwägung von vorneherein entzogenen Anforderungen betroffen sind, wird der noch dazu sicherlich nicht nur unwesentliche wirtschaftliche Beitrag des Hotelbetriebs unserer Mandantschaft zu der angeblich "steten positiven gewerblichen Entwicklung im Marktgemeindegebiet" (vgl. S. 6 des Textteils zur Flächennutzungsplanänderung) im Rahmen des Planungserfordernisses nicht ansatzweise ökonomisch gewürdigt und insofern nutzungstypologisch desavouiert, als hieraus ausschließlich der entsprechende Wohnraumbedarf in den Blick genommen wird. Es geht nicht nur um das Wohnen, sondern auch um den Hotelbetrieb!

Wohnen und der hier in Rede stehende Hotelbetrieb sind indes vielmehr nebeneinander und gleichgewichtig vom Markt Scheidegg als Plangeber in den Blick zu nehmen und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gerade unter dem Aspekt des unserer Mandantschaft zustehenden Eigentumsgrundrechts wie auch ihres Rechts am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb hinlänglich und austariert zu gewichten und städtebaulich zu würdigen. Diesen Anforderungen genügt diese Bauleitplanung nicht!

a) Als grob abwägungsfehlerhaft ist dabei zunächst der Umstand in den Blick zu nehmen, dass der Hotelbetrieb unserer Mandantschaft zwar in der reinen Bestandsaufnahme im Umweltbericht zu beiden Bauleitplänen im Kontext zum "Schutzgut Mensch" aufgeführt, dann aber (im Rahmen der sich hieran anschließenden Prognose) überhaupt nicht mehr weiter in den Blick genommen wird. Dieser Prognoseausfall schlägt sich dann auch im Kontext mit der Beurteilung von Emissionen insofern signifikant nieder, als diese lediglich in Bezug auf eine angeblich zeitweise Beeinträchtigung der Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten, Gebieten, gleichsam einseitig und eindimensional in den Blick genommen wird, nicht jedoch ausdrücklich hinsichtlich des Hotelbetriebes unserer Mandantschaft (vgl. S. 31 des Textteils zur Flächennutzungsplanänderung).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Die wirtschaftlichen Interessen des angrenzenden Hotelbetriebs, dessen Fortbestand und auch dessen Beitrag zum Tourismusstandort Scheidegg wurde gewürdigt und ausreichend und ange-

messen in die Abwägung eingestellt. Es wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich geprüft und inhaltlich abgearbeitet, mit welchen Auswirkungen auf das Hotel, dessen Lage und Betrieb durch die neu hinzutretende Bebauung zu rechnen ist. Verschiedene Blickwinkel und Blickachsen wurde geprüft und die Planung sogar auf die Lage und Ausrichtung des Hotels hin angepasst, so dass wiederum an dieser Stelle der Vorwurf, die Planung sei in diesem Punkt nicht genügend, zurückgewiesen wird.

Bezüglich des Vorwurfs eines Abwägungsfehlers hinsichtlich der Berücksichtigung der Emissionen des Hotelbetriebs sowie der Immissionen auf denselben wird auf die untenstehende Abwägung zu Absatz d) derselben Stellungnahme verwiesen.

Stellungnahme:

b) Soweit insbesondere der Textteil zum Bebauungsplan (vgl. S. 40 f. der Bebauungsplanbegründung) eine scheinbar etwas nähere Auseinandersetzung mit dem Hotelbetrieb unserer Mandantschaft beinhaltet, dann aber in der äußerst fragwürdigen Aussage mündet und endet, dass aufgrund der Distanz zum Hotel sowie des abfallenden Geländes davon ausgegangen werden könne, dass hierbei keine größeren Auswirkungen auf die "Alpenloge" zu erwarten seien, vermag eine dahingehende Einlassung des Marktes Scheidegg im Rahmen der insoweit vermeintlichen Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB insofern nicht ansatzweise zu überzeugen, als sie vielmehr dem bekannten (Christian Morgenstern zugeschriebenen) Satz gleicht und die dahingehende Haltung der Gemeinde offenbart, demzufolge "nicht sein kann, was nicht sein darf". Das ist dann abwägungsfehlerhaft!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen und auch der gezogene Vergleich werden auf das Schärfste zurückgewiesen. Insoweit wird gebeten, anhand von Sachargumenten darzulegen, inwiefern diese Abwägung nicht sachgerecht sei, anstatt oberflächlich die intensive und detaillierte Auseinandersetzung mit den privaten Interessen des Hotelbetreibers (sogar mit den Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Hotelzimmer) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu kritisieren.

Stellungnahme:

c) Ungeachtet der vorstehend angeführten offensichtlichen Abwägungsfehler in den Begründungen (Textteilen) beider Bauleitpläne offenbart die bisherige "Abwägung" zur diesseitigen Stellungnahme vom 13.11.2023 ausweislich der Abwägungsmatrix (Synopsis) aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erhebliche Abwägungsfehler:

Soweit darin die angeblich pauschalen Aussagen, dass die hier vorgenommene Nachverdichtung die erfolgreiche Fortführung des Hotelbetriebes unserer Mandantschaft in Frage stelle, lediglich zur Kenntnis genommen werden, könnte dieser umgekehrt vom Markt Scheidegg pauschal und unsubstantiiert erhobene Vorhalt einer Pauschalierung zum einen ohne weiteres

noch durch eine bei Bedarf später nachzureichende fachgutachtliche und gerichtsfeste Stellungnahme substantiiert entkräftet werden, ohne dass unseren Mandanten im Rahmen des laufenden Abwägungsprozesses nach § 1 Abs. 7 BauGB eine erhöhte Rechtfertigungslast für ihren bisherigen dahingehenden plausiblen Sach- und Rechtsvortrag trafe.

Zum anderen und insbesondere ist der Vorhalt des Marktes Scheidegg einer bislang pauschalierten Argumentation zur wirtschaftlich existentiellen Betroffenheit des Eigentums unserer Mandantschaft insofern völlig deplatziert, als die "Alpenloge" erst seit wenigen Jahren betrieben wird und seinerzeit bekanntermaßen im Rahmen des Sonderprogramms "PremiumOffensiveTourismus" vom Freistaat Bayern nachhaltig gefördert wurde. Seitens der Regierung von Schwaben wurde der Alpenloge GbR im Jahr 2017 eine erhebliche Förderung durch Zuwendungsbescheid im Rahmen der vorbezeichneten Projektförderung zuteil.

Einmal ungeachtet des Umstandes, dass die erst vor wenigen Jahre nachweislich erfolgte Umsetzung des Bayerischen Regionalen Förderprogramms 2017 für die gewerbliche Wirtschaft – Sonderprogramm "PremiumOffensiveTourismus" faktisch durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung zunichte gemacht werden würde, gerade weil auch eine plausible wirtschaftliche Betroffenheit im Hotelund Gaststättengewerbe durch die jahrelange Coronapandemie mit zu berücksichtigen ist, muss sich der Markt Scheidegg als Plangeber im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB intensiver mit dem seinerzeitigen Fördermittelzweck für den Um- und Ausbau des ehemaligen Schulhauses im Scheidegger Ortsteil Scheffau zu einem exklusiven Boutique-Hotel mit neun Doppelzimmern, einem Kaminzimmer, einem Aufenthaltsraum sowie einem kleinen Wellnessbereich, auseinandersetzen. Diese "Neuheit" des Hotelbetriebes ist mit abzuwägen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die dargelegte Rechtsauffassung wird seitens des Marktes Scheidegg nicht geteilt. Sofern, wie mehrfach in der Stellungnahme dargelegt, die wirtschaftliche Fortführung des Hotels in Frage steht, kann dieser en Detail nur bei substantiiertem Vorbringen weiter geprüft werden. Hinsichtlich der Lage des Hotels und den Auswirkungen der Bebauung aus städtebaulicher Sicht hat der Markt Scheidegg eine umfassende Prüfung vorgenommen und in die Abwägung eingestellt. Eine Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz durch eine übermäßige Belastung konnte nicht erkannt werden. Die in der Stellungnahme angesprochene fachgutachterliche Stellungnahme wird bereits jetzt für den Abwägungsprozess erbeten, da der Markt Scheidegg auch keine Einsicht in die derzeitige wirtschaftliche Situation des Hotels hat.

Die übrigen Ausführungen zur damaligen Entwicklung des Hotelstandortes und der genannten Fördermittel werden zur Kenntnis genommen. Wie mehrfach dargelegt, wird durch die Planung weder die wirtschaftliche Existenz bedroht noch der Hotelbetrieb übermäßig beeinträchtigt. Es kann somit nicht erkannt werden, inwiefern die damalige Entwicklung somit dauerhaft den Markt in seiner Planungshoheit beschränken würde.

Stellungnahme:

d) Der aus unserer Sicht mitunter gewichtigste Abwägungsfehler i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB besteht schließlich darin, dass das vom Markt Scheidegg ausweislich seiner bisherigen "Abwägung" aufgegriffene Rücksichtnahmegebot einseitig zu Lasten unserer Mandantschaft angewendet wird. Dies genügt nicht der Judikatur! Ausweislich des Textteils zur Bebauungsplanbegründung (vgl. S. 44 f.) wird einerseits im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonfliktlösung ausgeführt, dass sich nordwestlich an das Plangebiet angrenzend das Hotel unserer Mandantschaft befindet, von welchem Gewerbelärmemissionen ausgingen. Andererseits wird dann am Ende des Kapitels im Kontext zu lärmschutzmindernden Festsetzungen im Bebauungsplan vom Markt Scheidegg festgestellt, dass durch die dahingehende Festsetzung sichergestellt sei, dass es zu keiner Einschränkung des Hotelbetriebes komme. Verkehrte Welt!

Diese "Nutzungskonfliktlösung" ist nicht nur für sich genommen völlig un schlüssig und im Ergebnis noch dazu grob abwägungsfehlerhaft, sondern verkennt auch die Essenz des genuin auf Gegenseitigkeit angelegten Rücksichtnahmegebotes.

Einmal ungeachtet dessen, dass die dem Hotelbetrieb unserer Mandantschaft pauschal und unsubstantiiert zugeschriebenen "Gewerbelärmemissionen" lediglich und vornehmlich von dem üblichen Wäsche- und Küchenlieferservice herrühren, gebietet das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nicht nur Rücksicht gegenüber demjenigen, der von Immissionen (wie zum Beispiel Lärm) betroffen wird. Vielmehr muss auch demjenigen, der Immissionen verbreitet, dafür Raum zur Verfügung gestellt werden, in dem seine Anlage in Bestand und Betrieb vor Überforderungen durch störungsempfindliche Nachbarn geschützt wird. Treffen sonach unverträgliche Nutzungen aufeinander, hat das Gebot der Rücksichtnahme eben nicht nur die Aufgabe, schädliche Umwelteinwirkungen von einer störanfälligen Nutzung fernzuhalten, sondern auch die Aufgabe, emittierende Betriebe in ihrer Existenz zu sichern. Hiernach steht das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot der späteren bauaufsichtlichen Genehmigung solcher "heranrückenden" Nutzungen diametral entgegen, vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.06.2024 – 7 A 1326/22.

Hiernach verletzt eine heranrückende Wohnbebauung respektive eine sonstige heranrückende immissionsempfindliche Nutzung gegenüber dem Betreiber einer bestehenden emittierenden Anlage das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der Anlagenbetrieb erfolgt oder erfolgen muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert, was wiederum insbesondere dann der Fall wäre und vorliegend auch der Fall ist, wenn der Betrieb aufgrund der hinzutretenden Bebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen rechnen müsste.

In der Praxis wird wie auch im vorliegenden Fall vom Markt Scheidegg zwar noch abstrakt anerkannt, dass das Gebot der (nachbarlichen) Rücksichtnahme einen angemessenen Interessenausgleich im Nachbarschaftsverhältnis gewährleisten soll, und zudem konkret jedenfalls in der Baurechtspraxis in

dem Sinne gelebt, dass sich die Abwägung der gegenläufigen Interessen an der Frage auszurichten hat, was dem sog. Rücksichtnahmebegünstigten und dem sog. Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist.

Jedoch ist das vom Markt Scheidegg an obiger Stelle bemühte Rücksichtnahmegebot eben nicht nur durch seine praxisrelevante Gegenseitigkeit gekennzeichnet, weshalb es keine bloß einschichtige Einbahnstraße zur ausschließlichen Interessenverwirklichung von Wohnbauwünschen junger Scheffauer Bürger darstellt, sondern teleologisch anzuwenden und auszulegen ist. Es gebietet in seiner Ambivalenz nicht nur Rücksicht gegenüber demjenigen, der von Immissionen betroffen wird, sondern stellt auch demjenigen, der Immissionen verbreitet, dafür Raum zur Verfügung, in dem seine Anlage – hier ein besonders auf Ruhe und ungestörte Umgebung angewiesener exklusiver Hotelbetrieb – in Bestand und Betrieb vor Überforderungen durch störungsempfindliche Nachbarn von vornherein geschützt wird. Alles andere entspräche einer gleichsam "verkehrten Welt".

Wenn, wie im vorliegenden Fall, genuin unverträgliche Nutzungen aufeinander treffen, hat das – sonach mehrschichtige – Gebot der (nachbarlichen) Rücksichtnahme mithin nicht nur die eine Aufgabe, schädliche Umwelteinwirkungen von einer störanfälligen Anlage fernzuhalten, sondern auch die andere Aufgabe, emittierende Betriebe in ihrer Existenz zu sichern. Dies ist so vollständig abzuwägen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Rücksichtnahmegebot als Gegenstand der Abwägung, insbesondere im Hinblick auf den späteren Planvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Grunde nach geteilt. Es ist jedoch vielmehr nicht ersichtlich, inwiefern diese Grundsätze bei dieser gegenständlichen Planung keine Anwendung gefunden hätten. Entsprechend der Begutachtung der Bestandsituation auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hat vielmehr ergeben, dass der Hotelbetrieb nicht durch die heranrückende Nutzung eingeschränkt wird. Es kann vor diesem Hintergrund nicht nachvollzogen werden, dass hier die Belange einseitig zu Lasten des Hotelbetriebes eingestellt und beurteilt wurden. Vielmehr werden die Belange der Erhaltung des Hotelbetriebes in Formen der Nutzbarkeit, Sichtbeziehungen und auch des Immissionsschutzes umfangreich geprüft und werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einem sachgerechten Interessenausgleich zugeführt.

Vom im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen sind keine übermäßigen bzw. unzumutbaren Lärmemissionen zu erwarten, welche einem Hotelbetrieb beeinträchtigen bzw. diesem entgegenstehen.

Ein Nutzungskonflikt kann potenziell nur hinsichtlich der vom Hotelbetrieb ausgehende Gewerbelärmimmissionen auftreten. Bei einem zu nahen Heranrücken von schützenswerten Nutzungen können die vom Gewerbebetrieb möglichen Emissionen eingeschränkt werden können.

Im vorliegenden Fall ist vom Hotelbetrieb an Gewerbelärmimmissionen lediglich die Anlieferungen wie in der SN genannt, von Wäsche- und Küchenlieferservice, sowie die Nutzung des zugehörigen Parkplatzes durch Mitarbeiter und Gäste zu erwarten.

Im vorliegenden Fall kann aufgrund der Hotelgröße sowie den Abständen zur nächsten Baugrenze alleine aufgrund von Erfahrungswerten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet pauschal ausgeschlossen werden.

Daher wurde auf eine detaillierte Ermittlung verzichtet.

Lediglich im Nachtzeitraum können Konflikte auftreten, wenn der Parkplatz vermehrt genutzt wird. Hier ist zwar gemäß einer Abschätzung des Landratsamtes nicht mit einer Überschreitung des zulässigen Nachtimmissionsrichtwerts zu rechnen, die Stellplätze des Hotels unterliegen aufgrund der gewerblichen Nutzung allerdings des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm. Zur Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums ist gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz im allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand zwischen Immissionsort und nächstgelegenen Stellplatz von 28 m erforderlich. Um Konflikten vorzubeugen, ist in einem Umkreis von 28 m zu den gewerblich genutzten Stellplätzen eine Festsetzung im Bebauungsplan enthalten, dass bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in Richtung der Stellplätze keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig sind, um keine Einwirkorte im Sinne der TA Lärm zu schaffen. Somit wird verhindert, dass es zu, wie in der Stellungnahme genannt, nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen des Hotelbetriebs hinsichtlich der Nutzung der Parkplätze im Nachtzeitraum kommen kann.

Hotel und Wohnen sind grundsätzlich keine genuin unverträglichen Nutzungen. So sind im §4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässig.

Stellungnahme:

Nach alledem erweist sich die hier in Rede stehende Bauleitplanung insgesamt als nach wie vor notleidend in dem Sinne, dass der Markt Scheidegg bereits deren vermeintliche Erforderlichkeit selbstkritisch im Hinblick auf eine etwaige Normenkontrolle überprüfen und die Bauleitplanung insbesondere mit Blick auf ihre mithin erheblichen Abwägungsfehler, die sich zum Teil als sog. "Ewigkeitsfehler" auf die Wirksamkeit dieser Bauleitplanung durchzuschlagen vermögen, in der vorliegenden Dimension ersatzlos aufgeben sollte (sog. "Nullfall").

Dies als unsere weitere fristwahrende Stellungnahme im Rahmen der laufenden Offenlage beider Bauleitpläne.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und weiterhin nicht geteilt. An den bereits getroffenen Abwägungsentscheidungen wird festgehalten.

### 2.1.2 Verkehrliche Erschließung /Straßenwesen:

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Stellungnahme vom 21.08.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Das Gebiet wird über eine gemeindliche Straße mittelbar an das übergeordnete Straßennetz, hier die St 2386, angeschlossen.

Wir gehen davon aus, dass die durch das Vorhaben evtl. zu erwartende Mehrfrequentierung im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Staatsstraße nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung ist.

Insofern bestehen unsererseits keine Einwände zum Vorhaben.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass davon ausgegangen wird, dass die durch das Vorhaben evtl. zu erwartende Mehrfrequentierung im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Staatsstraße nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung ist und aus diesem Grund keine Einwände bestehen.

### 2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:**

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 06.11.2023, schriftliche Stellungnahme vom 14.11.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Leider geht durch diese Maßnahme wieder einmal Fläche der Landwirtschaft mit guter Bonität verloren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen. Wie jedoch sowohl im Anschreiben ausgeführt als auch aus dem Lageplan ersichtlich, wird ein Großteil des Plangebietes als Nach-

nutzung/-verdichtung bzw. Innenentwicklung eingestuft, lediglich der südliche Bereich wird in die freie Landschaft hin entwickelt, so dass der genannte Verlust der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung als vertretbar eingestuft wird.

Stellungnahme:

Ausgleichsmaßnahmen sollten auf der Fläche erfolgen. Wir weisen darauf hin eventuell PIC/PUK Maßnahmen anzuwenden!

Bei der Auswahl von Gehölzen sollten grundsätzlich Gehölze, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) genannten, vermieden werden.

Auskunft hierzu kann am AELF Augsburg – Abt. Gartenbau mit seiner Außenstelle in Lindau eingeholt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zu einem passenden Vermeidungs- und Minimierungskonzept sowie Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Planung wird darauf geachtet, den anfallenden Ausgleich durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren. Dennoch kann aufgrund der optimalen Flächenausnutzung nicht der gesamte Ausgleichsbedarf intern erbracht werden und es müssen externe Flächen herangezogen werden. Die Optimale Flächenausnutzung ermöglicht dennoch eine Schonung landwirtschaftlicher Flächen, da das Maß an zukünftig anfallender Wohnbebauung reduziert wird. Um das Plangebiet in die umgebende Landschaft zu integrieren, sind auf den Grundstücken grundsätzlich gebietsheimische Gehölze zu pflanzen. Der Einsatz von Pflanzen welche anfällig gegen die Feuerbrandkrankheit sind ist untersagt.

Stellungnahme:

An die überplante Fläche grenzt im Süden intensiv bewirtschaftetes Grünland. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen muss auch zukünftig uneingeschränkt möglich sein. Das AELF fordert daher die gesetzlichen Grenzabstände, bei geplanten Zaunanlagen und Anpflanzungen zu angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen (LF) einzuhalten! Auch ist die regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen sicherzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Einhalten geltender Abstandsgebote, zu angrenzendem Intensivgrünland wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planung wird darauf geachtet, dass Zaunanlagen und Pflanzungen gesetzlich geltenden Abstände nicht verletzt und die angrenzenden Grünflächen ohne Einschränkung weiter genutzt werden können. Sträucher und Bäume werden durch regelmäßige Rückschnitte gepflegt. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Sollte während der Baumaßnahme Drainagen, Abflussgräben o.ä. beschädigt oder deren Funktion verändert werden, ist im Abschluss des Verfahrens für eine korrekte Funktion der Entwässerung zu sorgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu Drainagen und Abflussgräben werden zur Kenntnis genommen. Sollte es während der Baumaßnahmen an Drainagen oder Abflussgräben zu Schäden oder Funktionsbeeinträchtigungen kommen, wird im Abschluss des Verfahrens für eine korrekte Funktion der Entwässerung gesorgt. Anfallendes Regenwasser wird soweit möglich innerhalb der Fläche versickert. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal dem südwestlich gelegenen Retentionsbereich zuzuführen. So sind Auswirkungen durch das anfallende Niederschlagswasser auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen.

Stellungnahme:

Vorsorglich weisen wir auf den rund 150 m südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb XXX hin. Es werden rund 37 ha LF und FF bewirtschaftet. Es handelt sich hier um einen Milchviehbetrieb, der auch Teile seiner weiblichen Nachzucht hält. Der Betrieb darf durch die geplanten Maßnahmen nicht in seiner Entwicklung gestört werden!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den landwirtschaftlichen Betrieb wird zur Kenntnis genommen. Nach den Abstandsregelungen für Rinderhaltungen des bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" sind für Wohngebiete bei einem Abstand von 140 m und einer Rinderhaltung mit 250 GV (Großvieheinheiten) schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen. Es wird angenommen, dass die 250 GV deutlich unterschritten werden, sodass auch Erweiterungen der landwirtschaftlichen Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich sind.

**Stellungnahme vom 25.07.2024 zur Fassung vom 03.04.2024 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Siehe Stellungnahme vom 14.11.2023 (AELF-KE-L2.2-4611-37-7-1)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme erforderlich ist und die Stellungnahme vom 14.11.2023 weiterhin berücksichtigt werden soll. Diese wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung entsprechend berücksichtigt und einer Abwägung unterzogen.

### **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

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.

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.

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 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

##### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

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.

### **3.2.2 Planungs-Alternativen:**

---

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Kirchenanger"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....  
(Ulrich Pfanner, 1. Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
(i.A. L. Burger)