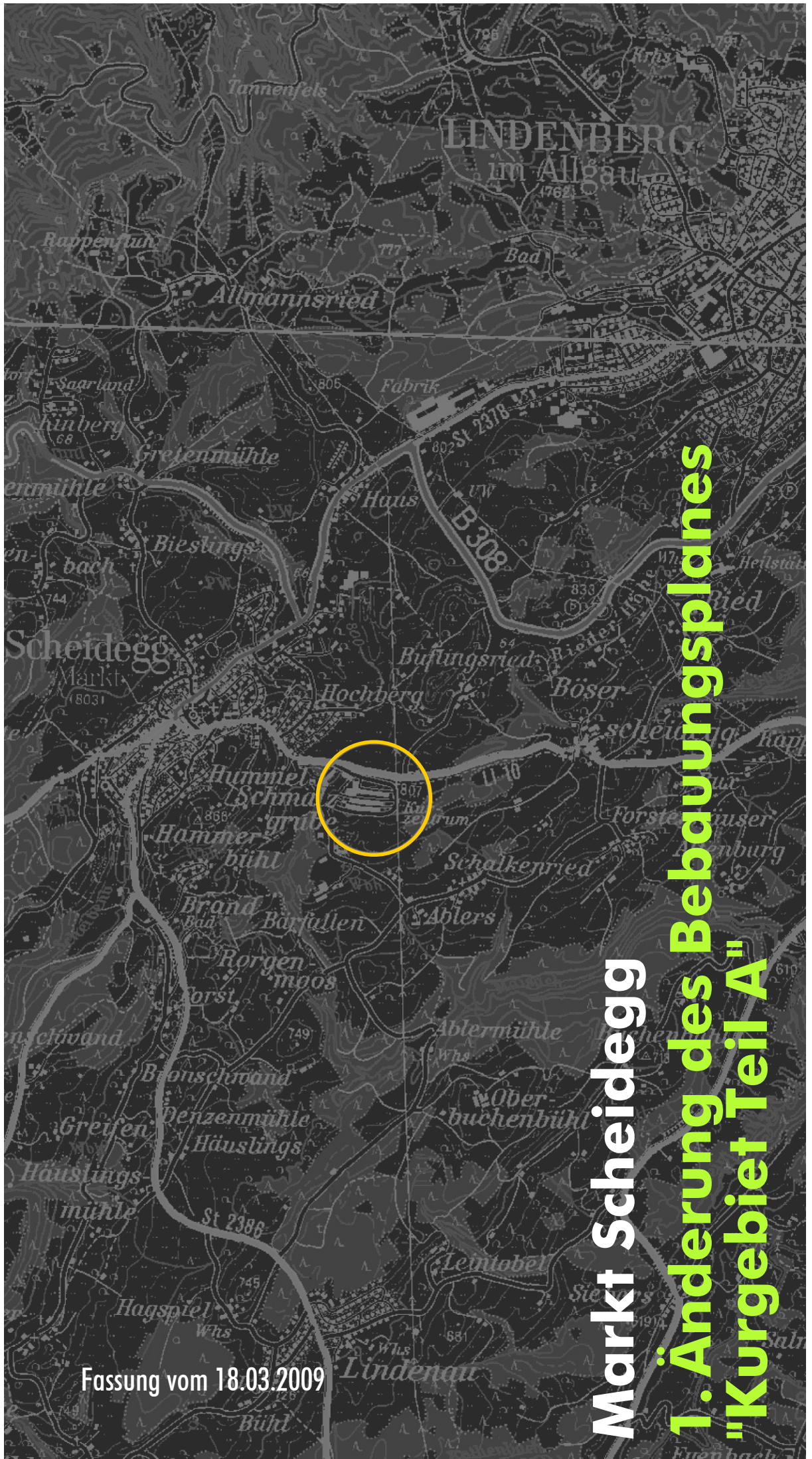


Verstiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber  
Originalfassung

[www.stadtplanung-sieber.de](http://www.stadtplanung-sieber.de)

Fassung vom 18.03.2009



# Markt Scheidegg 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kürgebiet Teil A"

## Inhaltsübersicht

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	6
4	Hinweise und Zeichenerklärung	7
5	Satzung	9
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	11
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung	15
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	33
9	Begründung – Sonstiges	35
10	Begründung – Bilddokumentation	37
11	Verfahrensvermerke	38

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

---

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl. Nr. 15/2008, S. 479)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958)

## 2 **Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung**

---

### 2.1 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

### 2.2 **Pflanzungen in dem Baugebiet**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste (unter Punkt "Pflanzgebote") des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in dieser Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl.I, S.2070) genannten.

### 2.3

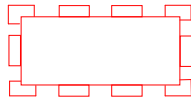


**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;** Pflanzung von Gehölz-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste (unter Punkt "Pflanzgebote") des rechts-

verbindlichen Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" zu verwenden. Im südlichen Bereich, in dem die Pflanzung näher als 2,00 m (ca. 0,80 m) an die landwirtschaftliche Fläche (Fl.-Nrn. 236 und 237) heranrückt, sind gemäß Art. 47 AGBGB lediglich Sträucher zu pflanzen, die eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.4



### **Bereiche der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Kurklinik Teil A" (Fassung vom 30.05.1996, rechtsverbindlich seit 06.11.1996) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurklinik Teil A" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

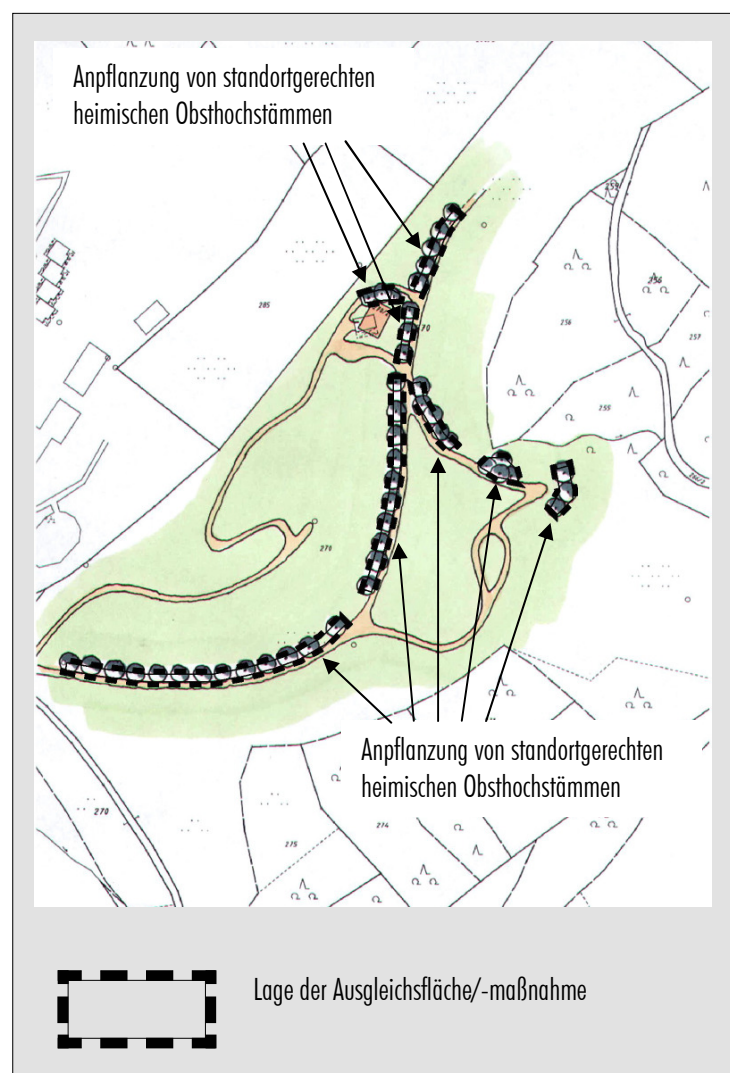
### 3


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

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 270 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg südöstlich von Brand im Kurpark.



- 4.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kurklinik Teil A" der Marktgemeinde Scheidegg.  
(Fassung vom 30.05.1996, rechtsverbindlich seit 06.11.1996)
- 4.2 **Abstandsflächen-Satzung** Die Marktgemeinde Scheidegg hat eine Satzung zur Bemessung der Abstandsflächen erlassen, die am 01.01.2008 in Kraft getreten ist. Diese ersetzt in den Änderungsbereichen Art. 6, Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 4.3 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- 4.4 **Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).  
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch An-

zeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.



Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl. Nr. 15/2008, S. 479), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Scheidegg die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.03.2009.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 270 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg südöstlich von Brand im Kurpark.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 18.03.2009 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 30.05.1996, rechtsverbindlich seit 06.11.1996). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" wird die Begründung vom 18.03.2009 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

#### §4 Ordnungswidrigkeiten

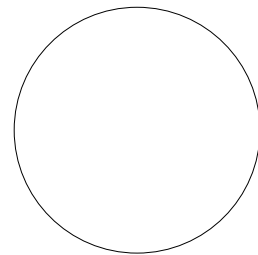
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §5 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" der Marktgemeinde Scheidegg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Scheidegg, den .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

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

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche; ursprüngliche Festsetzungen

6.1.2.1 Die zu überplanenden Bereiche liegen südöstlich des Ortskernes der Marktgemeinde Scheidegg, südlich der Kreisstraße "Li 10" Richtung Börserscheidegg.

6.1.2.2 Ein Änderungsbereich befindet sich im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kurklinik Teil A". Er wird im Süden von einer öffentlichen Grünfläche und im Norden von der "Kurstraße" begrenzt. Der zweite Änderungsbereich befindet sich im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kurklinik Teil A". Er wird im Norden von der "Kurstraße" begrenzt. Im Süden verläuft dieser Änderungsbereich entlang des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kurklinik Teil A". Darin ist im Osten eine öffentliche Grünfläche und im Westen Sondergebiet "Kur" festgesetzt.

6.1.2.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich folgendes Grundstück: Fl.-Nr. 239/11 (Teilfläche).

6.1.2.4 Die Topografie innerhalb des im Osten gelegenen Änderungsbereiches ist von Norden nach Süden hin fallend. Die Topografie des im Westen gelegenen Änderungsbereiches ist nahezu eben.

6.1.2.5 Die ursprüngliche Festsetzung sieht für den im Osten zu überplanenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit Freizeitnutzung vor. Für die Fläche im Westen sind bisher Sondergebiet "Kur" mit Flächen für Stellplätze und im geringen Maße öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## 6.2 Übergeordnete Planungen und rechtliche Vorgaben, Erfordernis der Planung

### 6.2.1 Übergeordnete Planungen und rechtliche Vorgaben

6.2.1.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.1.2 Die Marktgemeinde Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 17.09.2003). Die überplanten Flächen werden hierin als Grünflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung und Gebiets-Einstufung im östlichen Änderungsbereich mit der Darstellung des gültigen Flächennutzungspla-

nes nicht übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Für den westlichen Bereich ist auf Grund der nicht parzellenscharfen Aussagekraft des Flächennutzungsplanes keine Änderung erforderlich.

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

## 6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" ist die Absicht des Betreibers der Klinik "Maximilian" ein Bettenhaus im Rahmen einer Erweiterung der Klinik zu errichten. Das geplante Bauvorhaben ist bisher planungsrechtlich nicht zulässig, da es den Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes widerspricht.

## 6.3 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

### 6.3.1 Allgemeine Zielsetzung

6.3.1.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, der Klinik "Maximilian" eine Erweiterung zu ermöglichen. Der Standort ist hierfür geeignet, da der Anschluss direkt an die bestehenden Gebäude der Klinik erfolgt. Darüberhinaus sind nur äußerst geringe Erschließungsmaßnahmen notwendig. Es wurden keine weiteren Standorte in der Marktgemeinde Scheidegg geprüft.

6.3.1.2 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass der Baukörper zu der bestehenden Bebauung hinzu tritt und sich in die Landschaft einfügt.

### 6.3.2 Systematik der Planung

6.3.2.1 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurklinik Teil A" leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

Die erarbeiteten Schnitte dienen als Anschauungs-Hilfe. Sie zeigen die Höhenabwicklung in Nord-Süd Richtung. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden.

Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## **6.4 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung**

### **6.4.1 Stand vor der Änderung**

6.4.1.1 Im östlich gelegenen Änderungsbereich war eine öffentliche Grünfläche mit Parkcharakter festgesetzt. Der vorgesehene Bepflanzungsplan mit einheimischen Laubbäumen und zugeordneten Sträuchergruppen parkartig gestaltet, wurde bisher nicht umgesetzt. Für den westlichen Änderungsbereich waren Sondergebiet "Kur" mit Flächen für Stellplätze sowie in den Zwischenbereichen öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **6.4.2 Inhalt der Änderung**

6.4.2.1 Für die Änderungsbereiche wird ein Sondergebiet "Kur" im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

6.4.2.2 Auf Grund der angestrebten Art der Nutzung und der unveränderten Zielsetzung hinsichtlich der Zweckbestimmung des Gebietes wird für den Änderungsbereich die detaillierte Liste der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen als Festsetzung übernommen.

6.4.2.3 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.

6.4.2.4 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um für das Vorhaben notwendige Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Spielgeräte, etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit.

6.4.2.5 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

6.4.2.6 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

6.4.2.7 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugren-

zen) zulässig.

6.4.2.8 Im westlichen Änderungsbereich sind darüber hinaus ausschliesslich Flächen für Stellplätze festgesetzt. Während die Festsetzung der Fläche für Stellplätze im östlichen Änderungsbereich nur so groß bemessen ist, dass dort die erforderlichen Stellplätze zum Be- und Entladen bereitgestellt werden können.

### **6.4.3 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.4.3.1 Der Änderungsbereich ist durch die bestehende "Kurstraße" bereits verkehrlich erschlossen.

6.4.3.2 Das Gebiet ist über die "Hochgratstraße/Blasenbergstraße" an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

6.4.3.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Zentrum Scheideggs mit den Linien 11, 13, 18 gegeben.

6.4.3.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen.

## **7 Begründung – Umweltbericht (§2 Abs.4 und §2a Satz2 Nr.2 BauGB und Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung**

---

- 7.1 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" (Abs. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 7.1.1.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird an Stelle von öffentlicher Grünfläche ein erweitertes Sondergebiet "Kur" festgesetzt.
- 7.1.1.2 Der westliche Änderungsbereich wird als Rasenfläche genutzt und befindet sich nordwestlich der bestehenden Baukörper der Klinik Maximilian. Der östliche Änderungsbereich liegt in leichter Hanglage und ist von Intensivgrünland geprägt. Er schließt im Westen und Norden an bestehende Bebauung an.
- 7.1.1.3 Der gewählte Standort ist für das Vorhaben geeignet, da der Anschluss direkt an die bestehenden Gebäude der Klinik erfolgt.
- 7.1.1.4 Der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" ist die Erweiterung der Kurklinik um ein Bettenhaus und die Schaffung weiterer Stellplätze.
- 7.1.1.5 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter über das Planungsgebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 7.1.1.6 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 973 m<sup>2</sup> erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche Fl. Nr. 270 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg.
- 7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,36 ha an Sondergebietsfläche.
- 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 7.1.2.1 Schutzgebiete für Tier- und Pflanzenarten:

Etwa 200 m nordöstlich des östlichen Änderungsbereiches befindet sich das gem. Art. 13d Bay-NatSchG kartierte Biotop "Kleine Flachmoorbrachen mit Nasswiesenanteilen östlich Kurzentrum Scheidegg" (Biotop-Nr. A8425-0085-001).

#### 7.1.2.2 Landschaftsplan:

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt für die zu ändernden Bereiche Grünflächen dar.

#### 7.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

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

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

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

- Bestandsaufnahme: Bei dem östlichen Änderungsbereich handelt es sich um eine intensiv genutzte Mähwiese, bei dem westlichen Änderungsbereich um eine Rasenfläche. Die Flächen besitzen eine geringe Artenvielfalt. Von einer vegetationskundlichen und faunistischen Bestandsaufnahme wurde abgesehen, da es auf Grund der Biotoptypenkartierung keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt. Da im direkten Umfeld besondere Biotopstrukturen fehlen, kommt den Flächen keine wesentliche Bedeutung für eine Vernetzungsfunktion zu. Die Bereiche besitzen für das Schutzgut Arten/Lebensräume eine geringe Bedeutung.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung (Gebäude, Stellplätze) geht durch die Versiegelung geringwertiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Der östliche Änderungsbereich wird durch die Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölze hingegen aufgewertet. Diese dienen als Lebensraum für Kleinlebewesen und bilden die Grundlage aller Nahrungsketten. Eine erhebliche Zunahme von Zerschneidungseffekten für Tierarten durch die Planung eines weiteren Baukörpers und der Stellplätze ist auf Grund der Bestandsituationen nicht zu erwarten. Trotz der bisherigen intensiven Nutzung des Änderungsbereiches und der festgesetzten Pflanzmaßnahmen verbleibt ein nicht unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.



Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Lebensraum	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung des Gebäudes und Bau der Parkplätze	Verlust von Lebensraum	–
Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anlieger- und Besucherverkehr	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das artenarme intensiv genutzte Grünland und die Rasenfläche bleiben erhalten.

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

- Bestandsaufnahme: Die zu ändernden Bereiche sind von würmeiszeitlichen Moränenablagerungen geprägt. Moränenböden sind in der Regel vielfältig und engräumig wechselnd. Die vorwiegend im Gemeindegebiet vorkommenden Bodentypen sind Parabraunerden und Pararendzinen. Konkrete Informationen zu den vorkommenden Böden in den Änderungsbereichen und deren Eigenschaften liegen nicht vor. Es handelt sich um keine versiegelten Flächen. Vor allem im östlichen Änderungsbereich kann der Boden auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung oberflächennahe Bodenverdichtungen und durch Nährstoffeinträge eine gewisse Vorbelastung aufweisen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Die vorkommenden Böden besitzen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut.
- Prognose bei Durchführung: Die durch den geplanten Baukörper und die Parkflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Die landwirtschaftliche Ertragsfläche im östlichen Änderungsbereich geht verloren. Während der Bauzeit wird zusätzlich ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Lärm-, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem

kommt es zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu weiteren Bodenverdichtungen führt. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Freiflächen trägt dazu bei, die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bestmöglich zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken, um größere Erdmassenbewegungen sowie erhebliche Veränderungen des Bodenprofils zu vermeiden. 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. Durch die Umsetzung der Planung kommt es insgesamt zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Parkplätze	Bodenversiegelung bzw. Teilversiegelung – Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr	Eintrag von Schadstoffen	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: In den Änderungsbereichen kommen keine versiegelten oder befestigten Flächen vor. Über den Wasserhaushalt, die Grundwasserverhältnisse und die Durchlässigkeit

der Böden liegen keine genauen Informationen vor. Auf Grund des als Grundwassergeringleiter geltenden geologischen Ausgangsmaterials ist eine geringe bis mittlere Bedeutung der vorkommenden Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu erwarten.

- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geringen Versiegelung durch das Gebäude im östlichen Änderungsbereich (GR von 800 m<sup>2</sup>, entspricht einer GRZ von 0,25) und des geologischen Ausgangsmaterials ergeben sich voraussichtlich nur geringfügige Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung. Es entsteht daher keine erhebliche Beeinträchtigung. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Freiflächen und der Parkplätze trägt dazu bei, die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Parkplätze	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
Verwendung wasserdurchlässiger Belägen	Erhaltung der Versickerungsleistung in Teilbereichen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr	Schadstoffeinträge	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Die bestehenden Gebäudekomplexe der Klinik Maximilian sind an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss des Abwasserverbandes Rothach. Die Anbindung zur Trinkwasserversorgung findet über die gemeindliche Hauptwasserleitung statt. Genaue Angaben zum

Grundwasserstand und zur Versickerungsleistung der anstehenden Böden innerhalb des Änderungsbereiches liegen nicht vor.

- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird über den Anschluss des Abwasserverbandes Rothach der Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist hierfür ausreichend dimensioniert. Die Anbindung zur Trinkwasserversorgung erfolgt wie bei den angrenzenden Gebäuden der Klinik über die gemeindliche Hauptwasserleitung. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert. Die Parkplätze im westlichen Änderungsbereich werden wasserdurchlässig ausgebildet.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Baukörper der Klinik bleiben an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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

- Bestandsaufnahme: Durch die Anerkennung Scheideggs als Luftkurort kann in den Änderungsbereichen mit einer hohen Luftqualität gerechnet werden. Lediglich die südlich der Änderungsbereiche betriebene landwirtschaftliche Nutzung führt zu temporären Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) im untersuchten Bereich. Aus dem Kfz-Verkehr des angrenzenden Verkehrsweges sind keine wesentlichen Schadstoffanreicherungen in der Luft zu erwarten. Der östliche Änderungsbereich befindet sich in leichter Hang-Situation südöstlich des Ortszentrums von Scheidegg. Die bestehende Grünlandfläche begünstigt kleinräumig die Entstehung von Kaltluft. Auf Grund der Barriere Wirkung der umliegenden Baukörper und des schwach ausgebildeten Gefälles Richtung Süden können lokale Kaltluftströmungen jedoch nur relativ schwach abfließen. Daher besteht durch den zusätzlichen Baukörper nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen. Dem westlichen Änderungsbereich kommt eine nur sehr geringe Bedeutung für das Kleinklima zu. Die Änderungsbereiche besitzen daher zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.
- Prognose bei Durchführung: Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffemissionen auf die Luftqualität zu erwarten. Durch die Anlage der Parkplätze im westlichen Änderungsbereich ist mit einer unerheblichen Zunahme an Schadstoff-Emissionen durch Abgase zu rechnen. Der geringe Beitrag zur Kaltluftentstehung durch das Grünland entfällt im östlichen Änderungsbereich. Die Pflanzung von Gehölzen als grünordnerische Minimierungsmaßnahme fördert die Entstehung von Frischluft. Durch die Erweiterung der Klinik um einen Baukörper und die Anlage der Parkplätze entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Parkplätze	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust des Intensivgründlandes	weniger Kaltluftproduktion	–
Anlage von Gehölzpflanzungen	zunehmende Frischluftproduktion/Luffilterung	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anlieger- und Besucherverkehr	Verkehrsabgase	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes.

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

- Bestandsaufnahme: Die Änderungsbereiche gehören zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Das Landschaftsbild wird vor allem durch die Baukörper der Kurklinik sowie die weiter nördlich angrenzende Wohnbebauung geprägt. Richtung Süden fällt das Gelände leicht ab. Der östliche Änderungsbereich ist ebenso wie die östlich und südlich liegenden Flächen als Grünland ausgebildet. Weiter östlich verläuft eine das Landschaftsbild beeinträchtigende 380 kV Hochspannungsleitung in Nord-Süd-Ausrichtung. Der Bereich ist vor allem von Osten und Süden her einsehbar. Für die Anwohner der nördlich angrenzenden Wohngebäude bestehen Blickbeziehungen Richtung Süden über den östlichen Änderungsbereich hinweg in die "Allgäuer Alpen" und den "Bregenzer Wald". Der westliche Änderungsbereich ist als Rasenfläche ausgebildet und von einzelnen Gehölzen umgeben. Die Kurklinik ist auf Grund der Gebäudemasse der Baukörper ebenso wie die im Norden liegende Wohnbebauung mit vereinzelt Gehölzen nur schwach in die Landschaft eingebunden. Dem Landschaftsbild kommt in den Änderungsbereichen unter Berücksichtigung der vorhandenen visuellen Beeinträchtigungen eine mittlere Bedeutung zu. Die umliegende Landschaft mit Wiesen und Wäldern besitzt für die Erholungseignung, vor allem für Gäste und Patienten der Kurklinik, eine hohe Bedeutung.
- Prognose bei Durchführung: Da lediglich ein weiterer Baukörper errichtet wird und bei diesem Baumaß und -stil der Bestandsgebäude der Kurklinik aufgegriffen werden, erfährt das Land-

schaftsbild nur eine geringfügige Beeinträchtigung. Auf die Erholungseignung der umgebenden Landschaft hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen. Die Blickbeziehungen Richtung Süden in die "Allgäuer Alpen" und den "Bregenzer Wald" werden für die Anwohner der nördlich angrenzenden Wohngebäude eingeschränkt. Durch die Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze als Ortsrandeingrünung werden das Gebäude und die geplanten Parkplätze harmonisch in die Landschaft eingebunden. Hecken aus Nadelgehölzen sind in diesen Bereichen zur Sicherung der Eigenart des Landschaftsbildes unzulässig. Zusätzlich sind lediglich auf max. 5 % der Grundstücksfläche Pflanzungen von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern zulässig, um Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu vermeiden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung des Gebäude und der Parkflächen	geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Beeinträchtigung von Blickbeziehungen für die Umgebungsbebauung	–
Durchgrünung des Änderungsbereiches, Ortsrandeingrünung	Einbindung des Baukörpers in die Landschaft	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Die Artenvielfalt der Flora und Fauna ist durch die intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung im östlichen Änderungsbereich bzw. die Rasennutzung im westlichen Änderungsbereich begrenzt. Den Änderungsbereichen kommt auch in Bezug auf die Vielfalt von Lebensräumen eine geringe Bedeutung zu.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund des geplanten Baukörpers und der Parkplätze erfolgt eine Beeinträchtigung der Arten des intensiv genutzten Grünlandes. Durch die Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölze erfährt der östliche Änderungsbereich in Teilräumen eine

Aufwertung und bietet Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Durch die bestehende Strukturarmut in unmittelbarer Angrenzung an die bestehende Bebauung sind in Verbindung mit den Pflanzmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete sowie Biotope innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereichs. Ein räumlicher/ funktionaler Bezug zu dem gem. Art. 13d BayNatSchG kartierten Biotop " Kleine Flachmoorbrachen mit Nasswiesenanteilen östlich Kurzentrum Scheidegg" (Biotop-Nr. A8425-0085-001) ist auf Grund der Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete sind von der Änderung weder direkt noch indirekt betroffen. Biotopverbund-Funktionen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Den Bereichen kommt eine wichtige Bedeutung für die Naherholung zu, da vor allem Patienten und Gäste der Kurklinik die umgebende Landschaft zur Erholung aufsuchen. Südlich der Kurklinik findet eine intensive Grünlandnutzung statt. Von dieser gehen Lärm-Emissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) sowie Geruchs-Emissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) aus. Die Emissionen haben bisher zu keinen Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Kurklinik geführt und sind daher als verträglich einzustufen. Östlich des östlichen Änderungsbereiches verläuft eine 380 kV Hochspannungsleitung, von welcher elektromagnetische Immissionen ausgehen. In der bestehenden verkehrsrechtlichen Anordnung des Marktes Scheidegg ist ein Fahrverbot von 22.00-7.00 Uhr auf der Erschließungsstraße der Kurklinik geregelt. Dadurch sollen Lärmimmissionen auf die Patienten und Anwohner während der Nachtstunden weitestgehend vermieden werden.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Kleinräumigkeit der geänderten Bereiche wird die Naherholungs-Funktion nicht erheblich beeinträchtigt. Da der geplante Baukörper im östlichen Änderungsbereich in der selben Entfernung zu den landwirtschaftlichen Flächen wie die bestehende Bebauung liegt, sind keine zunehmenden Nutzungskonflikte bezüglich Lärm- und Geruchs-Emissionen durch die Landwirtschaft zu erwarten. Der Abstand von dem geplanten Gebäude zur Hochspannungsleitung hin beträgt etwa 58 m. Die Stärke des elektrischen Feldes nimmt mit Abstand zu den Leitungen stark ab. Bei einem Abstand von etwa 60 m bezogen

auf die Trassenmitte ist mit einer elektrischen Feldstärke von unter 1 kV pro Meter zu rechnen. Demzufolge ist an dem geplanten Baukörper mit einer deutlichen Unterschreitung des im Anhang 2 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) genannten Grenzwertes von 5 kV pro Meter zu rechnen. Neben der elektrischen Feldstärke bilden sich beim Stromfluss in der Hochspannungsleitung magnetische Feldstärken. Es kann ein magnetisches Feld in einem Meter Höhe über dem Erdboden zwischen 5 bis 13 Mikrotesar erzeugt werden. Die Flussdichten nehmen mit dem Abstand zur Trasse stark ab. So beträgt z.B. bei einer Hochspannungsleitung mit 380 kV die magnetische Flussdichte im Abstand von 50 m bezogen auf die Trassenmitte, weniger als 3 Mikrotesar. Der im Anhang 2 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) genannte Grenzwert von 100 Mikrotesar, wird in dieser Entfernung bereits erheblich unterschritten. Die Prüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde bestätigt, dass demzufolge ein ausreichender Abstand gegeben ist und es somit mit einer erheblichen Unterschreitung der zulässigen Grenzwerte gem. der 26. BImSchV zu rechnen ist. Es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Menschen zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straße/Parkplätze	Schaffung zusätzlicher Unterkünfte für Patienten	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter in den Änderungsbereichen.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter in den Änderungsbereichen vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.



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

- Bestandsaufnahme: Vorhandene Emissionen (Luftverunreinigung, Lärm und Strahlung) wurden bereits unter Punkt 7.2.1.9 "Schutzgut Mensch" aufgezeigt. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten. Die Änderungsbereiche und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss des Abwasserverbandes Rothach.
- Prognose bei Durchführung: Unter Punkt 7.2.1.9 "Schutzgut Mensch" wurde bereits aufgezeigt, dass bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung keine Nutzungskonflikte bestehen. Bezüglich der Lärmverursachung durch den Kfz-Verkehr sind Maßnahmen zur Vorsorge getroffen, um die Entstehung von Nutzungskonflikten auszuschließen. Nach Prüfung der Unteren Immissionsschutzbehörde ist bezüglich der elektromagnetischen Immissionen mit einer erheblichen Unterschreitung der zulässigen Grenzwerte gem. der 26. BImSchV zu rechnen (siehe auch Punkt 7.2.1.9). Da die Entsorgung der Abfälle und Abwässer für die Erweiterung der Kurklinik gesichert ist, ergeben sich dabei keine Beeinträchtigungen.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

- Bestandsaufnahme: Der östliche Änderungsbereich weist eine leichte Hanglage mit Exposition Richtung Süden auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Nord-Süd-Ausrichtung des geplanten Baukörpers mit Satteldach im östlichen Änderungsbereich ist keine optimale Gewinnung von Sonnenenergie durch die Errichtung von Sonnenkollektoren möglich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt für die zu ändernden Bereiche Grünfläche dar.
- Prognose bei Durchführung: Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Da die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung und Gebiets-Einstufung mit der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

- 7.2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):
- Bestandsaufnahme: siehe Punkt 7.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft
  - Prognose bei Durchführung: siehe Punkt 7.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft
  - Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.
- 7.2.1.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):
- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
  - Prognose bei Durchführung: Durch die vorliegenden Änderungen sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
  - Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 7.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 7.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1.1 (Art der baulichen Nutzung) ist hiervon betroffen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Sondergebiet. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 7.2.2.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

7.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland bzw. Rasen	Die Lebensräume werden durch die Überbauung zerstört.	Pflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen	Eingriff erheblich

7.2.2.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden- und Humus-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge, Pflanzungen zur Lockerung der Bodenstruktur	Eingriff erheblich

7.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen mit geringer Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers auf den Baugrundstücken; Verwendung sickerfähiger Beläge	Auf Grund des geologischen Ausgangsmaterials wird eine geringe bis mittlere Versickerungsleistung der Böden erwartet. Die Versickerung erfolgt soweit dies möglich ist innerhalb des Baugebiets. Es ergibt sich hieraus ein unerheblicher Eingriff.

7.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung eines einzelnen Baukörpers; Barrierewirkung durch bestehende Baukörper vorhanden	Auf Grund der umliegenden Bebauung wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen gering ausgeprägt sind

7.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um eine strukturarme Agrarfläche im Randbereich einer schwach eingegrüntem Bebauung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau eines Klinikgebäudes und Anlage von Stellplätzen	Zusätzlicher Baukörper wirkt auf Grund der umliegenden bestehenden Baukörper als nicht erheblich störend, die Stellplätze haben keine störende Wirkung	Orientierung der Bauhöhe und des Baustils an den bestehenden Gebäuden, Pflanzung von Gehölzen zur Einbindung in die Landschaft	Eingriff unerheblich: Der zusätzliche Baukörper fügt sich in die Umgebung ein und wird durch die Pflanzung in die Landschaft eingebunden. Der Eingriff ist daher unerheblich.

7.2.2.8 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

7.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).

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

- Naturnahe Eingrünung des Baukörpers und der Parkplätze (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Arten- und Lebensräume)

- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur in den Randbereichen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

7.2.2.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 3.088 m<sup>2</sup> im östlichen Änderungsbereich ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 926 m<sup>2</sup>. Im westlichen Änderungsbereich besteht durch die Festsetzung von Sondergebiet "Kur" im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" auf Teilflächen bereits Baurecht. Lediglich im Bereich der festgesetzten Grünflächen findet auf 154 m<sup>2</sup> ein zusätzlicher Eingriff statt, den es auszugleichen gilt (siehe nachfolgende Auflistung).

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Intensivgrünland/Planung SO	AI	0,3	3.088	926
Verkehrsrün/Planung SO	AI	0,3	154	47
<b>Summe</b>			<b>3.242</b>	<b>973</b>

7.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 973 m<sup>2</sup> befindet sich auf der Fl.-Nr. 270 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg südöstlich von Brand im Kurpark. Der Markt Scheidegg legte im Frühjahr 2008 einen Obstsortengarten an. Es wurden 56 Obsthochstämme entlang der Fußwege angepflanzt. Elf Obsthochstämme hiervon sind bereits dem Bebauungsplan "Scheidegg Nordost" zugeordnet. Da die Pflanzmaßnahme ohne die Finanzierung aus Förderprogrammen erfolgte und auch vor angemessener Zeit umgesetzt wurde, kann der aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Klinik Maximilian" entstandene Ausgleichsbedarf im Rahmen dieser vorgezogenen Maßnahme kompensiert werden. Hierfür wird die Pflanzung von 45 Bäumen auf einer Ge-

samtlänge von 324 m und einer Breite von 3 m (in verschiedene Abschnitte gegliedert) dem entstandenen Eingriff zugerechnet. Die Anpflanzung der Obsthochstämme trägt dazu bei, die Vielfalt der Apfel- und Birnensorten der Bodenseeregion zu erhalten. Durch die durchgängigen Pflanzungen erhöht sich die ökologische Wertigkeit in diesem Bereich. Die Anpflanzung von Gehölzen führt im Bereich des Wurzelraumes zu einer Verbesserung des Bodengefüges. Das Landschaftsbild erfährt weitere Strukturen und gestaltet sich vielfältiger.

### 7.2.2.13 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Baumreihe aus Obsthochstämmen	extern	intensiv genutztes Grünland	Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbaumsorten	973
<b>Summe</b>				<b>973</b>

7.2.2.14 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der oben aufgeführten Maßnahme exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

7.2.3.1 Auf Grund der Erweiterung der Kurklinik "Maximilian" kamen für die Planung keine anderweitigen Standorte in Betracht.

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

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

7.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung war der Leitfaden "des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

7.3.1.2 Es liegt der schriftliche Ergebnisvermerk des Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.09.2008 vor. Darin enthalten sind Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Lindau sowie vom Amt für

Landwirtschaft und Forsten, Kempten.

Es liegt eine schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Lindau, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 13.10.2008 vor.

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

7.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

7.3.2.2 Es liegen keine exakten Informationen zum Grundwasserstand und zur Versickerungsfähigkeit der Böden vor.

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

7.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

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

Die Ausführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung des Baugebietes) wird von der Marktgemeinde Scheidegg erstmalig ein Jahr nach Fertigstellung des Baukörpers und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

7.3.4.1 Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird an Stelle von öffentlichen Grünflächen ein Sondergebiet "Kurgebiet" festgesetzt.

7.3.4.2 Die überplanten Bereiche umfassen eine Fläche von 0,36 ha.

7.3.4.3 Es befinden sich keine Schutzgebiete sowie amtlich kartierte Biotope innerhalb und in der näheren Umgebung der Änderungsbereiche.

- 7.3.4.4 Es befinden sich nur Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungs-Gebiet. Im östlichen Änderungsbereich befindet sich eine intensiv genutzte Wiesenfläche. Der westliche Änderungsbereich wird als Rasenfläche genutzt. Der östliche Änderungsbereich fällt leicht nach Süden ab und ist durch die umliegende Bebauung im Westen und Norden geprägt. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) aus.
- 7.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Anpflanzung heimischer Obsthochstämme, Verwendung wasser-durchlässiger Beläge und Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.
- 7.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 973 m<sup>2</sup> erfolgt extern auf der Fl.-Nr. 270 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg.
- 7.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 7.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.



## 8.1 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

### 8.1.1 Stand vor der Änderung

8.1.1.1 Die Änderungsbereiche waren als "öffentliche Grünfläche" bzw. "Fläche für Stellplätze" festgesetzt. Für diese Bereiche bestanden keine örtlichen Bauvorschriften.

### 8.1.2 Inhalt der Änderungen

8.1.2.1 Die Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden vom bestehenden Bebauungsplan "Kurgebiet Teil A" auf den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A" übernommen. Damit wird ein homogenes Gesamtbild des Baugebietes gewährleistet. Da die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nun auch für zusätzliche Bereiche gelten, wird die Notwendigkeit gesehen, die wesentlichen Vorschriften für diese Bereiche im Folgenden zu begründen.

8.1.2.2 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

8.1.2.3 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben.

8.1.2.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten konzentriert sich weitestgehend auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile.

8.1.2.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen.

8.1.2.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Schiefergrau mit Abmischungen führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.1.2.7 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll

dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die Geländesituation zu ermöglichen.

- 8.1.2.8 Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Baugebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der geplanten Bebauung nicht erkennbar.

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

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche der Geltungsbereiche: 0,36 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung vor der Änderung	Nutzung nach der Änderung	Fläche in ha
Sondergebiet "Kur"	Sondergebiet "Kur"	0,04
Öffentliche Grünfläche	Sondergebiet "Kur"	0,32

### 9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Hauptwasserleitung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Vorarlberger Kraftwerke

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg

## 9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 18.03.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.03.2009 enthalten):

- Aufnahme eines zweiten Änderungsbereiches im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A"
- Verlängerung der Festsetzung Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im westlichen Änderungsbereich
- Zurücknahme des Änderungsbereiches im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kurgebiet Teil A"
- Verringerung der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze im östlichen Änderungsbereich
- Herausnahme der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze im Nordwesten des östlichen Änderungsbereich
- zusätzlicher Hinweis zur Satzung zur Bemessung der Abstandsflächen der Marktgemeinde Scheidegg
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Süden nach Norden über den östlichen Änderungsbereich, links im Bild die bestehende Bebauung der Klinik "Maximilian", im Hintergrund die bestehende Wohnbebauung



Blick von Norden nach Südwesten über den östlichen Änderungsbereich



Blick von Osten nach Westen über den östlichen Änderungsbereich, im Hintergrund die bestehende Bebauung der Klinik "Maximilian"



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den .....

.....

(der Bürgermeister)

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

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Scheidegg, den .....

.....

(der Bürgermeister)

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

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

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

Scheidegg, den .....

.....

(der Bürgermeister)

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

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

Scheidegg, den .....  
(der Bürgermeister)

#### 11.5 Ausfertigung

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

Scheidegg, den .....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurklinik Teil A" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Scheidegg, den .....  
(der Bürgermeister)

#### 11.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurklinik Teil A" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Scheidegg, den .....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.10.2008

Plan geändert am: 18.03.2009

Planer:

.....

(i. A. K. Kämmerer)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau (B)

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