

Markt Scheidegg
Bebauungsplan
"Scheffau Südwest – Bauabschnitt I"


Fassung vom 11.05.2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)	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)	11
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	13
5	Hinweise und Zeichenerklärung	16
6	Satzung	20
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	31
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	51
10	Begründung – Sonstiges	53
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	56
12	Begründung – Bilddokumentation	57
13	Verfahrensvermerke	59

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet**
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.3 **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 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.
Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut lie-

gen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

2.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

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

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

2.6 0

Offene Bauweise

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

2.7



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

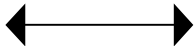
2.8



Baugrenze



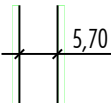
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 10^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.10  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und Stellplätze**; Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.12 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.13  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.16 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu

versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

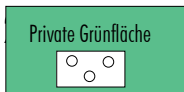
2.17



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

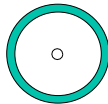
2.20



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**; Die private Grünfläche als Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche ist entsprechend der Planzeichnung mit Einzelbäumen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts extensiv zu pflegen. Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Arten aus der für die Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke) festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Entlang der im Osten angrenzenden Pflanzung ist durch Mahd nur jedes zweite Jahr ein Krautsaum mit einer Breite von 2 m zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" zu verwenden.

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

2.22



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" zu verwenden.

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

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

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes auf dem jeweiligen Grundstück dargestellte Bäume können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

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

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" zu verwenden. Bäume sind im Bereich der Pflanzung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der planzeichnerisch festgesetzte Einzelbaum.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Scheffau Südwest – Bauabschnitt I" der Marktes Scheidegg.

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

3

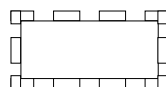
Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg.

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

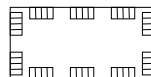
Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zugeordnet ist



Amlich kartiertes Biotop ("Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg")

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche vorgesehen:

- Wiederaufnahme der Streuwiesennutzung
- Extensivierung des Grünlands

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der gemeindlichen Abstandsflächensatzung in der jeweils aktuellen Fassung.
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 Dachform** Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Giebeln) sind andere Dachformen zulässig.
Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
 - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
 - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 DN -** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des

Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer von Garagen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

4.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

4.7 Farben

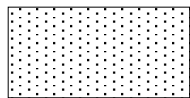
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Farben zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

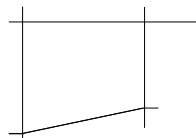
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.4

54/3

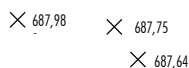
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6



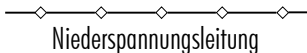


Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.7

**Empfehlenswerte
Obstbaum-Sorten
hinsichtlich des Feuer-
brandes**

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

- 5.8 **Pflanzungen** Bei den Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind die erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47ff ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) einzuhalten.
- 5.9  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Wasserleitung des Marktes Scheidegg (siehe Planzeichnung)
- 5.10  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom; die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)
- 5.11  **Niederspannungsleitung** unterirdisch, hier Niederspannungsleitung der Elektrizitätsnetze Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 5.12 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Scheffau Südwest, Bauabschnitt I" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.13 **Luft verunreinigende Immissionen** Die zu errichtenden Gebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.
Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.
Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt.

5.14 Brandschutz

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80–100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Der Hinweis zu den Abständen der Hydranten muss übernommen werden. In den Richtlinien der DVGW wird nur noch auf angemessene Abstände verwiesen.

5.15 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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 (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belastigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5.16 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Scheidegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg den Bebauungsplan "Scheffau Südwest – Bauabschnitt I" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Scheffau Südwest – Bauabschnitt I" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 11.05.2016.

§ 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. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Scheffau Südwest – Bauabschnitt I" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.05.2016. Dem Bebauungsplan "Scheffau Südwest – Bauabschnitt I" wird die Begründung vom 11.05.2016 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

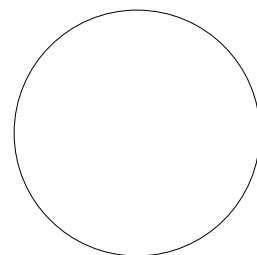
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Scheffau Südwest – Bauabschnitt I" des Marktes Scheidegg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Scheidegg, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Scheffau des Marktes Scheidegg.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich liegt östlich des "Moosweges" und südlich der "Friedrichshöhe", an dessen bestehende Bebauung er unmittelbar angrenzt, während zur nordwestlich gelegenen Bebauung entlang des "Mooswegs" ein Abstand von ca. 50 m besteht. Im nördlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Scheffau Nordwest", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Er erstreckt sich dann von der "Friedrichshöhe" Richtung Südwesten, im Süden und Südosten an das Plangebiet schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 54 (Teilfläche), 54/3 (Teilfläche) und 55/8 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich derzeit ein Schuppen. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist zunächst ein leichtes Gefälle nach Südosten auf. Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine Hangkante. Ab dort fällt das Gelände zunehmen steil ab.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Verwaltung des Marktes Scheidegg konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Diese

können vom Markt Scheidegg derzeit nicht bedient werden, da notwendige Baulandreserven nicht zur Verfügung stehen. In der Marktgemeinde gibt es zwar einzelne Baulücken, die jedoch kurz- bis mittelfristig die Nachfrage nach Wohngrundstücken nicht decken könnten, auch da sie dem Zugriff des Marktes Scheidegg entzogen sind. Die Entwicklung des Ortsteils Scheffau basiert auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Scheffau Nordwest" aus den 90-er Jahren, welcher vollständig umgesetzt ist. Die konzeptionelle Weiterentwicklung dieser Bestandsbebauung und Stärkung des Ortsteils stellt eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme zur Lösung der Bedarfsnachfrage dar.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
- 1.2.5 Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Scheidegg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

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

- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.3.4 Im Rahmen der Planung wurden Baulücken innerhalb des Ortes Scheffau, insbesondere auch hinsichtlich der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, geprüft. Derzeit verfügt der Markt Scheidegg über kein Brachflächenkataster. Nach aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb des Ortes Scheffau keine Baulücken vorhanden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Scheffau Nordwest", der die Entwicklung des Ortsteils Scheffau nachhaltig geprägt hat, ist komplett umgesetzt. Der Ortsteil Scheffau weist auch kaum weitere übrige Baulücken auf, die lockere

Siedlungsstruktur entspricht vielmehr der strukturellen Entwicklung des eher ländlich geprägten Raumes. Darüber hinaus sind die Flächen in Privatbesitz und damit dem Zugriff des Marktes Scheidegg und der zielgerichteten Zuführung an Baubewerber entzogen. Die Grundstückspreise sind im Marktgemeindegebiet Scheidegg für junge Familien nicht immer zu bezahlen. Für günstigere Plätze wäre jedoch eine große Nachfrage da. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbauflächen genüge geleistet. Als Wohnbauflächen sind die überplanten Bereiche auf Grund der guten Eingliederung in die vorhandene Siedlungsstruktur und der direkt angrenzend vorhandenen Erschließungsanlage (Straße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) besonders geeignet. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungs-Entwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 7.2.3.5 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 17.09.2003). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgabe. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.
- 7.2.3.6 Der Markt Scheidegg verfügt über ein städtebauliches Konzept für die langfristige Weiterentwicklung des Ortsteiles "Scheffau". Die vorliegende Bebauung ist einerseits mit diesem Konzept abgestimmt und stellt einen 1. Bauabschnitt desselben dar. Gleichzeitig setzt sie die durch den Bebauungsplan "Scheffau Nordwest" und dessen Erweiterung begonnene städtebauliche Entwicklung fort und schließt eine noch verbliebene Lücke am Ortsrand. Die im Plangebiet befindliche Erschließungsstraße ermöglicht die weitere Umsetzung des o.g. städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG: siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Die Planung ist ein Bauabschnitt innerhalb des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ortsteil "Scheffau". Unter den möglichen Alternativstandorten in "Scheffau" stellt die vorliegende Planung die städtebaulich sinnvollste zum derzeitigen Zeitpunkt dar.
- 7.2.4.2 Die geplante Bebauung stellt eine Ergänzung und einen Lückenschluss zur bestehenden Wohnbebauung dar. Es werden hochwertige Baugrundstücke in attraktiver landschaftlicher Lage geschaffen, die mit geringem Erschließungs-Aufwand erschlossen werden können.
- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Darlegung des Bedarfs sowie den Vorrang

der Innenentwicklung hingewiesen. Zudem wurden auf Belange des Denkmalschutzes (historischer Ortskern) und somit eine entsprechend harmonische Einbindung der geplanten Bebauung auch in das Landschaftsbild hingewiesen. Aus dem Bereich des Immissionsschutzes wurde auf die Staatsstraße St 2386 und angrenzende Landwirtschaft hingewiesen.

- 7.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB waren keine Bürger anwesend.
- 7.2.4.5 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurde eine städtebauliche Entwurfs-Alternative erarbeitet. Die Planung setzt die Vorgaben der Alternative um und ermöglicht gleichzeitig zukünftige, langfristig geplante Bauabschnitte.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.6.1 Für den Bereich ist allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung, um zu gewährleisten, dass auf den angrenzenden Grundstücken sowie im Plangebiet auf Grund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung keine Nachteile entstehen.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungs-

mischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

7.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar und lassen dennoch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös-bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebau-liche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,16 bis 0,28 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Auf Grund der Entwicklung des Gebiets zur freien Landschaft hin wurden für die Grundstücke unterschiedliche Grundflächenzahlen gewählt, da eine zu starke Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort städtebaulich nicht angepasst ist.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen.

Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. 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. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Als Festsetzungs-Alternative zu First- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. Diese wurde jedoch aus den o.g. Gründen nicht gewählt.

7.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung entspricht somit der umliegenden Bebauung.

7.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Im Bereich des Typ 2 reichen die Baugrenzen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 7.2.6.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen zulässig.
- 7.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des ländlichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Ferner orientiert sich diese Festsetzung an der angrenzenden Bebauung.
- 7.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6.9 Die Festsetzung der Firstrichtung dient dazu, ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.
- 7.2.6.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.7 Infrastruktur

- 7.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.8.1 Die auszuweisende Wohngrundstücke sind über die Einmündung in die "Friedrichshöhe" an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.8.2 Der Ortsteil Scheffau ist über die Staats-Straße 2386 an die Bundes-Straße 308 angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straßen 31 und 12 und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt 3 (Sigmarzell) der Bundes-Autobahn 96 gegeben.

7.2.9 Gebäudetypen

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

- Typ 1 ist im südwestlichen Bereich vorgesehen. Durch die stark begrenzte zulässige Grundflächenzahl fügt er sich in den Übergangsbereich zu den anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Einzelhaus mit zwei Wohnungen konzipiert und stellt eine in der Fläche reduzierte Übergangsform zur freien Landschaft dar. Durch offene Baugrenze sind auch zwei Einzelhäuser möglich, die z.B. durch einen Zwischenbau als Treppenhaus verbunden werden können. Hierbei ist jedoch zu vermeiden, dass die Baukörper zu massiv erscheinen und damit einen negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild entwickeln. Um dem entgegen zu steuern wurde eine moderate Wandhöhe von 5,40 m festgesetzt.
- Typ 2 entspricht bis auf Höhe und Grundflächenzahl Typ 1. Auf Grund der Lage direkt angrenzend an die bestehende Bebauung und ist eine dichtere Bebauung zulässig. Er kann als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen genutzt werden.

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

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

8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Scheffau Südwest - Bauabschnitt I" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand von Scheffau ausgewiesen. Das Plangebiet ist Bestandteil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Bereich "Scheffau Südwest". Dieses bezieht sich auf die Flächen zwischen der "Friedrichshöhe" im Nordwesten und "Im Ahornbühl" im Südosten.
- 8.1.1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich einer Geländekuppe am Oberhang des Rothachtales. Er wird über die Straße "Friedrichshöhe" erschlossen und grenzt im Norden an bestehende Bebauung an.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen (Planung) dargestellt, womit sie vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke vorgesehen sind. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine "Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche" dar. Die Fläche weist auf Grund ihrer attraktiven Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs auf Grund von Wanderungsgewinnen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken vor.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Scheffau Südwest – Bauabschnitt I" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.655 m² erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Scheffau Südwest – Bauabschnitt I" und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Scheidegg (Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche)).
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,41 ha, davon sind 0,29 ha allgemeines Wohngebiet, 0,04 ha Verkehrsflächen und 0,08 ha Grünflächen.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Die freie Landschaft um Scheffau ist im Regionalplan der Region Allgäu als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt (in diesem Fall Nr. 20: "Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu, Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen"). Die Siedlungsflächen von Scheffau, wie auch das im FNP als Wohnbaufläche (Planung) dargestellte Plangebiet, sind von dieser Darstellung ausgespart und liegen somit nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 17.09.2003):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen (Planung, W 9) dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine "Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche" dar. Der südwestlich des Plangebietes gelegene Geländehochpunkt ist im Landschaftsplan als "Besonders exponierte Kuppe[n und Hänge] von Bebauung und Aufforstung freihalten" dargestellt. Zudem stellt der Landschaftsplan im Kuppenbereich einen "Aussichtspunkt" dar.

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

Rund 5,5 km nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt das FFH-Gebiet Nr. 8424-302 "Naturschutzgebiet Rohrachschlucht". Nächst gelegenes Natura 2000-Gebiet in Österreich ist (neben Anteilen am FFH-Gebiet "Rohrachschlucht") das FFH-Gebiet Nr. (AT)-3406-000 "Witmoos" in rund 4,0 km Entfernung. Beide Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Rund 100 m nördlich des Plangebietes, jenseits des "Mossweges", liegen im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen ("Hochstaudenfluren und Nasswiesenbrache westlich Scheffau"; Biotop-Nr. A8425-0115). Hierbei handelt es sich um Reste einer ehemaligen Streuwiese, die inzwischen brachliegt. In dem Bereich haben sich entlang mehrerer eingewachsener Entwässerungsgräben zwischen fetten Feuchtwiesenbrachen Mädesüß-Hochstaudenfluren eingestellt.
- Weitere geschützte Biotope oder Schutzgebiete für Natur und Landschaft befinden sich nicht im näheren Umfeld.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Die intensive Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und ggf. Pflanzenschutzmitteln) hat eine geringe Artenvielfalt zur Folge; Obergräser und Stickstoff zeigende Arten wie Scharfer Hahnenfuß und Löwenzahn dominieren die Bestände. Im Norden grenzen Einfamilienhäuser mit Hausgärten an. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich in rund 60 m Entfernung ein markanter, einzeln stehender Berg-Ahorn. Für seltene oder geschützte Tierarten bietet das intensiv genutzte Grünland im Plangebiet keine Lebensräume.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht befindet sich das Plangebiet in der Rhein-Jungmoränenregion und liegt auf einem flach ausstreichenden Moränenrücken der Würmeiszeit. Ausgangsmaterial für die vorliegenden Böden ist somit sandig bis tonig-schluffiger Kies. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Nach Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) herrscht Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) vor. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland).

- Hydrogeologisch betrachtet stellen die Moränenablagerungen einen Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, stellenweise aber auch einen Poren-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten dar.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nächstgelegene Oberflächengewässer sind der "Scheffauer Bach", der, innerhalb der Siedlung verdolt, rund 200 m östlich des Plangebietes der "Rothach" zuläuft. Diese liegt rund 1,2 km vom Plangebiet entfernt. Rund 360 m westlich des Plangebietes verläuft entlang der Grenze zu Österreich der "Kesselbach".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser der angrenzenden Wohnbebauung wird über die gemeindliche Kanalisation mit Kläranlage Rotachtal in Langen/Österreich entsorgt und gereinigt.
- Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist von einer kleinräumig stark wechselnden Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen.

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

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

- Das Klima von Scheffau wird durch die Alpenrandlage bestimmt. Die Stauwirkung am Alpenrand verursacht Niederschläge von bis zu 2.000 mm. Da das Gebiet auf einer Höhe von ca. 687 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Das Grünland innerhalb des Plangebietes und auf den angrenzenden Flächen begünstigt großflächig die Entstehung von Kaltluft. Auf Grund der Hanglage kommt es zu einem Abfluss der Kaltluft hangabwärts. Dem Plangebiet kommt daher eine gewisse Bedeutung für das Siedungsklima von Scheffau zu, wobei der größte Teil der Kaltluft voraussichtlich hangabwärts in Richtung Tal bzw. freie Landschaft abfließt, womit siedlungsrelevante Luftaustauschbahnen nicht betroffen sind.
- Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staub-Emissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung). Darüber hinaus kann von einer im ländlichen Raum üblicherweise guten Luftqualität ausgegangen werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Moränenrückens und ist insbesondere aus Richtung Südosten, vom Gegenhang des "Rothachtales", aus einsehbar und stark exponiert. Vom Plangebiet aus bestehen attraktive Blickbezüge in die freie Landschaft und insbesondere über das "Rothachtal" hinweg in Richtung "Bregenzer Wald" und die Alpen. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch landschaftstypische morphologische Formen wie Kuppen, Hänge und (feuchte) Senken sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen und Strukturen wie Wiesenflächen und Einzelgehölze, Scheunen und Heustadel.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Durch den westlich des Plangebietes über den Höhenrücken verlaufenden schmalen Wiesenpfad und der sich dort befindenden Sitzbank kommt ihm dennoch eine Bedeutung für die Naherholung zu (Landschaftserleben, Ausblick). Der Wiesenpfad und der südlich des Plangebietes hangparallel verlaufende landwirtschaftliche Weg sind Bestandteil der beschilderten "Wandertrilogie Allgäu (Wasserläufer)", einem Fernwanderweg, dienen jedoch zugleich aber auch als örtliche Wander- und Spazierwege und haben somit eine Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung. Der gesamte historische Ortskern von Scheffau ist als Ensemble ("Ortskern Scheffau"), darüber hinaus mehrere Gebäude im Ortskern als Einzeldenkmäler, in die Denkmalliste eingetragen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.210-1.224 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 h/Jahr sind in Verbindung mit der der Hangneigung in Richtung Südosten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sehr gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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

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

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. 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 Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen - wenn auch eines anderen Artenspektrums - Lebensraum bieten. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Die Festsetzung privater Grünflächen mit Pflanzungen heckenartiger Strauch-Gruppen bzw. der Pflanzung von Einzelgehölzen dient der Erhöhung des Lebensraumwertes für Gehölz bewohnende Tierarten, insbesondere Vögel. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot auch von Kleinlebewesen, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches die erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47ff ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) einzuhalten sind.
- Die private Grünfläche als Ausgleichsfläche ist durch zweischürige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts extensiv zu pflegen. Zur Förderung Konkurrenz schwacher Arten ist auf die Ausbringung von Dünger und/ oder Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Diese Extensivierung der Nutzung führt auch zu einer Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Tiere und Pflanzen. Entlang der im Osten angrenzenden Pflanzung ist durch Mahd nur jedes zweite Jahr ein Krautsaum mit einer Breite von 2 m zu entwickeln. Zur Sicherung der Fläche und geplanten Maßnahmen für Ausgleichszwecke ist ein entsprechender Eintrag ins Grundbuch vorzunehmen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der leichten Hanglage kommt es voraussichtlich zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten 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. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,16 bzw. 0,28 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		

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	— —
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—

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

- Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Geltungsbereiches nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Bebauung führt trotz der Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich insgesamt nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung des Gesamtgebiets, da die versiegelten Flächen vergleichsweise klein sind und das auf den Dachflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit aus Gründen der Bodenbeschaffenheit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken über eine belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern ist. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Eintrag von Schadstoffen Gärtnern)

–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. 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. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist, wo auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich, direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Scheidegg gesichert.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern in den künftigen Ortsrandbereichen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Siedlungsrelevante Kalt- und Frischluftleitbahnen werden nicht beeinträchtigt.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor

Auswirkung auf das Schutzgut

**Wertung (+ pos./
– neg./ 0 neutral)**

baubedingt

Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen

Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)

–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluftproduktion	-
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	-

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

- Durch die Errichtung der Baukörper erfährt das Landschaftsbild - wie bei den meisten Baumaßnahmen - eine Beeinträchtigung. Auf Grund der Bebauung geht eine aus der gut einsehbare, das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche verloren.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zur Eingrünung werden private Grünflächen mit Pflanzungen heckenartiger Strauch-Gruppen und Pflanzungen von Einzelgehölzen festgesetzt. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung von mind. 8 Laubbäumen in Verbindung mit der festgesetzten Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschafts- und Ortsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist auf Grund der (durch die Topographie bedingten) exponierten Lage an einem Hang im Ortsrandbereich als stark zu bewerten. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut können diese deutlich reduziert - und verbleibende Auswirkungen ortsnahe ausgeglichen - werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes in die freie Landschaft führt zu einer Überprägung der typischen Kulturlandschaft	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Beibehaltung des ursprünglichen, dörflichen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

Die Bebauung führt zu einem Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen. Durch die geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung, womit die Funktion der Fläche für die (Nah-)Erholung eingeschränkt wird. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die bestehenden Wegebeziehungen bleiben erhalten. Hierdurch, wie auch durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches, wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+
Anlage von Grünflächen	Anlage neuer landschaftstypischer Elemente	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase	–

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

- Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

- Auch wenn das Plangebiet nicht direkt an den denkmalgeschützten historischen Ortskern angrenzt, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, um das charakteristische Erscheinungsbild des Ortskerns zu erhalten und das Ensemble und die Baudenkmäler in ein angemessenes städtebauliches Umfeld einzubetten. Hierzu werden Festsetzungen zu den maximalen Wand- und Firsthöhen (über Normalnull) sowie der Hauptfirstrichtung getroffen. Zudem werden ortstypische Dachformen (Satteldächer) und Dachneigungen sowie Materialien und Farben vorgeschrieben (Bauordnungsrechtliche Vorschriften).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Generell bestehen im Markt Scheidegg - und somit auch in Scheffau - auf Grund der vergleichsweise hohen Globalstrahlung und Sonnenscheindauer gute Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie. Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist insbesondere im westlichen Teil des Baugebietes (Typ 1) möglich. Im östlichen Teil ist dies auf Grund der aus Gründen des Ortsbildes festgesetzten Haupt-Firstrichtung NW-SO nur eingeschränkt der Fall.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

- #### 8.2.3.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleibt auch die Luftqualität unverändert. Es

ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

8.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes Scheidegg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 6.1 und 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Die Flächen grenzen zwar an bestehende Bebauung an, sind jedoch in Richtung freier Landschaft exponiert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.4.2 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:

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

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

8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit voraussichtlich hohem intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet am Rande von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen Bereich mit einem weithin sichtbaren Höhenrücken als natürliche, landschaftsbildprägende Oberflächenform. Hieraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1c.

- 8.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 8.2.4.9 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 mit 0,16 bzw. 0,28 kleiner als 0,35.
- 8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch private Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- 8.2.4.11 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 Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld B II, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 1.593 m² für den Typ 1 (westlicher Teil des Geltungsbereiches) ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 797 m². Im restlichen Plangebiet (Typ 2, Verkehrsflächen) ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 1.715 m² eine erforderliche Ausgleichsfläche von 858 m². Insgesamt beläuft sich der Ausgleichsbedarf somit auf 1.655 m². Abzüglich der planinternen Ausgleichsflächen (Maßnahmenbeschreibung siehe Punkt "Schutzgut Arten und Lebensräume" im Abschnitt "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung") verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 1.215 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die unterschiedlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen und deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung WA Typ 1	B II	0,5	1.593	797
Grünland/Planung WA Typ 2	B II	0,5	1.281	641
Grünland/Verkehrsflächen (geplant)	B II	0,5	434	217
Grünland/private Grünflächen (Pflanzungen)	-	-	360	-
Grünland/private Grünfläche (interne Ausgleichsfläche)	-	-	440	— 440
Summe			4.108	1.215

- 8.2.4.12 Die Auswahl dieser Fläche/Maßnahme erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Da die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene Ausgleichsfläche nicht ausreicht, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf abzudecken, ist eine weitere Ausgleichsfläche/-maße außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.
- 8.2.4.13 Die externe Ausgleichsfläche befindet sich südwestlich des Hauptortes von Scheidegg auf der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche), Gemarkung Scheidegg. Sie liegt südwestlich des Kurhauses und des daran angrenzenden, sich derzeit in Bau befindenden Hotels "Bergers Alpenblick". Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte, artenarme Wiese. Im Norden, Westen und Osten liegen Ausgleichsflächen, die dem Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zugeordnet sind, unmittelbar südlich verläuft der Scheibenbach.
- 8.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "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)"):
 - Entwicklung von Extensivgrünland feuchter Standorte bzw. (Wieder-)Aufnahme der Streuwiesennutzung. Hierfür sind die Flächen zukünftig mit einer einmaligen Mahd pro Jahr ab Mitte September zu mähen.

- Das Mähgut ist auf der gesamten Ausgleichsfläche nach erfolgter Mahd abzutransportieren (möglichst innerhalb einer Woche, je nach Witterung ggf. auch später, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag). Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

8.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche)	extern	mäßig intensiv genutztes Grünland	extensive Wiesenutzung; (Wieder-) Aufnahme der Streuwiesen-nutzung;	1.578
Summe				1.578

8.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf einer Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes sowie auf der externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche) ausgeglichen. Dieser Überschuss in Höhe von 363 m² steht der Marktgemeinde Scheidegg für weitere Planungen zur Verfügung. Insbesondere die planinternen Ausgleichsflächen sind durch einen Grundbucheintrag für die zugewiesenen Ausgleichszwecke zu sichern.

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

8.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, in welchem er als (geplante) Wohnbaufläche (W 9) dargestellt ist. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien auf dem Gebiet des Ortsteils Scheffau zu erschließen und so die Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Zudem bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer für einen Teil des überplanten Bereichs konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

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

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

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003)

8.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Behördenunterrichtungs-Termines im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung "Wohngebiet Scheffau Südwest" vom 20.05.2015 gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Regierung von Schwaben, insbesondere zu den Themengebieten Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, Innenentwicklung; Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, insbesondere zu dem Erscheinungsbild des Ortskerns und der Einzeldenkmäler; Landratsamt Lindau, insbesondere zu den Themengebieten Ortsbild und Denkmalschutz, Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild, artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Verkehrslärm-Immissionen der östlich verlaufenden Staats-Straße, landwirtschaftliche Immissionen, Innenverdichtung, Altlasten und Bodenschutz, Gewässerschutz)
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan "Scheffau Südwest - Bauabschnitt I" nach § 4 Abs. 1 BauGB (Landratsamt Lindau, untere Naturschutzbehörde, insbesondere zu den Themengebieten Orts- und Landschaftsbild, artenschutzrechtliche Prüfung; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten, insbesondere zu den Themengebieten Flächeninanspruchnahme, landwirtschaftliche Produktionsflächen, Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen)

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

- 8.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

- 8.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht der Markt Scheidegg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.

8.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

8.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

8.3.5.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am östlichen Ortsrand von Scheffau ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,41 ha.

8.3.5.2 Das Plangebiet ist Bestandteil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Bereich "Scheffau Südwest". Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen (Planung) dargestellt

8.3.5.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

8.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Schutzgut Landschafts- und Ortsbild. Auf Grund der exponierten Lage an einem Hang im Ortsrandbereich ist der Eingriff als stark zu bewerten. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können diese deutlich reduziert werden: Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auch in Bezug auf den denkmalgeschützten historischen Ortskern werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, um das charakteristische Erscheinungsbild des Ortskerns zu erhalten und das Ensemble und die Baudenkmäler in ein angemessenes städtebauliches Umfeld einzubetten. Hierzu werden Festsetzungen zu den maximalen Wand- und Firsthöhen sowie der Hauptfirstrichtung getroffen und ortstypische Dachformen (Satteldächer) und Dachneigungen sowie Materialien und Farben vorge-schrieben.

8.3.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfa-dens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landes-entwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf wird zum einen auf einer planinternen Ausgleichsfläche mit einer Größe von 440 m² kompensiert. Der darüber hinaus verbleibende Aus-gleichsbedarf in Höhe von 1.215 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg abgedeckt. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Extensivierung des Grünlands und (Wieder-) Aufnahme der Streuwiesennut-zung.

8.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirt-schaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnli-chem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.5.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die angrenzenden Gebäude weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen. Bei Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von Wohngebäuden. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt, soweit sie nicht durch die gemeindliche Abstandsflächensatzung in der jeweils aktuellen Fassung modifiziert wurden. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

9.2.2.1 Für das Plangebiet gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,41 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,29	70,7%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,04	9,8%
Private Grünflächen	0,08	19,5%

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 13,9%

10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 4

10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 8

- 10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 19,5
- 10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):
20

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgungsanlage
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten
- 10.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

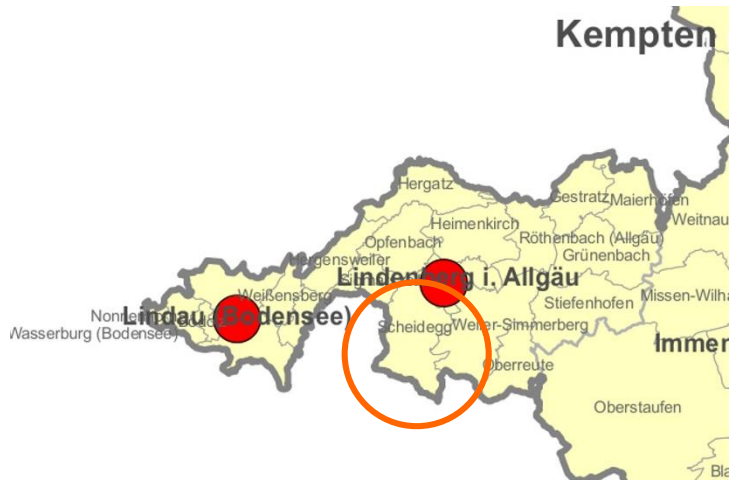
10.3.1 Planänderungen

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 10.03.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 10.03.2016 wie folgt Berücksichtigung.
- Die Firsthöhe aller Wohngebäude wurde auf 8,00 m reduziert
 - Für die zwei östlichen Gebäude wird die Firstrichtung Nord-Süd festgesetzt, die Alternative Ost-West entfällt
 - Es wurde festgesetzt, dass Garagen nur mit Flachdach zulässig sind
- 10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 11.05.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 12.05.2016 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.05.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung iden-

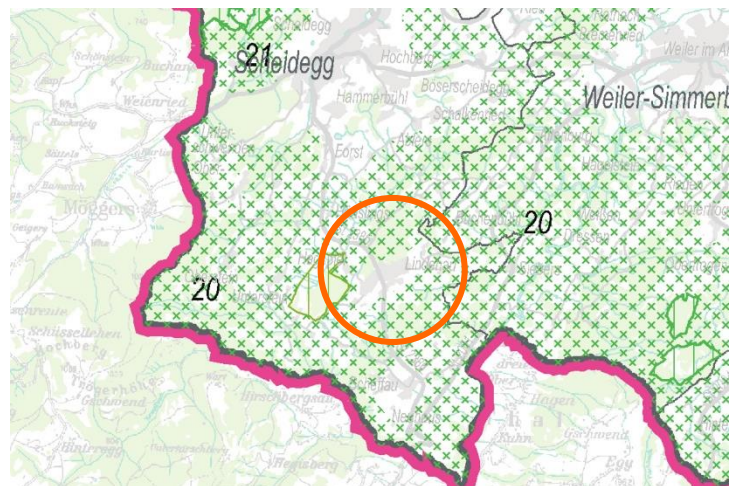
tisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 12.05.2016 enthalten):

- redaktionelle Konkretisierung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"
- redaktionelle Konkretisierung der Bauvorschrift zur Inkraftsetzung der BayBo
- zusätzlicher Hinweis zu Pflanzungen
- Überarbeitung des Hinweises zum Brandschutz
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und des Umweltberichts

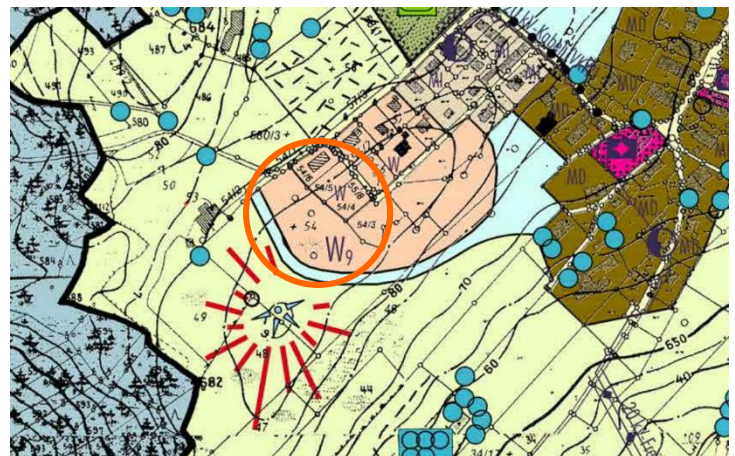
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliches Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche



Blick von Süden auf
Scheffau



Blick von Westen, links
im Bild der Ortsrand von
"Scheffau"



Blick von Südosten auf
die Hangkante, auf der
sich das Plangebiet befin-
det



Straße "Friedrichshöhe",
gesehen von Westen



Blick von Südwesten auf
das Plangebiet



Blick Norden auf die Hü-
gelkuppe, auf der sich das
Plangebiet befindet



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den

 (der Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Scheidegg, den

 (der Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 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; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scheidegg, den

 (der Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom über die Entwurfsfassung vom

Scheidegg, den
(der Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Scheffau Südwest – Bauabschnitt I" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Scheidegg, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Scheffau Südwest – Bauabschnitt I" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Scheidegg, den
(der Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Scheidegg Südwest – Bauabschnitt I" 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: 07.03.2016
Plan geändert: 10.03.2016
Plan geändert: 11.05.2016

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

Büro 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.

