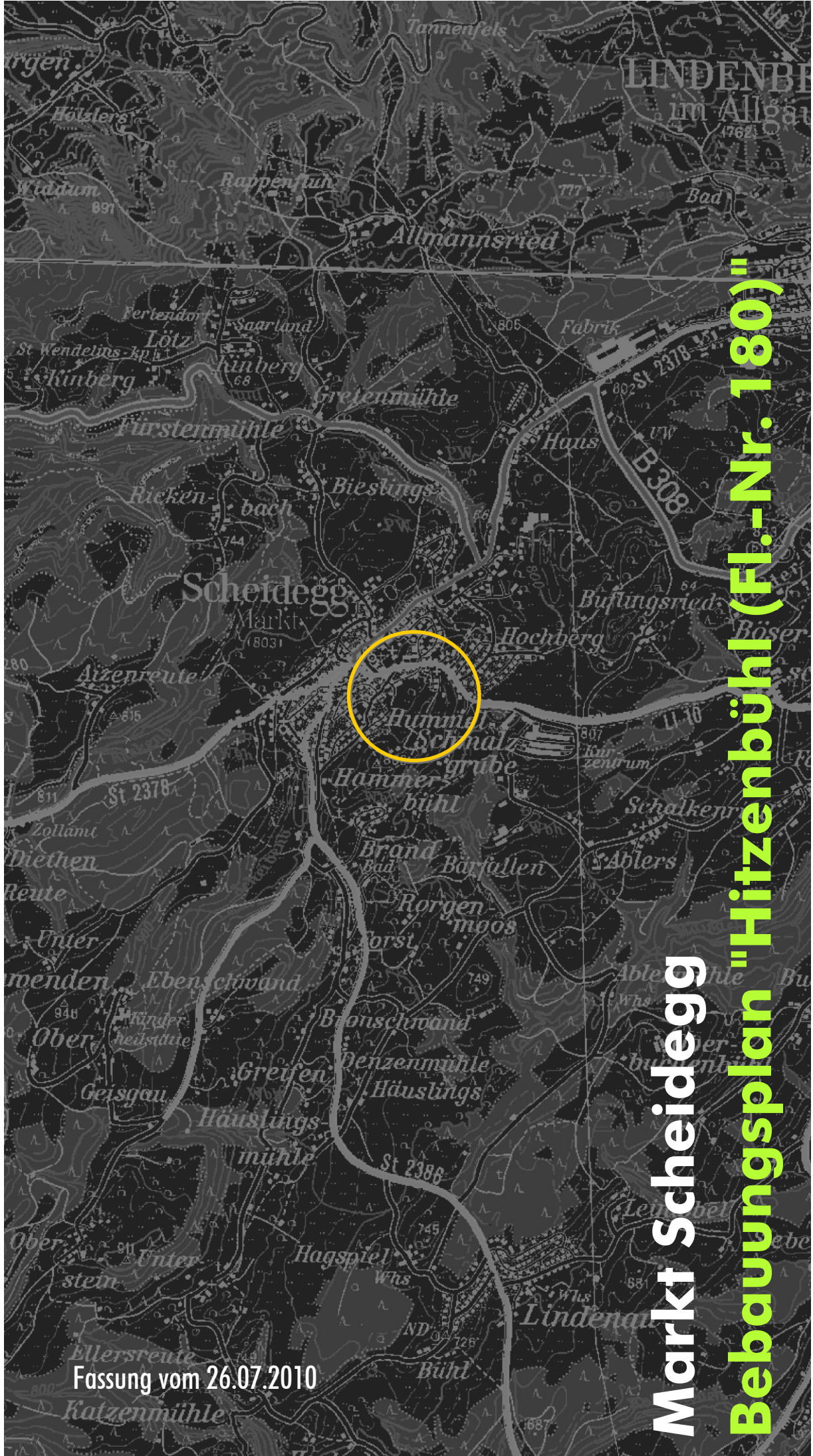


Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 26.07.2010



Markt Scheidegg Bebauungsplan "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)"



Inhaltsübersicht

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Typenschablonen 4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung 5
4	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) 19
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 21
6	Hinweise und Zeichenerklärung 26
7	Satzung 30
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 32
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung 43
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 62
11	Begründung – Sonstiges 64
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 69
13	Begründung – Bilddokumentation 70
14	Verfahrensvermerke 72



- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte

Typ 1	Typ 2	Typ 3
GRZ 0,32 ⁰  E3/D2 Wo SD/PD DN _{SD} 22 - 42° DN _{PD} 12 - 30°	GRZ 0,20 ⁰  E3 Wo SD DN 22 - 42°	SD/PD DN _{SD} 22 - 42° DN _{PD} 12 - 30°

3 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

- 3.1  **Allgemeines Wohngebiet**
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO 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)
- 3.2  **Allgemeines Wohngebiet**
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO 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)
- 3.3 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 Typenschablonen)
- 3.4 **Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
— Stellplätze und
— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 3.5 WH m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß
Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseiti-

gem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

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

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

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

3.6 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

3.7 FH m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand).

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

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

3.8 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

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

3.9 0

Offene Bauweise



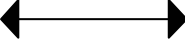

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.10



Nur Einzelhäuser zulässig

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

- 3.11  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen)
- 3.12  **Baugrenze;**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.13  **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)
- 3.14  Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen 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)
- 3.15 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**
In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:
- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
 - nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5% der Grund-

stücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;

- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

3.16 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

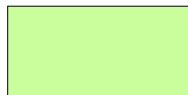
3.17



Verkehrsflächen

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

3.18



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

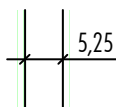
3.19



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung)





(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.20



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

- 3.21  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Trinkwasserleitung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.22  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Gasleitung der Stadtwerke Lindenberg.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.23  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Deutschen Telekom-AG.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.24  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Kommunikations-Leitung von Kabel Deutschland.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.25 **Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete** Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist über Rückhaltezysternen zu drosseln und anschließend der Mischwasserkanalisation zuzuführen.
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist direkt der Mischwasserkanalisation zuzuführen.
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 abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.26



Öffentliche Grünfläche als innerörtliche Freifläche

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

3.27



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

Der Spielplatz ist für alle Alters-Stufen mit geeigneten Spielgeräten und -möglichkeiten auszustatten (z.B. Sandkasten, Klettergerüste, kleines Tor etc.).

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

3.28



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

Im Bereich des Höhenweges ist eine Wetterstation zulässig.

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

3.29



Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als temporäre öffentliche Grünfläche

Wenn der Umstand eintritt, dass für die Grundstücke mit den Nrn. 29 und 30 (Fl.-Nr. 170/3) Baugenehmigungen erteilt sind, ist der überplante Bereich der temporären öffentlichen Grünfläche, die in Verlängerung der Straße "Auf der Schnurre" in nordöstlicher Richtung bis zum Einmündungsbereich verläuft, als Verkehrsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.30



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Das vorhandene Intensivgrünland ist zur Entwicklung einer arten- und blütenreichen Magerwiese durch eine max. zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15.07) bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und mit einzelnen standortgerechten Solitär-bäumen zu bepflanzen. Nach entsprechender Ausmagerung (Entwicklungsdauer etwa 10 Jahre) wird die Pflege auf eine Mahd

pro Jahr reduziert.

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

3.31 Bodenbeläge in den Baugebieten

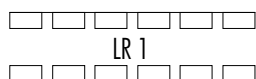
In den Baugebieten sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen, nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.32



Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Abwasserverbandes Rotach und der Marktgemeinde Scheidegg

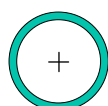
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.33 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von Festbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Dies gilt nicht für den Einsatz von so genannten Pellets aus naturbelassenem Holz (Säge- und Hobelspäne) entsprechend DIN 51 731, Ausgabe Mai 1993, oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität, sofern die genannten Pellets in Pellets-Öfen oder in Pellets-Zentralheizungs-Anlagen mit einer mechanischen Feuer-Raum-Beschickung (z.B. Transport-Schnecke) eingesetzt werden. Einzelöfen (z.B. offene Kamine, Kachelöfen, Kaminöfen, Heizungs-Herde) dürfen nur gelegentlich mit Festbrennstoffen betrieben werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

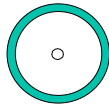
3.34



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.35



Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

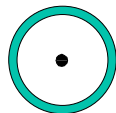
3.36



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.37



Zu erhaltender Baum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.38 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist entsprechend der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" auszubilden.
- Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zwei- bis dreischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- 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. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obstbäume (ausschließlich Steinobst und nicht Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Essig-Rose	<i>Rosa gallica</i>

Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.39 Pflanzungen in den Bau- gebieten

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).
- Auf den Grundstücken mit den Nrn. 6 und 13-18 ist genau 1 Laubbaum 2. Wuchsklasse aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Weitere Baumpflanzungen sind zum Erhalt von Blickbeziehungen unzulässig.
- Auf allen weiteren Grundstücken ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig (z. B. Thuja-Hecke, Fichten-Hecke, etc.).
- 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. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obstbäume (ausschließlich Steinobst und nicht Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Essig-Rose	<i>Rosa gallica</i>

Hecht-Rose	Rosa glauca
Rauhblättrige Rose	Rosa jundzii
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

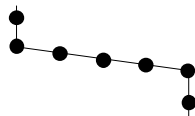
3.40



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung heckenartiger Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden. Bäume sind im Bereich der Pflanzung zum Erhalt von Sichtbeziehungen nicht zulässig. Die Pflanzungen dürfen max. eine Höhe von 2,00 m erreichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.41



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

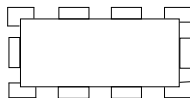
3.42



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" der Markgemeinde Scheidegg.

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

3.43



Bereich des einfachen Bebauungsplanes; in dem gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB

(qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

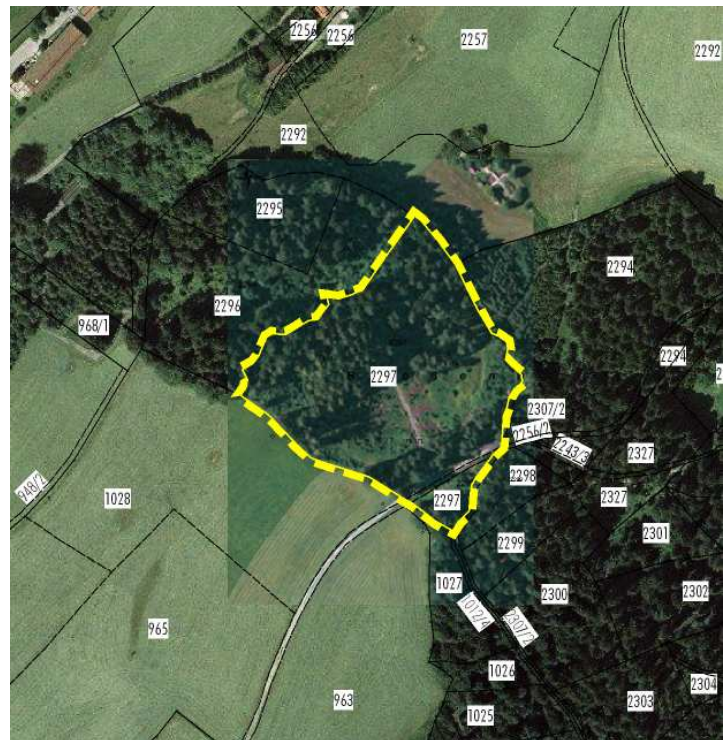
4

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)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 2297 der Gemarkung Simmerberg und 665/3 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Planskizze 1



Planskizze 2



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme
Entwicklung eines ökologisch hochwertigen Wald-
randes (weitestgehende Entnahme der Fichten, Ein-
bringung von Laubgehölzen)

5.1 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

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

5.2 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 bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

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

5.3 PD

Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75% aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen.

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

5.4 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) sowie für geneigte Dächer von

Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

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

5.5 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): 6,00 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindest-Abstand (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)
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

5.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

5.7 Mindest-Dachüberstand

Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,45 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,45 m
30° bis (kleiner) 40°	0,40 m
ab 40°	0,30 m

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

5.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

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

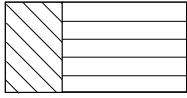

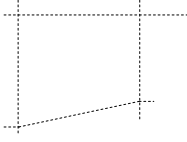

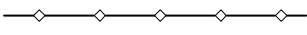
Pulldächer mit einer Dachneigung von 12-17° sind vollständig zu begrünen. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

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

- 5.9 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.10 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.11 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt:
- | Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO) | Stellplätze hierfür |
|---|---------------------|
| kleiner 30 m ² | 1,0 |
| 30 m ² bis (kleiner) 50 m ² | 1,5 |
| ab 50 m ² | 2,0 |
- Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften (bzw. gemeindliche Stellplatz-Satzung) unbenommen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 5.12 Stauraum vor Garagen** Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
 - keine Einfriedigung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

Dies gilt nicht für Zufahrten, die an einen verkehrsberuhigten Bereich ("Spielende Kinder") angrenzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 6.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 6.5 **180** **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 6.7  **Haupt-Entsorgungsleitungen** unterirdisch, hier Abwasserkanal.
- 6.8 **Gemeindliche Abstandflächen-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" gilt die gemeindliche Abstandflächen-Satzung der Marktgemeinde Scheidegg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.9 **Niederschlagswasser in den Baugebieten** Auf Grund der Baugrunduntersuchungen ist von unterschiedlichen und schwierigen Bodenverhältnissen auszugehen. Es liegen stark wasserführende Schichten vor. Im Plangebiet ist ein eigenes Drainagesystem erforderlich.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich. Auf

Grund der Topografie ist zudem mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Dementsprechend sind von den Bauherren geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. hochgezogene Lichtschächte, eine weiße dichte Wanne, etc. an den Baukörpern vorzunehmen.

6.10 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf max. 80-100 m betragen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorhalten.

6.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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 Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet).

6.12 Ergänzende Hinweise

Im mittleren und oberen Hangbereich besitzen die Flächen gute bis sehr gute Baugrundverhältnisse. Die Einfamilienhäuser können daher standardgemäß gegründet werden. Es wird allerdings empfohlen, auf Grund der kleinräumig wechselnden hydrogeologischen Verhältnisse die Untergeschosse als weiße dichte Wanne auszubauen. Im Hangfußbereich sind die Baugrundverhältnisse klein-

räumig als schlecht zu bezeichnen. Es wird daher empfohlen, in diesen Bereichen zusätzlich noch mit einem Bodenersatzkörper zu arbeiten und die Aufschlussdichte zu erhöhen. Den Bauherren wird auf Grund der kleinräumig wechselnden Baugrundverhältnisse 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.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Marktgemeinde Scheidegg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Die zu errichtenden Wohngebäude 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.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflan-

zenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

6.13 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 die Marktgemeinde Scheidegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.14 Urheberrecht

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert am 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg den Bebauungsplan "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 26.07.2010.

§ 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 werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 2297 der Gemarkung Simmerberg und 665/3 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei einem Teilbereich des Bebauungsplanes "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 26.07.2010. Dem Bebauungsplan "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" wird die Begründung vom 26.07.2010 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§5 Ordnungswidrigkeiten

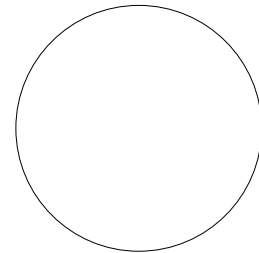
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§6 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" der Marktgemeinde Scheidegg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Scheidegg, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südosten von Scheidegg.

8.1.2.2 Der zu überplanende Bereich wird im Norden und Westen vom Ortskern Scheideggs sowie im Osten vom "Höhenweg" begrenzt. Er erstreckt sich in westliche und nordwestliche Richtung bis zur bestehenden Bebauung des Ortskernes von Scheidegg.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 170, 170/3, 180/2 (Teilfläche), 180/9, 180/13.

8.1.2.4 Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches im Bereich der Fl.-Nr. 170 wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.

8.2.1.2 Der Planbereich liegt in Hanglage zwischen "Hummelweg" und "Höhenweg" und ist überwiegend von Intensivgrünland geprägt.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine Steigung von nordwestlicher in südöstlicher Richtung auf. Der Höhenunterschied von der tiefsten Stelle im Nordwesten bis zur höchsten im Südosten beträgt 27,00 m. Die Geländeneigung bewegt sich im beschriebenen Verlauf auf den ersten 100,00 m um durchschnittlich ca. 8 % und steigt auf den letzten 65,00 m des Geltungsbereiches bis zum Höhenweg auf über 27 % an. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen und Norden sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und um auch mittel- bis langfristig eine aus-

gewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Derzeit liegen der Marktgemeindeverwaltung mehrere konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken vor. Der Marktgemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

- 8.2.2.2 Für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes sind keine spezifischen Festsetzungen notwendig, da eine städtebauliche Fehlentwicklung auf Grund der Lage im Innenbereich, keiner bestehenden Hanglage und einer Orientierung an die Nachbarbebauung nicht zu erwarten ist.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- A I 1.1 In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
- A I 1.3/ "Strukturkarte" Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll", "Alpengebiet"
- A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
- A II 2.1.3.2/ "Strukturkarte" Bestimmung als Kleinzentrum
- A II 2.1.4.1 Die Kleinzentren sollen die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sicherstellen.
- A II 3/ "Strukturkarte" Entwicklungsachse Kempten-Lindau; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den

Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.

- B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

8.2.3.2 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:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee- raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Re- gion soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde als Kleinzentrum
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert wer- den.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll lang- fristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Pho- tovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion,

Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- 8.2.3.3 Laut den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung soll sich die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte, bzw. Orte auf Entwicklungsachsen konzentrieren. Der überplante Bereich ist durch die benachbarten Nutzungen bereits für eine bauliche Nutzung vorgeprägt und eignet sich daher für eine Ausweisung von Wohnbauflächen. Eine Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ist gegeben. Auf Grund von Besitzverhältnissen sind der Marktgemeinde Scheidegg kurzfristig keine anderen, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesene Flächen für die Ausweisung eines Wohngebietes verfügbar. Um die zahlreichen Nachfragen nach Wohnbauflächen aus der Bevölkerung zu berücksichtigen und den entsprechenden Wohnbedarf zu decken, musste somit, anders als im Flächennutzungsplan dargestellt, eine etwas größere Fläche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entwickelt werden. Um eine optimale Ausnutzung der Wohnbauflächen zu gewährleisten, wurde eine relativ hohe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32 im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes sowie die Möglichkeit der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Somit können flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen ermöglicht und andere potentielle Standorte von Wohnbauflächen geschont werden. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.4 Die Marktgemeinde verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 17.09.2003). Die überplanten Flächen werden im Norden und Nordosten sowie im Südwesten und Westen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im westlichen Bereich ist zudem eine kleine Grünfläche als Spielplatz dargestellt. Im zentralen Bereich ist eine im Ort bandartig verlaufende und in Richtung der freien Landschaft sich öffnende Grünfläche dargestellt. Der abschließende südliche Randbereich stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegende Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung (Alternative 8.2) kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Marktgemeinde Scheidegg geprüft.
- 8.2.4.2 Die Fläche scheint als Wohnbaufläche geeignet, da sie eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur aufweist. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist dadurch schnell und zielgerichtet für die Umsetzung der Planung verfügbar.
- 8.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Beson-

deren die Aspekte der exponierten Hanglage und des Immissionsschutzes behandelt. Bezüglich des Immissionsschutzes wurde für den im Norden angrenzenden Tennisplatz eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Weiterhin ist auf die Problematik von Festbrennstoffen auf Grund der Steigung im Baugebiet hingewiesen worden.

- 8.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden neben einer allgemeinen Vorstellung des Plangebietes im Besonderen die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die zu erwartenden Schwierigkeiten bei der Bauausführung auf Grund der bestehenden Hanglage dargelegt. Seitens der Öffentlichkeit wurde auf mögliche Verkehrs- und Erschließungsprobleme sowie die Hang- und Sickerwasserproblematik im Plangebiet hingewiesen.
- 8.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbaufläche auszuweisen. Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur 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 hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn 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). Abweichend hiervon sind die genannten Anforderungen im Bereich der Fl.-Nr. 170 nicht erfüllt. Hier handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.
- 8.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Marktgemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden 8 unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen mit

teilweise ergänzenden Vorentwurfs-Varianten erarbeitet.

- 8.2.5.2 Die im Rahmen der Entwicklung der Planung erarbeiteten Vorentwurfs-Alternativen decken einen breiten konzeptionellen Rahmen ab. Bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative (Alternative 8.2) legte der Marktgemeinderat der Markt Scheidegg bewusst den Schwerpunkt auf ein schlüssiges Konzept, welches sowohl der Topografie der Baugebiete als auch der exponierten Hanglage Rechnung trägt.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden.
- 8.2.6.2 Neben der o.g. Einbindung in die umliegende Siedlungs-Struktur ist die geplante Grünfläche als Verknüpfungspunkt zwischen bestehender und geplanter Bebauung maßgebliches Entwurfs-Prinzip. Die Fläche ist als multifunktionale Zone vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Kinderspielplatzes sowie als Begegnungs- und Erholungsbereich für die Bewohner der umliegenden Wohnbaugrundstücke geben.
- 8.2.6.3 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden.
- 8.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.7.1 Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Bauweise, zu Einzel- und/oder Doppelhäusern, der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze), Haupt-Firstrichtung, Umgrenzung von Flächen für Garagen

sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wurden nicht getroffen.

- 8.2.7.2 Für den gesamten Planungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 (WA₁) und ein allgemeines Wohngebiet 2 (WA₂) vorgenommen. Die östlichen und südlichen Bereiche, die sich in besonders steiler Hanglage des Baugebietes befinden, können auf diese Weise von störenden Einflüssen frei gehalten werden. Dies betrifft auch die Erschließungs-Situation. Durch die vorgenommene Zonierung bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes erhalten, da innerhalb der verschiedenen Bereiche in der Summe die durch den Katalog des § 4 BauNVO vorgegebene Zielrichtung erfüllbar ist. Sowohl die Fläche, als auch die Anzahl der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA₂) sind so bemessen, dass ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung von so genannten Nebennutzungen gegeben sind. Bei Ausschöpfung dieser Möglichkeiten kann sich ein Anteil der o.g. Nebennutzungen an der primären Nutzung (Wohnen) ergeben, der dem eines allgemeinen Wohngebietes ohne die vorgenommene Zonierung entspräche.
- 8.2.7.3 Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 8.2.7.4 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) soll die Reduzierung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben 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.
 - 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 städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

- 8.2.7.5 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.
 - Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden und Westen anschließenden Bebauung.
 - 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 über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Lediglich im Bereich des einfachen Bebauungsplanes werden die First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände festgesetzt, da hier auf Grund weniger Regelungen keine Grundstücksgrenzen vorgeschlagen sind und die Erschließung nicht festgesetzt ist. 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. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern.
- 8.2.7.6 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.
- 8.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches

gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

- 8.2.7.8 Die festgesetzte offene Bauweise kann bei Typ 1 als Einzel- oder Doppelhaus und bei Typ 2 als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 8.2.7.9 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. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten 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. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 8.2.7.10 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.8 Infrastruktur

8.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

8.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Hauptort

sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

- 8.2.8.3 Eine genaue Lage der Wetterstation im Bereich der öffentlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung wurde nicht festgesetzt, damit diese den Ansprüchen entsprechend gewählt werden kann.
- 8.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes zu Fuß erreichbar (Volksschule, Kindergarten, Rathaus).
- 8.2.8.5 Aufgrund der geplanten Vorgehensweise zur Entwässerung und um die Erschließung sicher zu stellen, wurden im Bereich der Grundstücke mit den Nrn. 2 und 9 zwei Leitungsrechte zur Verlegung von Abwasserleitungen festgesetzt.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Die auszuweisenden Baugebiete sind über den "Hirschbergweg" und "Hummelweg" gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Blasenbergstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 308. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straße 31 und 12 sowie eine Anbindung an die Autobahnauffahrt 3 (Sigmarszell) der A 96 Lindau-München gegeben.
- 8.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Zentrum Scheideggs mit den Linien 11, 13, 18 gegeben.
- 8.2.9.3 Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: im Osten grenzt der "Höhenweg" an das Plangebiet. Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.
- 8.2.9.4 Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über ringförmige Erschließungs-Straßen, die die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,25 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 8.2.9.5 Die öffentliche Grünfläche im südlichen Bereich des einfachen Bebauungsplanes ist als temporäre öffentliche Grünfläche festgesetzt. Wenn der Umstand eintritt, dass für die Grundstücke mit den Nrn. 29 und 30 (Fl.-Nr. 170/3) Baugenehmigungen erteilt sind, wird der überplante Bereich der

temporären öffentlichen Grünfläche auf Grund der zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastung als Verkehrsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt.

8.2.10 Gebäudetypen

8.2.10.1 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 vom nördlichen und westlichen bis in den zentralen Bereich vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen - Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- Typ 2 erstreckt vom östlichen bis in den südlichen Randbereich der Planung. Hier sind nur Einzelhäuser mit bis zu 3 Wohnungen möglich. Die dem Typ 2 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 3 befindet sich im Bereich des einfachen Bebauungsplanes. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

- 9.1 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,20 bzw. 0,32 am südöstlichen Ortsrand von Scheidegg ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das überplante Gebiet liegt in exponierter Hanglage und ist überwiegend von Intensivgrünland geprägt. Es schließt im Norden und Westen an bestehende Bebauung an. Im Südwesten des Plangebietes verläuft der "Hummelweg", der im Süden auf der Hügelkuppe an den "Höhenweg" anschließt.
- 9.1.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt für den zu ändernden Bereich Wohnbauflächen (W), einen Spielplatz sowie eine sich zur freien Landschaft hin öffnende Grünfläche dar. Im westlichen Bereich ist zudem eine kleine Grünfläche als Spielplatz, im südlichen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen können als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Zudem erfüllt der gewählte Standort als einziger der geprüften Standorte die Kriterien der Verfügbarkeit.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraum-Bedarfs auf Grund von Wandersungsgewinnen.
- 9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich.
- 9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 9.599 m² wird teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 2297 der Gemarkung Simmerberg und 665/3 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg erbracht.
- 9.1.1.7 Durch einen nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzenden Tennisplatz sind Lärmeinwirkungen auf das geplante allgemeine Wohngebiet zu erwarten. Die festgesetzten Emissions-Kontingente stellen sicher, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an den Immissi-

onsorten eingehalten werden.

9.1.1.8 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 3,59 ha, davon sind 2,45 ha allgemeines Wohngebiet, 0,42 ha Verkehrsflächen (inkl. der temporären öffentlichen Grünfläche) und 0,72 ha Grünflächen.

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

9.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

Innerhalb des Planungsgebietes sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine kartierten Biotope, Schutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutz-Gebiete.

9.1.2.2 Landschaftsplan:

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt für den zu ändernden Bereich zwischen den Wohnbauflächen (W) im Norden und Nordosten sowie im Südwesten und Westen eine im Ort bandartig verlaufende und in Richtung der freien Landschaft sich öffnende Grünfläche dar. Im westlichen Bereich ist zudem eine kleine Grünfläche als Spielplatz, im südlichen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

– Bestandsaufnahme: Im Planungsgebiet handelt es sich vorwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt in Hanglage. Im nördlichen Bereich befindet sich ein eingezäunter Spielplatz mit zwei standortgerechten Laubbäumen (Esche und Rosskastanie). Ein kleiner Teil des Plangebietes ist durch den asphaltierten "Hummelweg" bereits versiegelt. Besondere Artenvorkommen (Arten der 'Roten Liste', gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten.

- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung geht durch die Versiegelung Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Der naturschutzfachlich geringwertige Lebensraum "Intensivgrünland" wird auf großer Fläche zerstört. Die beiden Laubbäume auf dem Spielplatz werden als zu erhaltend festgesetzt. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird das intensiv genutzte Grünland zur Entwicklung einer arten- und blütenreichen Magerwiese extensiviert und mit einzelnen standortgerechten Solitär-bäumen bepflanzt (max. zweimalige Mahd pro Jahr ohne Düngung, 1. Schnitt nicht vor dem 15.07; nach entsprechender Ausmagerung eine Mahd pro Jahr). Als Folge der Extensivierung sind eine Aufwertung des Lebensraumes und ein breiteres Artenspektrum zu erwarten. Auch die verbleibenden Grünflächen werden durch Verzicht auf Düngung und 2-3-malige Mahd pro Jahr extensiver als bisher genutzt. Durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze auf den öffentlichen Flächen und den privaten Grundstücken können die Beeinträchtigungen durch den Eingriff gemindert werden. Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume kann im Rahmen der externen Ausgleichs-Maßnahmen (Aufbau eines naturnahen Wandrandes, Umwandlung eines Fichtenforstes in einen ökologisch hochwertigen Laubmischwald) vollständig kompensiert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das artenarme intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten.

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet ist größtenteils unversiegelt. Lediglich im Bereich des bestehenden, asphaltierten "Hummelweges" handelt es sich um versiegelte oder befestigte Fläche. Laut der geotechnischen Grundlagenuntersuchung des Sachverständigenbüros für Angewandte Geologie & Umwelt, Dr. Matthias Lindinger in Weingarten vom 30.11.2007 besitzen die vorkommenden Böden eine ca. 20 cm mächtige, dichte Humusschicht. Darunter befinden sich mehr oder minder stark verlehnte 40-100 cm mächtige Lehm Böden. Im Anschluss folgen glaziale Einheiten, die zum einen als sandig kiesige Moränenböden eingestuft werden können, jedoch kleinräumig auch mit stark verlehnten Abfolgen auftreten. In den verlehnten Bereichen können nacheiszeitliche Kies-Sand-Rinnen eingeschnitten sein. Im Hangfußbereich wechseln die Bodenverhältnisse kleinräumig deutlich, in Teilbereichen besitzen die Böden eine höhere Feinkörnigkeit als in den Hangbereichen. Auf Grund der vorhandenen Lehmagfolgen in Teilbereichen ist die Durchlässigkeit der Böden im Planungsgebiet unterschiedlich stark ausgeprägt.
- Prognose bei Durchführung: Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Lärm-, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es zu Bodenabtragungen und –aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,20 bzw. 0,32 in

Verbindung mit einer möglichen Überschreitung der Grundfläche und der Erschließungsstraße ist ein mittlerer Versiegelungsgrad auf den Flächen zu erwarten. Dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen und der damit verbundene Nährstoff-Eintrag entfallen. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Extensivierung von Grünflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Verbesserung der Bodenstruktur durch Pflanzungen in den Baugebieten und den öffentlichen Flächen) können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden. Die Umwandlung von fichtendominierten Beständen in ökologisch höherwertige Mischwälder auf den externen Ausgleichsflächen führt zu einer Verbesserung des Humus- und Bodenzustandes und zu einer besseren Durchwurzelung des Bodens. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann im Rahmen dieser Ausgleichs-Maßnahmen kompensiert werden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Die Nutzung durch die Landwirtschaft bleibt erhalten und kann zu einem Nährstoffeintrag in den Boden führen.

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

- Bestandsaufnahme: Das gesamte Planungsgebiet ist nach der vorliegenden geotechnischen Grundlagenuntersuchung des Sachverständigenbüros für Angewandte Geologie & Umwelt, Dr. Matthias Lindinger in Weingarten vom 30.11.2007 von Abfolgen aus würmeiszeitlichen Sedimenten geprägt. In der Würmeiszeit hinterließ der Rheingletscher mächtige Geschiebemergelabfolgen. Nach dem Abfließen der Gletscher verlehmteten die obersten Moränenschichten. In Entwässerungsrinnen, die durch abfließende Eismassen entstanden, bildeten sich kleinräumig postglaziale Sande und Kiese. Über diesen Schichten lagerten sich quartäre Verwitterungsböden ab. Die Flächen besitzen im mittleren und oberen Hangbereich gute bis sehr gute Baugrundverhältnisse. Im Hangfußbereich wechseln die Untergrundverhältnisse, die Baugrundverhältnisse sind in Bereichen hoher Durchfeuchtung mit feinkörnigeren und daher feuchteren Böden als schlecht zu bezeichnen.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht und stellenweise zu einem Eingriff in die oberen Bodenschichten. Nachteilige Auswirkungen auf die geologischen Verhältnisse sind hieraus jedoch nicht zu erwarten. Die Wohngebäude können im mittleren Hangbereich standardgemäß gegründet werden. Es wird allerdings empfohlen, auf Grund der kleinräumig wechselnden hydrogeologischen Verhältnisse die Untergeschoße als wasserdichte "weiße Wanne" auszubauen. Im Hangfußbereich soll in den Bereichen mit schlechten Baugrundverhältnissen zusätzlich mit einem Bodenersatzkörper gearbeitet und die Aufschlussdichte erhöht werden. Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes weitest möglich minimiert. Auf Grund der topographischen Situation ist jedoch mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen und -Abgrabungen zu rechnen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anfor-

derungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um Flächen, die kleinräumig sich ändernde hydrogeologische Beschaffenheiten aufweisen. Die Versickerungsleistung ist je nach Standort unterschiedlich ausgeprägt. Der obere und der mittlere Hangbereich sind weitestgehend frei von Grundwasserstauhorizonten und daher meist nur schwach feucht ausgebildet. Auf Grund der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist in den verlehnten Bereichen mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen. Im Hangfußbereich wechselt die Versickerungsleistung der Böden kleinräumig deutlich. Auf Grund der höheren Feinkörnigkeit besitzen die Böden eine stellenweise hohe Durchfeuchtung. Die glazial vorkonsolidierten Moränenböden können als schlechte Grundwasserleiter eingestuft werden. Auf Grund der hohen Feinanteile von Schluffen und Tonen gibt es zu wenig Porenmaterial, um ein flächiges Aquifer auszubilden.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die mehr oder weniger gute Versickerungsleistung der Böden im Planungsgebiet nimmt weiter ab, da Flächen versiegelt werden. Die Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund des moderaten Versiegelungsgrades (GRZ von 0,20 bzw. 0,32) nicht erheblich. Im Baugebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Eine mögliche Belastung des Grundwassers durch den Nährstoffeintrag aus der Grünlandnutzung entfällt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Wohngebiet westlich und nördlich des Planungsgebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Ableitung des anfallenden Abwassers über den Anschluss des "Abwasserverbandes Rothach" sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich bereits teilweise Abwasseranlagen.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung wird an die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Gruppenklärwerk des "Abwasserverbandes Rothach" zugeführt. Die Anlage ist hierfür ausreichend dimensioniert. Die im "Hummelweg" im Bereich des Spielplatzes bestehenden Abwasserleitungen werden

verwendet. Die teilweise stillgelegten Abwasserleitungen auf der Fl.-Nr. 170 werden an den neuen Kanal im "Hummelweg" umgeschlossen. Die vorhandenen Abwasserleitungen im südlichen Bereich von Fl.-Nr. 170 sind für die Erschließung dieser Flächen notwendig und sind über Leitungsrechte gesichert. Die verbleibenden Flächen des Plangebietes werden über neu anzulegende Kanäle entwässert. Die Leitungen werden über die Grünfläche auf den Fl.-Nrn. 181/19 und 181/21 dem vorhandenen Abwassernetz im "Hirschbergweg" und der "Blasenbergstraße" zugeleitet. Die vorhandenen Kanäle in der "Blasenbergstraße" ab Kreuzung "Kirchstraße" und im "Hirschbergweg" bis zur Kreuzung "Hummelweg" müssen hierfür erneuert und vergrößert werden. Auf Grund der Bodenverhältnisse und des damit verbundenen Auftretens von Hang- und Sickerwasser werden die geplanten Grundstücke über ein Drainagensystem in den vorhandenen Quellkanal in der "Blasenbergstraße" entwässert. Da dieser nur beschränkt aufnahmefähig ist, wird das auf den privaten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt dem Mischwasserkanal zugeführt.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es sind keine Ver- und Entsorgungskonzepte erforderlich.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Der überplante Bereich begünstigt die Entstehung von Kaltluft, hat jedoch keine wesentliche Bedeutung für die Frischluftzufuhr der Siedlung. Im überplanten Bereich kann es auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung durch das Ausbringen von Gülle temporär zu Geruchsemissionen kommen.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der hohen Anzahl an Baukörpern in einem gut durchlüfteten Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft eine gewisse Beeinträchtigung. Da die Flächen jedoch keine Siedlungsrelevanz besitzen, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Frischluftversorgung des Ortes Scheidegg zu erwarten. Die Hügelkuppe und der obere Hangbereich werden als Vermeidungsmaßnahme weitgehend von Bebauung freigehalten. Die temporären Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet entfallen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Kaltluft-Leitbahn bzw. die Kaltluft-Entstehungsgebiete bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Das Planungsgebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des "Westallgäuer Hügellandes". Es erstreckt sich vom südöstlichen Ortsrand von Scheidegg über eine exponierte, als Intensivgrünland genutzte Hanglage. Im Osten wird es von dem als "Hö-

henweg" bezeichneten Wanderweg auf der Kuppe des Hügels abgegrenzt. Im nördlichen Hangfußbereich befindet sich ein eingezäunter Spielplatz mit zwei Laubbäumen. Auf Grund der Hanglage des Planungsgebietes und der für die Region charakteristischen Grünlandnutzung kommt dem Landschaftsbild eine hohe Bedeutung zu. Das Planungsgebiet ist im westlichen und nördlichen Bereich von Bebauung umgeben. Einsehbar ist das Gebiet vor allem von dem im Osten über die Hügelkuppe verlaufenden "Höhenweg". Auf Grund des bewegten Landschaftsbildes und des ausgewiesenen Wanderweges besitzt der Bereich eine hohe Bedeutung für die Naherholung.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung der neuen Baukörper in exponierter Hanglage erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Die charakteristische Grünlandnutzung in Hanglage und die damit verbundene landschaftliche Eigenart des Planungsgebietes gehen verloren. Für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete werden die Blickbeziehungen auf den Hügel beeinträchtigt. Als maßgebliche schutzgutbezogene Minimierungsmaßnahme bleiben die Kuppe sowie der obere, stark exponierte Hangbereich frei von Bebauung. Dadurch befinden sich die max. Firsthöhen der geplanten Baukörper der höchstgelegenen Gebäudereihe (Grundstücke Nrn. 6 und 13-18) deutlich unterhalb des natürlichen Höhenniveaus der Hügelkuppe. Als landschaftsgerechter Übergang ist an den östlichen Grundstücksgrenzen der Nrn. 13-18 die Anlage naturnaher Heckenstrukturen festgesetzt. Durch die Höhenbeschränkung der Hecken auf max. 2,00 m und die Festsetzung, dass in der höchstgelegenen Gebäudereihe genau ein Baum 2. Wuchsklasse pro Grundstück zu pflanzen ist (und damit höherwüchsige Bäume 1. Wuchsklasse ausgeschlossen sind), können bedeutende Blickbeziehungen vom "Höhenweg" aus auf den Ortskern von Scheidegg aufrechterhalten werden. Die westlich an die o.g. Gebäudereihe anschließende Grünfläche als Ortsrandeingrünung wird durch einzelne Solitäräume akzentuiert. Durch weitere festgesetzte Pflanzungen in den Baugebieten und den öffentlichen Flächen wird eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete geschaffen und gleichzeitig darauf geachtet, Blickbeziehungen bestmöglich zu erhalten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Die biologische Vielfalt ist durch die intensive Grünlandnutzung begrenzt.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Beeinträchtigung der Arten des intensiv genutzten Grünlandes. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen (Hinweis auf Durchgängigkeit für Kleinlebewesen innerhalb der privaten Grundstücksflächen, Pflanzung von standortgerechten Gehölzen innerhalb und außerhalb der Baugebiete, Extensivierung von Grünflächen) können die Beeinträchtigungen reduziert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete für Natur und Landschaft innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereichs. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Da sich keine Schutzgebiete im überplanten Bereich oder in räumlichem und funktionalem Bezug zu diesem befinden, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: In Bezug auf Schutzgebiete und Biotope ergeben sich keine Veränderungen.

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

- Bestandsaufnahme: Mit dem als "Höhenweg" ausgewiesenen Wanderweg auf der Kuppe des Höhenzuges kommt dem Bereich eine hohe Bedeutung für die Naherholung zu. Von dort aus besitzt man an klaren Tagen einen "Fünf-Länder-Blick". Richtung Westen ausgerichtet steht eine Sitzbank mit Blick auf den Ort Scheidegg und das "Westallgäuer Hügelland". Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der Tennisplatz des Gästehauses "Montfort". Vom Tennisplatz (Fl.-Nr. 180/8) gehen Lärmemissionen aus. Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Nutzungskonflikte bestehen keine.
- Prognose bei Durchführung: Die Naherholungsfunktion erfährt durch die geplante Bebauung in Hanglage eine Beeinträchtigung. Die Lage und Höhe der Baukörper und der Pflanzungen wurden jedoch so festgesetzt, dass die wesentlichen Blickbeziehungen auf den Ortskern von Scheidegg und die umliegende Landschaft erhalten bleiben. Der Verlauf des "Höhenweges" bleibt ebenso wie die Blickbezüge in Richtung Südosten auf die Alpen unverändert. Die Bewohner der angrenzenden Bebauung erfahren eine gewisse visuelle Beeinträchtigung. Die landwirtschaftlichen Flächen gehen für den Landwirt verloren. Mit einer Existenzbedrohung des Landwirtes ist jedoch nicht zu rechnen. Durch den angrenzenden Tennisplatz treten im Planungsgebiet Sportlärm-Immissionen auf, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro für Stadtplanung H. Sieber eine schalltechnische Untersuchung (Gutachten vom 27.02.2008) durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die Immissions-Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) im Planungsgebiet insbesondere während der Ruhezeit (20:00 bis 22:00 Uhr) überschritten werden. Im Bebauungsplan wurde zur Konfliktlösung die geplante Wohnbebauung abgerückt (Festsetzung einer Baugrenze). Des Weiteren wurden die Nutzungszeiten des Tennisplatzes eingeschränkt (Spielbetrieb: eine Stunde während der Ruhezeit). Dadurch wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissions-Richtwerte der 18. BImSchV an der Wohnbebauung im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) eingehalten werden. Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. 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 für die Bewohner der höher liegenden Gebäude führen. Es sollen daher emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) verwendet werden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher landwirtschaftlich und zur Naherholung genutzt.

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

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

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

- Bestandsaufnahme: Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der Tennisplatz des Gästehauses "Montfort". Vom Tennisplatz (Fl.-Nr. 180/8) gehen Lärmemissionen aus. Die angrenzende Straße ist nur in geringem Maße befahren und birgt daher kein Konfliktpotential. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Durch den angrenzenden Tennisplatz treten im Planungsgebiet Sportlärm-Immissionen auf, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro für Stadtplanung H. Sieber eine schalltechnische Untersuchung (Gutachten vom 27.02.2008) durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die Immissions-Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) im Planungsgebiet insbesondere während der Ruhezeit (20:00 bis 22:00 Uhr) überschritten werden. Im Bebauungsplan wurde zur Konfliktlösung die geplante Wohnbebauung abgerückt (Festsetzung einer Baugrenze). Des Weiteren wurden die Nutzungszeiten des Tennisplatzes eingeschränkt (Spielbetrieb: eine Stunde während der Ruhezeit). Dadurch wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissions-Richtwerte der 18. BImSchV an der Wohnbebauung im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) eingehalten werden. Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. 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 für die Bewohner der höher liegenden Gebäude führen. Es sollen daher emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) verwendet werden.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine Hanglage in Nordwest-Ausrichtung auf.
- Prognose bei Durchführung: Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete für Natur und Landschaft innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereichs. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Gemeinde Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser stellt im Norden und Nordosten sowie im Südwesten und Westen Wohnbauflächen (W) dar. Im westlichen Bereich ist zudem eine kleine Grünfläche als Spielplatz dargestellt. Im zentralen Bereich ist eine im Ort bandartig verlaufende und in Richtung der freien Landschaft sich öffnende Grünfläche dargestellt. Der südliche Randbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Planung werden Schutzgebiete weder direkt noch indirekt berührt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen können als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die Luftqualität wird temporär von den Geruchs-Emissionen ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes geringfügig beeinträchtigt.
- Prognose bei Durchführung: Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert. Die von der intensiven Grünlandnutzung temporär ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben bestehen.
- 9.2.1.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):
- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
 - Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
 - Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 9.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 9.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) ist hiervon betroffen. Die bebauten Flächen befinden sich teilweise in exponierter Hanglage. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.2.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich, abgesehen von den wenigen, bereits bebauten Flächen, um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.2.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Böden bzw. im Bereich des "Hummelweges" um versiegelte Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen mit kleinräumig wechselnder Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

- 9.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es besteht keine Relevanz für die Frischluftversorgung des Ortes Scheidegg. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen natürlichen Hangbereich mit einer landschaftsbildprägenden Oberflächenform. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.
- 9.2.2.8 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I).
- 9.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).
- 9.2.2.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Vermeidung der Bebauung der Hügelkuppe und des stark exponierten oberen Hangbereiches, Pflanzung einzelner akzentuierender Solitäräume und von Heckenstrukturen im Übergang zur Bebauung (planungsrechtliche Festsetzungen; Schutzgut Landschaftsbild)
 - Eingrünung der Wohnstraßen und Wohnwege (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
 - Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur in den zentralen Bereichen und den Randbereichen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- 9.2.2.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7

des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,40 (Feld B I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 23.997 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 9.599 m².

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans handelt es sich um "Flächen der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile im Sinne des § 34 BauGB". Da auf den Flächen bereits Baurecht besteht, entsteht in diesem Bereich kein neuer Eingriff, der eine Ausgleichspflicht auslösen würde.

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung WA	B II	0,4	20.388	8.155
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen als Begleitfläche, temporäre öffentliche Grünfläche (geplant)	B II	0,4	3.609	1.444
Grünland/Planung WA (best. Baurecht nach § 34 BauGB)	B II	0,0	4.070	
Grünflächen (geplant)	B II	0,0	7.209	
Verkehrsfläche (Bestand), "Hummelweg"	B II	0,0	603	
Summe			35.879	9.599

9.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C und D des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 2297 der Gemarkung Simmerberg und 665/3 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg.

9.2.2.13 Bei der internen Ausgleichsfläche handelt es sich um den zum Schutz des Landschaftsbildes von Bebauung frei zu haltenden Steilhang (öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung) östlich der höchstgelegenen Baureihe des geplanten Wohngebietes. Die Fläche wird momentan intensiv als Grünland bewirtschaftet.

9.2.2.14 Folgende Maßnahmen werden auf der internen Ausgleichsfläche angestrebt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche"):

– Das intensiv genutzte Grünland wird zur Entwicklung einer arten- und blütenreichen Mager-

wiese) extensiviert und mit einzelnen standortgerechten Solitärbäumen bepflanzt. Die Fläche ist zukünftig durch eine max. zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15.07) zu pflegen. Nach entsprechender Ausmagerung (Entwicklungsdauer etwa 10 Jahre) wird die Pflege auf eine Mahd pro Jahr reduziert. Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

- Auf Grund des beschränkten ökologischen Aufwertungspotentials der Fläche (Nähe zu dem geplanten Wohngebiet, Naherholungsgebiet, Hangausrichtung nach Westen) kann die Fläche lediglich mit einem Faktor von 0,60 angerechnet werden. Als Ausgleichsfläche wird die gesamte Fläche festgesetzt.

9.2.2.15 Bei der externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 2297 handelt es sich um eine 1,6 ha große Waldfläche, die von zwei Grabenläufen durchzogen wird. Die Fläche ist durch vergangene Sturmereignisse gekennzeichnet (u.a. Lothar). Ein Flächenanteil von 0,6 ha wurde laut dem Forstbetriebsgutachten der Marktgemeinde Scheidegg von Bernhard Maier (Forstplanung, Weiler im Allgäu) auf Grund der Sturmschäden vor etwa 10 Jahren mit Tanne (75%), Fichte (10%) und E-dellaubhölzern (15%) neu aufgeforstet. Auf größeren, nicht aufgeforsteten Teilbereichen dieser Fläche hat sich eine Ruderalvegetation (u.a. mit Brennnessel und Springkraut) ausgebildet. Die verbleibende etwa 1,0 ha große Fläche ist mit etwa 80 Jahre alten Fichten (90%) und Tannen (10%) bestockt. In Bereichen, in denen der Abstand zwischen den Altbäumen größer ist, hat sich auf Grund des belichteten Waldbodens eine junge Baum- und Strauchschicht, vorwiegend aus Laubgehölzen, ausgebildet. Das o.g. Forstbetriebsgutachten sieht eine Jungbestandspflege bzw. eine Verjüngungsnutzung für die Fläche vor.

9.2.2.16 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche 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)"):

Zur Entwicklung eines ökologisch hochwertigen Laub-Mischwaldes werden zeitnah Laubgehölze (inkl. Weißtanne) auf der Fläche eingebracht, so dass der Laubholzanteil (inkl. Weißtanne) bei 70% der gesamten Fläche liegt. Der verbleibende Flächenanteil von 30% kann weiterhin mit Fichten bestockt sein. Als naturschutzfachliche Aufwertung kann der Flächenanteil an Laubgehölzen, der über den forstfachlich anzustrebenden Laubholzanteil von 40% im Westallgäu hinausgeht, angerechnet werden. Die gesamte Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Um das o.g. Entwicklungsziel zu erreichen, sind folgende Maßnahmen denkbar:

- Aufbau naturnaher gestufter Waldränder
- Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation entlang der Grabenläufe
- Aufforstung mit Laubgehölzen (inkl. Weißtanne) im Bereich von Sukzessions- und Ruderalflä-

chen

- Im Bereich des Hochwaldes Entnahme von Fichten, anschließend Zwischen- und Ergänzungspflanzungen mit Laubgehölzen

9.2.2.17 Bei der externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 665/3 handelt es sich um ein 1,00 ha großes Waldgrundstück, das im südlichen Randbereich eines großen Waldkomplexes liegt. Die Fläche wurde laut dem o.g. Forstbetriebsgutachten vor gut 30 Jahren größtenteils mit Fichten aufgeforstet (80 %). Der verbleibende Anteil von 20 % ist mit Edellaubhölzern (10 %), Buche (5 %) und Europäischer Lärche (5 %) bestockt. An den Waldrändern der Fläche besteht eine dreireihige Laubholzvorpflanzung. Im östlichen Bereich der Fl.-Nr. 665/3 wurde ein Richtfunkturnurm errichtet. Zwischen dessen umzäunten Gelände und der Waldfläche hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt. Die Flächen südwestlich und südöstlich der Ausgleichsfläche werden als Grünland genutzt (im Südosten verläuft unmittelbar entlang des Waldrandes eine Verbindungsstraße nach Unterschwenden). Das o.g. Forstbetriebsgutachten sieht eine Jungdurchforstung auf der Fläche vor.

9.2.2.18 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche 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)"):

Für die Entwicklung eines reich gestuften, naturnahen Waldmantels werden von den jeweiligen Waldrändern aus auf einer Tiefe von 25 m (Anteil der festgesetzten Ausgleichsfläche somit 0,34 ha) die Fichten weitestgehend entnommen und nachfolgend heimische, standortgerechte Laubgehölze gepflanzt. Zu dem Richtfunkturnurm hin wird auf einer Breite von 25 m in den vorhandenen Gehölzbestand nicht eingegriffen, um die Blickbeziehungen auf den Masten durch die Entnahme der Fichten nicht zusätzlich zu verstärken. Hierdurch kann auf der 0,34 ha großen Teilfläche der Fl.-Nr. 665/3 unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erhaltenden Laubholzvorpflanzung 0,20 ha (60 % der Ausgleichsfläche) als naturschutzrechtlicher Ausgleich angerechnet werden.

9.2.2.19 Die genaue Umsetzung der o.g. Maßnahmen ist mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.2.2.20 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung vielfältiger und strukturreicher Lebensräume (Aufbau eines naturnahen Wandrandes, Umwandlung eines Fichtenforstes in einen ökologisch höherwertigen Laubmischwald, Entwicklung einer arten- und blütenreichen Magerwiese) ausgeglichen. Die Umwandlung von fichtendominierten Beständen in ökologisch höherwertige Mischwälder führt zudem zu einer Verbesserung des Humus- und Bodenzustandes und zu einer besseren Durchwurzelung des Bodens.

9.2.2.21 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
öffentliche Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebietes (im oberen Hangbereich)	intern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Flächen (max. zweimalige Mahd pro Jahr ohne Düngung, 1. Schnitt nicht vor dem 15.07.; nach entsprechender Ausmagerung eine Mahd pro Jahr). Auf Grund der Nähe zur Bebauung u. beschränktem ökol. Aufwertungspotential ist die Fläche nur zu 60 % anrechenbar.	3.017 (5.029 × 0,60)
Riederholz (Fl.-Nr. 2297)	extern	Fichtenforst (teils Alt-, teils Jungbestände)	Einbringung von Laubgehölzen (inkl. Weißtanne), so dass deren Flächenanteil bei 70 % der Gesamtfläche liegt; als Aufwertung kann der Flächenanteil an Laubgehölzen angerechnet werden, der über den im Westallgäu forstfachlich anzustrebenden Laubholzanteil von 40 % hinausgeht. Die gesamte Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt.	4.794 (15.980 × 0,30)
Unterschwenden (Fl.-Nr. 665/3 (Teilfläche))	extern	Fichtenaufforstung mit dreireihiger Laubholzvorpflanzung	Entwicklung eines hochwertigen Waldrandes (Durchforstung der Waldränder im Südosten und Südwesten auf einer Tiefe von 25 m, weitestgehende Entnahme der Fichten, Zwischen- und Ergänzungspflanzungen mit Laubgehölzen)	2.000
Summe				9.811

9.2.2.22 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit den angestrebten Maßnahmen abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

9.2.3.1 Das Planungsgebiet scheint als Wohnbaufläche geeignet, da es eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur aufweist. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist

dadurch schnell und zielgerichtet für die Umsetzung der Planung verfügbar. Naturschutzfachlich hochwertige Biotoptypen sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden acht unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen mit teilweise ergänzenden Vorentwurfs-Varianten erarbeitet. Die im Rahmen der Entwicklung der Planung erarbeiteten Vorentwurfs-Alternativen decken einen breiten konzeptionellen Rahmen ab. Bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative (Alternative 8.2) legte der Markt-gemeinderat von Scheidegg bewusst den Schwerpunkt auf ein schlüssiges Konzept, welches der exponierten Hanglage Rechnung trägt.

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

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

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

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

9.3.1.3 Es liegt eine geotechnische Grundlagenuntersuchung des Sachverständigenbüros für Angewandte Geologie & Umwelt, Dr. Matthias Lindinger in Weingarten vom 30.11.2007 vor.

Es liegt ein Schallschutzgutachten vom Büro für Stadtplanung, H. Sieber vom 27.02.2008 vor.

Es liegt das Forstbetriebsgutachten der Marktgemeinde Scheidegg für den Zeitraum vom 01.01.2008 bis 31.12.2027 von Bernhard Maier, Forstplanung, Weiler im Allgäu vor.

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

9.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

9.3.3 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):

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

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhen, Pflanzungen in den Baugebieten und den öffentlichen Flächen, Extensivierung der Grünflächen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, etc.) wird von der Markt-gemeinde Scheidegg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Er-

schließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 9.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,20 bzw. 0,32.
- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 3,59 ha.
- 9.3.4.3 Es befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder amtlich kartierte Biotope innerhalb und in der näheren Umgebung des Planungsgebietes.
- 9.3.4.4 Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Scheidegg in exponierter Hanglage. Am östlichen Rand verläuft der als "Höhenweg" ausgewiesene Wanderweg über die Kuppe des Hügels. Die Hangfläche wird momentan großflächig als Grünland genutzt. Zudem befinden sich ein Spielplatz sowie eine angrenzende Straße ("Hummelweg") im Planungsgebiet. Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner vorwiegend intensiven Bewirtschaftung eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Dem Landschaftsbild hingegen kommt auf Grund der exponierten Hanglage mit landschaftstypischer Grünlandnutzung eine hohe Bedeutung zu. Die Durchführung der Planung wirkt sich daher vor allem auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung exponierter Lagen, teilweise Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) sowie auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) aus.
- 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Vermeidung der Bebauung der Hügelkuppe und des stark exponierten oberen Hangbereiches, Pflanzung einzelner akzentuierender Solitäräume und von Heckenstrukturen im Übergang zur obersten Gebäudereihe; Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Ein- und Durchgrünung der Baugebiete; Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen; Extensivierung von Grünflächen; Entwicklung einer arten- und blütenreichen Magerwiese im Bereich der internen Ausgleichsfläche; naturnahe Umgestaltung von Wäldern (auf den externen Ausgleichsflächen).
- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 9.599 m² erfolgt teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 2297 der Gemarkung Simmerberg und 665/3 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg.
- 9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der

Angaben vor.

- 9.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper konzentrieren sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Abweichend hiervon ist für den Typ 1 die Dachform Pultdach zulässig. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es 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.

10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

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

10.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorga-

ben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

- 10.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton- grau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 10.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimm- baren Be- zugs-Größen in Frage gestellt.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

- 10.2.1.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.
- 10.2.1.2 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke noch die angrenzenden Ver- kehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden. Bei den überplanten Bereichen ist zu erwarten, dass auf Grund der Bevölkerungs-Struktur ein überdurchschnittlicher Stellplatz- bedarf gegeben sein wird.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.1.3 Die überwiegenden Flächenanteile sind im Besitz der Marktgemeinde. Diese möchte sie an geeignete Bauwerber veräußern.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.2.2 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.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,59 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,45	68,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Planung)	0,33	9,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	0,06	1,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,72	20,1 %
Temporäre öffentliche Grünflächen	0,03	0,8 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 13,5

- 11.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet (ohne Bereich einfacher Bebauungsplan): 30
- 11.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha (ohne Bereich einfacher Bebauungsplan): 14,72
- 11.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5) (ohne Bereich einfacher Bebauungsplan): 75

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rotach (Mischwassersystem)
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Vorarlberger Kraftwerke
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu)
- 11.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	550.000,-
Öffentliche Grünflächen	€	6.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	610.000,-
Gesamt	€	1.196.000,-

- 11.2.2.8 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).

11.2.3 Planänderungen

- 11.2.3.1 Bei der Planänderung vom 13.04.2010 fanden die Überlegungen und Abwägungen der Verwaltung wie folgt Berücksichtigung.
 - Aktualisierung der Typenschablone für den Typ 3 und Herausnahme der Typenschablone für den Typ 4

- Aufnahme von Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe auf das natürliche Gelände bezogen
- Erhöhung der festgesetzten Wandhöhe über NN im Bereich des Typs 2
- Reduzierung der festgesetzten Firsthöhe über NN im Bereich der vier Grundstücke im Nordosten des Geltungsbereiches
- Herausnahme der Festsetzung zur abweichenden Bauweise
- Änderung der Festsetzung zu Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete
- Festsetzung der südlich des südlichsten Grundstückes (jetzige Nr. 18) liegenden Verkehrsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) und Anpassung der Grundstücksgröße des Grundstückes Nr. 18 auf ca. 700 m²
- Festsetzung der Verkehrsfläche in Richtung öffentlicher Grünfläche im Westen des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) und Festsetzung eines Leitungsrechtes auf dem vorher mit der Nr. 7 vorgeschlagenen Grundstück (jetzige Nr. 2)
- Herausnahme der im Westen des Plangebietes gelegenen Verkehrsfläche mit Wendehammer im Bereich des einfachen Bebauungsplanes und Festsetzung des entsprechenden Bereiches als allgemeines Wohngebiet (WA)
- Herausnahme der Fl.-Nr. 181/16 und des "St.-Gallus-Weges" aus dem Geltungsbereich und Festsetzung eines Teilbereiches der Fl.-Nr. 180 sowie der nördlichen Begleitgrünfläche als Verkehrsfläche
- Festsetzung der Verkehrsfläche zwischen den vorher mit den Nrn. 12 und 19 vorgeschlagenen Grundstücken (jetzige Nr. 6 und 13) als öffentliche Grünfläche
- Festsetzung der geplanten Verkehrsfläche südöstlich des einfachen Bebauungsplanes sowie des sich in nördlicher Richtung daran anschließenden Verkehrsgrünes (Parkfläche) als temporäre öffentliche Grünfläche
- Aufnahme einer Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als temporäre öffentliche Grünfläche
- Änderung der Festsetzung zu Leitungsrecht 1
- Herausnahme der Festsetzung zu Leitungsrecht 2
- Änderung der Festsetzung zu "Bodenbeläge in den Baugebieten"
- Änderung der Festsetzungen "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" und "Pflanzungen in den Baugebieten"
- Änderung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzungen"
- Herausnahme der Fl.-Nrn. 171/2, 171/4, 171/6 und 171 aus dem Geltungsbereich

- Ausweisung des Gebietes im westlichen Bereich des Planungsgebietes als einfacher Bebauungsplan, mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und zur Wand- und Firsthöhe in Bezug auf das natürliche Gelände
- Änderung und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Neunummerierung der geplanten Grundstücke auf Grund von Änderungen im Geltungsbereich
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.2.3.2 Bei der Planänderung vom 15.04.2010 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 15.04.2010 wie folgt Berücksichtigung.

- Änderung der Festsetzung "Pflanzungen in den Baugebieten"
- Änderung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"
- Reduzierung der max. Breite (Außenkante Außenwand) für Widerkehre und Zwerchgiebel auf 6,00 m in der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu "Widerkehre und Zwerchgiebel"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderung der Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" (Wuchsklasse)
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.2.3.3 Bei der Planänderung vom 14.06.2010 fanden die Überlegungen und Abwägungen der Verwaltung wie folgt Berücksichtigung.

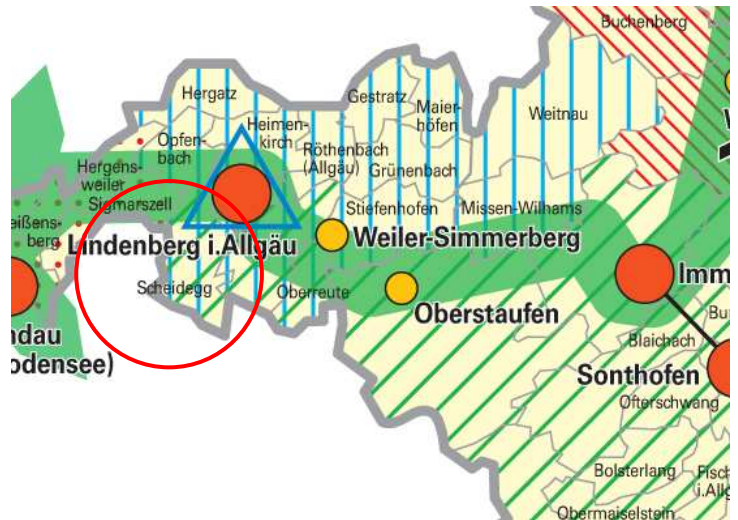
- Festsetzung eines Teilbereichs der im Norden des Planungsgebietes gelegenen Verkehrsfläche zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Grundstück mit der Nr. 4 als öffentliche Grünfläche
- Herausnahme des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 180 aus dem Geltungsbereich
- Anpassung der Grundstücksgrenzen für die Grundstücke mit den Nrn. 21, 23, 25, 27 und 28 und gleichzeitige Verschiebung der Verkehrsfläche als Begleitfläche in diesem Bereich
- Aufnahme der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme"
- Änderung der Festsetzungen "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" und "Pflanzungen in den Baugebieten"

- Aufnahme der Festsetzung "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)"
- Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu den Abstandsflächen nach BayBO
- Änderung und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.2.3.4 Bei der Planänderung vom 26.07.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 27.07.2010 enthalten):

- Ergänzungen bei dem Hinweis zu "Niederschlagswasser in den Baugebieten"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

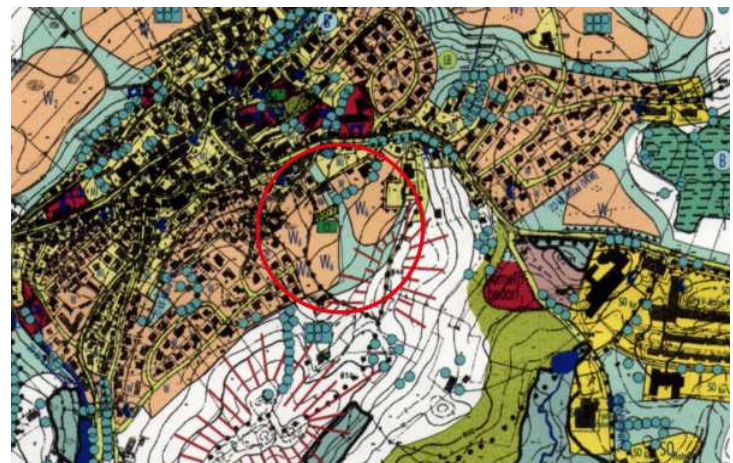
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" und "Alpengebiet"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Raumstrukturkarte; Bestimmung der Marktgemeinde als "Kleinzentrum"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Westen nach Nord-Osten über das Plangebiet, links Gebäude St.-Gallus-Weg 5, 9 und 9a, im Hintergrund der Tennisplatz



Blick von Westen nach Süd-Osten über das Plangebiet



Blick vom "Höhenweg" südöstlich des Plangebietes in Richtung Norden auf den Ortsrand von Scheidegg



Blick von Süden nach Norden entlang des "Höhenweges", links ein Teil des Plangebiets



Blick von Nord-Ost in westliche Richtung über das Plangebiet, im Hintergrund bestehende Bebauung



Blick von Nord-West in östliche Richtung über das Plangebiet



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

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

Scheidegg, den
 (der Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 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)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

Scheidegg, den
 (der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Scheidegg, den
(der Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

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

Scheidegg, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" 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)

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

Dem Bebauungsplan "Hitzenbühl (Fl.-Nr. 180)" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt 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: 05.08.2008
Plan geändert am: 13.04.2010
Plan geändert am: 15.04.2010
Plan geändert am: 14.06.2010
Plan geändert am: 26.07.2010

Planer:

.....

(Unterschrift)

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.