

LINDENBERG
im Allgäu
1762

Scheidegg
Markt
(1803)

Markt Scheidegg
Bebauungsplan "Altenheim"

Fassung vom 25.03.2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 11
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 13
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 14
6	Hinweise und Zeichenerklärung 15
7	Satzung 18
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 20
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 BauGB, Konzept zur Grünordnung 28
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 49
11	Begründung – Sonstiges 50
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 53
13	Begründung – Bilddokumentation 54
14	Verfahrensvermerke 56

- 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 27.07.2009 (GVBl. S. 358)
- 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. S. 400)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

- 2.1 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 Planzeichnung)
- 2.2 **Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch
– Stellplätze und
– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 III **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 WH m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß
Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem 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 Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

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)

2.5 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.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

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

2.6



Baugrenze; Geschoße und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

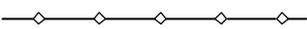
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.7 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Auf dem privaten Grundstück sind die gemäß § 12 BauNVO zulässigen Stellplätze und Garagen sowie die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Nebengebäude (keine Garagen) wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt: max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude darf 75 m³ nicht überschreiten.

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

- 2.8  **Flächen für den Gemeinbedarf;** hier Alten- und Pflegeheim
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der Vorarlberger Kraftwerke (VKW) mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.12 **Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser** Anfallende Abwässer (Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser auf Dach- und befestigten Flächen wie Zufahrten und Stellplätzen) sind über einen neu zu errichtenden Mischwasserkanal, entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt, an den bestehenden Abwasserkanal in der "Bräuhausstraße" bzw. "Am Kurpark" anzuschließen.
Niederschlags- und Sickerwasser, das mit den Fundamenten baulicher Anlagen (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, etc.) in Berührung kommt, ist entlang dieser als Drainagewasser entweder in

den Mischwasserkanal einzuleiten oder gesammelt in Richtung des Mischwasserkanals grundwasserunschädlich ggf. durch geeignete technische Maßnahmen auf einer wasserundurchlässigen Schicht o.ä. abzuleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.13



Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung

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

2.14 **Bodenbeläge auf dem privaten Grundstück**

Auf dem privaten Grundstück sind Stellplätze und Zufahrten zum Schutz des Trinkwasservorkommens in geschlossenen Asphalt- und Betonbelägen auszuführen.

Für Fußwege sind geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Ruheräume, Gemeinschaftsräume) sind auf die den Sportanlagen abgewandte Gebäudeseite (z.B. Westen, Nordwesten, Norden) zu orientieren oder unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude (z.B. Innenhofsituation) anzuordnen.
- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Ruheräume, Gemeinschaftsräume) der Pflege- bzw. Demenzstation sind auf die dem westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet und den Sportanlagen abgewandten Gebäudeseiten (z.B. Nordosten) zu orientieren oder unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude (z.B. Innenhofsituation) anzuordnen.
- Aufenthaltsräume, die keine den o.g. Orientierungspflichten entsprechenden Fensteröffnungen aufweisen, sind mit ausrei-

chend dimensionierten schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.16

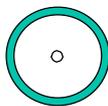


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Errichtung von zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Ruheräume (Patienten- oder Bedienstetenschlafräume), Gemeinschaftsräume) ist unzulässig.
- Aufenthaltsräume, die keine entsprechenden Fensteröffnungen aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.17



Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf dem privaten Grundstück" zu verwenden.

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

2.18 **Pflanzungen auf dem privaten Grundstück**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen auf dem privaten Grundstück 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 der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 15 Laubbäume aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Die

Standorte der zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass Richtung Osten in die freie Landschaft eine lockere parkähnliche Eingrünung entsteht.

- Die private Grünfläche ist entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für das private Grundstück festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</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>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher 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>

Wilde Stachelbeere
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Zimt-Rose
Alpen-Rose
Purpur-Weide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa majalis
Rosa pendulina
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Altenheim" der Marktgemeinde Scheidegg

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

3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1164/5 (Teilfläche) und 1168/1 (Teilflächen) der Gemarkung Scheidegg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen



bestehendes Offenland (bei Aufnahme des Luftbildes waren die Flächen noch bewaldet)

- ① Entnahme einzelner Fichten, Pflanzung von standortgerechten Sträuchern zur Entwicklung eines naturnahen gestuften Waldmantels (Hartriegel, Schneeball, Liguster u.a.).
- ② Entnahme eines Großteils der Fichten im Waldrandbereich, Pflanzung von standortgerechten Sträuchern zur Entwicklung eines naturnahen gestuften Waldmantels (Hartriegel, Schneeball, Liguster u.a.).
- ③ Entnahme der Birken und sukzessive aufkommenden Sträucher für die Schaffung einer 10-15 m breiten Offenlandschneise (zur Förderung der Biotopvernetzung).
- ④ Entnahme von Junggehölzen (vorwiegend Eschen) für die Verbreiterung der bestehenden Offenlandschneise (zur Förderung der Biotopvernetzung).

4.1 Verkürzung der Abstandsflächen

Gemäß der Abstandsflächensatzung der Marktgemeinde Scheidegg gilt abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO, dass nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und die Tiefe der Abstandsfläche $0,4H$, mindestens 3,00 m, in Gewerbe- und Industriegebieten $0,2H$, mindestens 3,00 m, beträgt.

(Art. 6 Abs. 7 BayBO)

4.2 Mindestdachüberstand

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

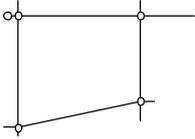
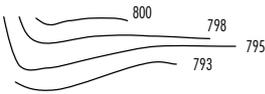
- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,45 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

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 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

- 5.1** **Wasserschutzgebiet (Schutz-Zone III A) im Sinne des § 19 WHG** **Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altenheim" befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg i. Allgäu", Schutz-Zone III A.**
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanzV)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3 Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung);
- 6.4 130/4 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 6.6 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 6.7 **Freiflächengestaltung** Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- 6.8 **Grundwasserschutz** Fundamente dürfen in die Deckschichten eingebunden werden, sofern die verbleibenden, nicht angeschnittenen Deckschichten den Schutz des Grundwassers weiterhin in vollem Umfang gewährleisten. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.
Die unter Punkt 2.12 festgesetzte Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich als grundwasserunschädlich nachzuweisen.
Während der Bauarbeiten dürfen keine wassergefährdenden Stoffe

gelagert und umgefüllt werden. Dies ist durch eine fachkundige Bauleitung vor Ort sicherzustellen.

- 6.9 Platzierung des Bauvorhabens** Das Bauvorhaben/das Gebäude ist möglichst weit entfernt von der Grenze der engeren Schutzzone (Zone II) zu platzieren.
- 6.10 Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altenheim" gilt die marktgemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.11 Versorgungsfahrten** Versorgungsfahrten, die mit dem Betrieb des Altenheimes in Zusammenhang stehen, sollten auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt werden.
- 6.12 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- 6.13 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unter-

nehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, etc.), auf Grund der starken Witterungsabhängigkeit der Landwirtschaft auch am Wochenenden und in den Abendstunden, zu rechnen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) wird empfohlen.

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

6.14 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 Grundstücksgößen etc.). Weder der Markt Scheidegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.15 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/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. 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 durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 358), 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 "Altenheim" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altenheim" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 25.03.2010.

§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/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1164/5 (Teilfläche) und 1168/1 (Teilflächen) der Gemarkung Scheidegg.

§3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Altenheim" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 25.03.2010. Dem Bebauungsplan "Altenheim" wird die Begründung vom 25.03.2010 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

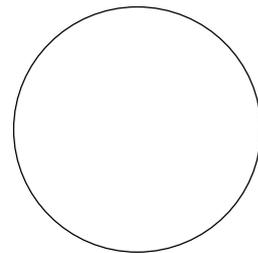
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Altenheim" des Marktes 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" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Marktgemeinde Scheidegg, auf einer Teilfläche des Grundstücks einer bestehenden Gärtnerei. Er wird im Norden und im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Süden von der Straße "Am Sportplatz" begrenzt. Im Westen befinden sich neben vereinzelter Wohnbebauung die Gärtnerei sowie ein Hotel. Im Süden befinden sich außerdem auf der gegenüberliegenden Straßenseite mehrere Sportanlagen.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 130/4 (Teilfläche).

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 geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im südöstlichen Bereich steht eine Baumreihe aus Serbischen Fichten und im südwestlichen Bereich befindet sich ein alter Obstbaum. Im westlichen Randbereich befindet sich eine etwa 70 m lange Thuja-Hecke.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Nur im Süden des Geltungsbereiches weist das Gebiet eine Böschung zur Straße hin auf. Die Anschlüsse an die Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes planungsrechtlich zu ermöglichen. In der Marktgemeinde Scheidegg ist der Bedarf eines weiteren Alten- und Pflegeheimes gegeben, da das bestehende Seniorenheim der wachsenden Nachfrage nach Heimplätzen nicht nachkommen kann. Das zu überplanende Grundstück eignet sich hierfür auf Grund seiner Lage im Gemeindegebiet und seiner Verfügbarkeit. Um der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach weiteren Heimplätzen gerecht zu werden und zu diesem

Zweck ein geeignete Grundstück langfristig für eine Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes zu sichern, sieht die Marktgemeinde hierfür die Erfordernis, die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

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 I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- 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.
- B II 4.1 In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

- 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.
- B VI 1.5 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...] Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für
 - besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
 - Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden 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 Bodenseeraum 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 Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- A III 1/ A III 2/
A III 3 Bestimmung der Marktgemeinde Scheidegg als Kleinzentrum

- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
 - B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen 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 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 Der Planungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III A des rechtswirksamen Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg i. Allgäu". Auf Grund der durch die Planung zulässigen Nutzungen werden die Schutz-Zwecke des Wasserschutzgebietes nicht beeinträchtigt.
- 8.2.3.5 Die Marktgemeinde Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 17.09.2003). Die überplante Fläche wird hierin überwiegend als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sportplatz/Bolzplatz" dargestellt. Ein kleiner Bereich im Südwesten ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. §8 Abs. 3 BauGB).

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

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Der Standort eignet sich auf Grund der Gebietstopografie sowie der kurzfristigen Verfügbarkeit des Grundstücks. Ferner eignet sich der Standort auf Grund der Lage des Grundstücks am Ortsrand sowie der Nähe zum Ortskern (ca. 300 m). Daher wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Scheidegg geprüft.

8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die von den südwestlich liegenden Sportplätzen ausgehenden Sportlärm-Immissionen sowie die zu erwartenden Geräusche aus den Pflegeräumen der Pflege- und Demenzstation hingewiesen.

8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das Angebot der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu erweitern und auszubauen. Hierzu soll im Bereich der Fl.-Nr. 130/4 auf der Gemarkung Scheidegg die Voraussetzung für die Errichtung eines modernen und funktionellen Alten- und Pflegeheimes bei möglichst effektiver Ausnutzung der Fläche geschaffen werden. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, ein Altenheim unter Beachtung der zu erwartenden Lärmimmissionen zu errichten.

8.2.4.4 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.

8.2.4.5 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.

8.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplans "Altenheim" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplans leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Für den zu überplanenden Bereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf als Alten- und Pflegeheim festgesetzt. An dieser Stelle möchte der Markt Scheidegg auf Grund fehlender zur Verfügung stehender Heimplätze in der Marktgemeinde die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes ermöglichen. Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, kann die Marktgemeinde genau diese Fläche langfristig für die Errichtung einer solchen Einrichtung sichern. Die Marktgemeinde hat sich ausdrücklich für das Instrumentarium der Fläche für den Gemeinbedarf entschieden.

den, da sie dadurch die Möglichkeit besitzt, das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde auszuüben. Die Marktgemeinde kann durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter durch die Wahl des Dritten großen Einfluss auf das geplante Vorhaben nehmen. Somit hat die Marktgemeinde vor allem bei der Anordnung des Gebäudes innerhalb des Grundstückes und bei der Gebäudegestaltung, die auf Grund der weit einsehbaren Lage am Ortsrand einen wichtigen Aspekt der Planung darstellt, die Möglichkeit die Planung zu beeinflussen.

8.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Bau-nutzungsverordnung (§16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigen-schaften eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungs-plan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissver-ständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ermöglicht die Verwirklichung eines Alten- und Pfl-egeheimes und ergibt einen großen Spielraum bei der Verwirklichung des Gebäudes.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zu-fahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Bereich fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für ein Alten- und Pflegeheim nicht ausreichend. Durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze für die Mitarbeiter sowie Besucher ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial nicht ausreichend. Eine belie-bige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in §19 BauNVO genannten Anla-gen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da mit einer unverhältnismäßigen Versiegelung des Grundstückes gerechnet werden müsste. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in §19 Abs.4 Satz1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichen- den Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Über-schreitungsmöglichkeit.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit der Gebäudehöhe ist sinnvoll, um eine effiziente Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich bestimmt.

8.2.5.3 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch ent-steht 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.

- 8.2.5.4 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht eine große Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des zulässigen Vorhabens im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig. Um die Schutz-Zwecke des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg i. Allgäu" nicht zu beeinträchtigen, sind Geschoße und sonstige baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Fundamente sind bis zu einer bestimmten Tiefe zulässig.
- 8.2.5.5 Um Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zuzulassen, wird eine Festsetzung über bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Gleichzeitig werden aus städtebaulichen Gründen Einschränkungen des Ausmaßes für Nebenanlagen getroffen.
- 8.2.5.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für das Baugrundstücke und das Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.
- 8.2.5.7 Auf dem angrenzenden Sportgelände können Lärmemissionen auftreten, die während der lautesten Nachtstunde und während der Ruhezeiten zu Nutzungskonflikten auf der Gemeinbedarfsfläche führen können. Durch Teile der für die Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Nutzung (Pflege- und Demenzstation) kann es eventuell zu geräuschbedingten Nutzungskonflikten mit der Umgebungsbebauung kommen (z.B. durch menschliche Laut- und Lebensäußerungen). Um die genannten Konflikte zu bewältigen, wurden Immissionsschutz-Festsetzungen (Mindestabstand, Orientierung der Ruheräume bzw. Lüftungsanlagen) getroffen. Der Betrieb der Sportanlage muss nicht eingeschränkt werden.

8.2.6 Infrastruktur

- 8.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Hauptort sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes zu Fuß erreichbar (Rathaus, Kurpark, Kirche, ...).
- 8.2.6.4 Zur Sicherung einer im Süden verlaufenden 20-kV-Leitung der Vorarlberger Kraftwerke wird eine

Haupt-Versorgungsleitung zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.7.1 Über die im Süden des Geltungsbereiches festgesetzte, bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche wird das Grundstück erschlossen.
- 8.2.7.2 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Bräuhausstraße" und die Straße "Am Sportplatz" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Bahnhofstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 308. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straßen B 31 und B 12 sowie eine Anbindung an die Autobahnauffahrt 3 (Sigmarszell) der A 96 Lindau-München gegeben.
- 8.2.7.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen in den Bereichen "Bahnhofstraße" und "Zentrum" mit der Linien 11, 13 und 18 gegeben.

- 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 "Altenheim" (Abs.1a Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (hier Alten- und Pflegeheim) am nördlichen Ortsrand von Scheidegg ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks einer Gärtnerei. Es wird im Norden und Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Süden von der Straße "Am Sportplatz" begrenzt. Im Westen befinden sich neben vereinzelter Wohnbebauung die Gärtnerei sowie ein Hotel. Im Süden befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite mehrere Sportanlagen.
- 9.1.1.3 Der gewählte Standort erfüllt die Kriterien der Verfügbarkeit sowie der topographischen Eignung für ein Alten- und Pflegeheim in hinreichendem Maß. Ferner eignet sich der Standort auf Grund der Lage des Grundstücks am Ortsrand und gleichzeitiger Nähe zum Ortskern.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes zu ermöglichen. In der Marktgemeinde Scheidegg ist der Bedarf eines weiteren Alten- und Pflegeheimes gegeben, da das bestehende Seniorenheim der wachsenden Nachfrage nach Heimplätzen nicht mehr nachkommen kann.
- 9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Altenheim" 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 gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altenheim" befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg i. Allgäu", Schutz-Zone III A. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes beginnt die Schutz-Zone II. Für das Vorhaben ist daher eine Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung erforderlich.
- 9.1.1.7 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.183 m² erfolgt vollständig auf externen Flächen der Gemarkung Scheidegg (Fl.-Nrn. 1164/5 und 1168/1 (jeweils Teilflächen)).
- 9.1.1.8 Auf dem angrenzenden Sportgelände können Lärmemissionen auftreten, die während der lautesten Nachtstunde und während der Ruhezeiten zu Nutzungskonflikten führen können. Durch Teile der für die Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Nutzung (Pflege- und Demenzstation) kann es

eventuell zu geräuschbedingten Nutzungskonflikten mit der Umgebungsbebauung kommen (z.B. durch menschliche Laut- und Lebensäußerungen). Die genannten Konflikte werden durch die Einführung eines Mindestabstandes für Lüftungsfenster sowie durch eine Orientierungspflicht bewältigt.

9.1.1.9 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,47 ha, davon sind 0,42 ha Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsfläche und 0,05 ha Grünflächen.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 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 Schutzgebiete für Natur und Landschaft.

9.1.2.2 Landschaftsplan:

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan des Marktes Scheidegg stellt für den überplanten Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Bolzplatz dar.

9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes, "Scheidegg/Lindenberg i.Allgäu", Schutz-Zone III A.

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

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

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

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

– Bestandsaufnahme: Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird wie die umliegenden Flächen im Norden und Osten als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Bei dem verbleibenden Bereich handelt es sich um Pflanzflächen (Ziersträucher) der westlich angrenzenden Gärtnerei, die auf Grund mangelnder Pflege brachgefallen sind. Daher hat sich um die gepfanzten Bäume (v.a. Koniferen) eine Ruderalflora vorwiegend aus Kratzdistel, Himbeere und

Springkraut etabliert. Im westlichen Randbereich dieser Flächen befindet sich eine etwa 70 m lange und 5 m breite Thuja-Hecke (Lebensbaum). Im südöstlichen Bereich steht eine Baumreihe aus Serbischen Fichten. Im südwestlichen Bereich befinden sich eine gepflasterte Lagerfläche sowie ein alter Obstbaum (ohne Höhlen). Besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen und Nutzungen nicht zu erwarten.

- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung geht durch die Versiegelung Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die oben genannten Gehölze können in Abhängigkeit von der Baumaßnahme entfernt werden. Da es sich vorwiegend um standortfremde Koniferen handelt, kann der Eingriff als mäßig betrachtet werden. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden. Die Eingrünung der Bebauung und der Übergangsbereiche zur Landschaft mit Gehölzen schafft neue Bereiche, die der Tier- und Pflanzenwelt Lebensraum bieten. Die Festsetzung von Pflanzlisten stellt dabei sicher, dass vorwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden. Dadurch wird der Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen erhalten und verbessert, da einheimische Pflanzen die Grundlage aller Nahrungsketten darstellen. Im Bereich der privaten Grünfläche werden sechs zu pflanzende Bäume festgesetzt. Zusätzlich sind auf dem privaten Grundstück weitere 15 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen werden die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes kompensiert.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland und von Gärtnereiflächen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Zufahrt/Parkplätze	Verlust von Lebensräumen	– –
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von neuen Lebensräumen	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten. Die Pflanzflächen der Gärtnerei werden bei weiterhin fehlender Pflege zunehmend verbuschen.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet befindet sich in der geologischen Raumeinheit der Rhein-Jungmoränenregion und ist von hoch- bis spätglazialen Schotter geprägt. Für die Böden des Plangebietes ist auf Grundlage von Untersuchungsergebnissen der GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf aus der näheren Umgebung unterhalb des Oberbodens folgende Schichtfolge möglich: Auf eine bis max. 4 m mächtige Verwitterungsschicht aus wasserstauendem Lehm folgt bis in eine Tiefe von 50 m unter Geländeoberkante Kies mit einzelnen Sandlinsen. Als Bodentyp sind daher im Bereich des Plangebietes Parabraunerden bzw. Pararendzinen anzunehmen. Die Bodenflächen sind vorwiegend unversiegelt und anthropogen überprägt. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes dient im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen im Norden und Osten als landwirtschaftlicher Ertragsstandort (Intensivgrünland). Im südlichen Bereich befinden sich ein Abschnitt der Straße "Am Sportplatz" sowie eine gepflasterte Lagerfläche. Die Bodenfunktionen sind in den versiegelten Bereichen bereits stark gestört. Eine Bebaubarkeit des Plangebietes ist möglich, wird jedoch durch die anstehenden Lehmschichten erschwert. Ein entsprechendes Gründungskonzept wird noch erstellt.
- 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. Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Diese ist jedoch auf Grund des relativ geringen Ausmaßes der Versiegelung von max. 2.810 m² als mäßig einzustufen. In Verbindung mit der Festsetzung, dass Geschoße und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig sind, können nachteilige Auswirkungen auf tiefere Bodenschichten vermieden werden. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Spazierwege als Minimierungsmaßnahme kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung reduziert werden. Zudem erfährt der Boden in seiner Funktion als Standort für die natürliche Vegetation durch die Pflanzung standortgerechter Laubgehölze in Teilbereichen eine Aufwertung. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen werden die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes

kompensiert.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen nahezu vollständig verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Anlieger- und Gästeverkehr	Eintrag von Schadstoffen (minimal auf Grund der geringen Verkehrszunahme)	0

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

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

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

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes, "Scheidegg/Lindenbergl. Allgäu" Schutz-Zone IIIA. Das für den Trinkwasserschutz bedeutsame Grundwasser steht etwa 30-35 m unter der Geländeoberkante an. Die natürliche Versickerungsleistung der Böden ist im Plangebiet auf Grund einer bis zu 4 m mächtigen Verwitterungsschicht aus wasserstauendem Lehm nur gering ausgeprägt. Insofern ist ein Eintrag von Nährstoffen durch die landwirtschaftliche Nutzung in das Grundwasser nicht anzunehmen.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der o.g. geringen Versiegelung in Verbindung mit der wasserstauenden Lehmschicht ergeben sich voraussichtlich nur geringfügige Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung. Um Beeinträchtigungen auf das tief

unter Flur anstehende Trinkwasservorkommen zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Da Geschoße und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig sind, werden größere Eingriffe in die schützenden Deckschichten vermieden. Bei den Fundamenten baulicher Anlagen ist die Einbindetiefe so zu wählen, dass die verbleibenden Deckschichten den Schutz des Grundwassers weiterhin in vollem Umfang gewährleisten. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen. Stellplätze und Zufahrten sind zudem in geschlossenen Asphalt- und Betonbelägen auszuführen. Für Fußwege, auf denen die Gefahr von Schadstoffeinträgen nicht gegeben ist, werden als weitere Minimierungsmaßnahme wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Hierdurch kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung in geringem Maße reduziert werden. Die Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann dadurch teilweise aufrechterhalten werden. Durch die getroffenen Maßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser gegeben.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge in das Grundwasser können ausgeschlossen werden	0
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
betriebsbedingt		
Anlieger- und Gästeverkehr	Eintrag von Schadstoffen (minimal auf Grund der geringen Verkehrszunahme)	0

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

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

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

das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Bestandsaufnahme: Die bestehende Bebauung südlich und westlich des Plangebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Prognose bei Durchführung: Das geplante Alten- und Pflegeheim wird an die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung angeschlossen. Anfallende Abwässer (Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen wie Zufahrten und Stellplätzen) werden über einen neu zu errichtenden Mischwasserkanal an den bestehenden Abwasserkanal in der "Bräustraße" oder "Am Kurpark" angeschlossen. Anschließend wird das Abwasser dem Gruppenklärwerk Weiler-Bremenried des AV Rothach zugeführt. Die ausreichende Dimensionierung der Zuleitungsbauwerke wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Niederschlags- und Sickerwasser, das mit den Fundamenten baulicher Anlagen in Berührung kommt, ist entlang dieser als Drainagewasser entweder in den Mischwasserkanal einzuleiten oder gesammelt in Richtung des Mischwasserkanals grundwasserunschädlich ggf. durch geeignete technische Maßnahmen auf einer wasserundurchlässigen Schicht o.ä. abzuleiten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehende Bebauung südlich und westlich des Plangebietes bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Klima in Scheidegg wird durch die Alpenrandlage bestimmt. Die Stauwirkung am Alpenrand verursacht Niederschläge von bis zu 2.000 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 6,0-7,0°C. Die Grünlandflächen nördlich und östlich des Plangebietes begünstigen großflächig die Entstehung von Kaltluft, während dies im Plangebiet selbst nur in untergeordnetem Maße erfolgt. Den Pflanzflächen der Gärtnerei kommt zudem eine bioklimatisch aktive Funktion zu. Lokale Luftströmungen können sich auf Grund des geringen Gefälles nur schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z.B. Aufstauen von Kaltluft). Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Straße "Am Sportplatz" reichern sich in unerheblichem Maße Schadstoffe in der Luft an.
- Prognose bei Durchführung: Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Der geringe Beitrag zur Kaltluftentstehung durch das Grünland entfällt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Diese Funktion wird aber weiterhin von den angrenzenden

Grünlandflächen erfüllt. Die bestehenden Gehölze entfallen. Deren bioklimatisch aktive Funktion wird von den zu pflanzenden Laubbäumen als schutzgutbezogene Minimierungsmaßnahme übernommen. Das Schutzgut erfährt daher keine wesentliche Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Zufahrt/Parkplätze	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgründlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und Gästeverkehr	Verkehrslärm und -abgase (minimal auf Grund der geringen Verkehrszunahme)	0

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kalt- und Frischluftentstehung.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Es befindet sich in nordöstlicher Ortsrandlage von Scheidegg. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich durch die bestehende Bebauung, die angrenzenden Grünlandflächen sowie den in der Fernwirkung prägnanten, teils bewaldeten Höhenzug Ostkinberg im Norden geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Pflanzflächen des westlich angrenzenden Gärtnereibetriebes. Die Ziersträucher, vor allem eine etwa 70 m lange Thuja-Hecke grünen momentan den Ortsrand ein. Im verbleibenden Teil des Plangebietes handelt es sich um eine kleine Teilfläche der ansonsten das Plangebiet umgebenden Grünlandflächen im Norden und Osten. Südwestlich des Plangebietes befinden sich Sportanlagen (Bolzplatz, Fußballplatz, Tennisplätze). Einsehbar ist das Plangebiet vom Höhenzug Ostkin-

berg und den umliegenden Grünlandflächen. Dem Plangebiet selbst kommt für die Naherholung eine geringe Bedeutung zu, diese wird von den umliegenden charakteristischen Landschaftselementen (Wiesen- und Weidelandschaften) erfüllt.

- **Prognose bei Durchführung:** Die geplante Bebauung führt zu einer leichten Vorverlagerung des Ortsrandes. Die Eingrünung der bestehenden Bebauung durch die Ziersträucher entfällt. Wesentliche Blickzüge werden nach Umsetzung der Planung nicht gestört. Da die Umgebungsbebauung überwiegend zweigeschossig ist, erfährt das Landschaftsbild auf Grund der Möglichkeit einer dreigeschoßigen Bauweise in Ortsrandlage in Verbindung mit deren Einsehbarkeit eine mäßige Beeinträchtigung. Als schutzgutbezogene Minimierungsmaßnahme ist daher eine naturnahe Eingrünung des Plangebietes erforderlich. Hierfür werden insgesamt 21 heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt. Durch die großzügige Ein- und Durchgrünung der Bebauung erhält der Ortsrand einen lockeren, parkähnlichen Charakter. Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen, um mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5 % der Grundstücksfläche beschränkt, damit Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange verhindert und die private Grünfläche sowie das private Grundstück möglichst naturnah gestaltet werden. Die Naherholungsfunktion wird von den umliegenden Flächen weiterhin erfüllt. Das Schutzgut erfährt daher keine wesentliche Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude (in max. dreigeschoßiger Bauweise) und Bau der Zufahrt/Parkplätze	Vorverlagerung des Ortsrandes	–
Durchgrünung des Planungsgebietes, naturnahe Ortsrandeingrünung	Herstellung eines ortstypischen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

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

- Bestandsaufnahme: Der biologischen Vielfalt kommt im Bereich des Plangebietes eine untergeordnete Bedeutung zu. Die intensiv genutzten Grünlandflächen in unmittelbarer Ortsrandlage und die gärtnerisch genutzten Flächen (vor allem die Thuja-Hecke) weisen nur ein geringes Lebensraumpotential auf. Der durch mangelnde Pflege entstandenen Ruderalflora kommt zumindest für Ubiquisten eine gewisse Wertigkeit als Nahrungshabitat und Rückzugsraum zu. Biotope und Schutzgebiete befinden sich nicht in näherer Umgebung zum Plangebiet. Auch ist eine Betroffenheit von für den Artenschutz relevanten Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Bebauung gehen intensiv genutztes Grünland in Ortsrandlage sowie gärtnerisch genutzte Flächen (Ruderalflora, Thuja-Hecke, einzelne Koniferen) als Lebensraum verloren. Dies führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, da die Lebensraumfunktion für nicht störungsempfindliche Tierarten zukünftig durch die großzügige Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit 21 heimischen, standortgerechten Laubbäumen wieder geschaffen wird.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die biologische Vielfalt bleibt unverändert.

9.2.1.8 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Planungsgebietes sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes, "Scheidegg/Lindenberg i. Allgäu", Schutz-Zone III A. Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend beginnt die Schutz-Zone II.
- Prognose bei Durchführung: Für das geplante Vorhaben ist eine Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes erforderlich. Diese wurde im Rahmen eines frühzeitigen Abstimmungstermins zwischen der Marktgemeinde Scheidegg und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten in Aussicht gestellt. Hierfür sind für das Alten- und Pflegeheim Geschoße und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auszuschließen. In Verbindung mit dem hohen Grundwasserflurabstand von 30-35 m können erhebliche Beeinträchtigungen auf die anstehenden Bodenschichten und somit auf den Trinkwasserschutz ausgeschlossen werden. Auf Grund der durch die Planung zulässigen Nutzungen werden die Schutz-Zwecke des Wasserschutzgebietes demnach nicht beeinträchtigt. Weitere Schutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

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

- Bestandsaufnahme: Die Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Bei dem verbleibenden Bereich des Plangebietes handelt es sich um Pflanzflächen (Ziersträucher) der westlich angrenzenden Gärtnerei. Südöstlich des Gebietes befinden sich die Sportplätze sowie die Parkplätze und das Vereinsheim des FC Scheidegg. Im Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Nutzungskonflikte sind bisher nicht bekannt.
- Prognose bei Durchführung: Die Flächen gehen als Ertragsstandorte für die Landwirtschaft bzw. den Gartenbaubetrieb verloren. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims geplant. Es können insbesondere durch die Lärmemissionen bei sonntäglichen Spielen während der Ruhezeit (13:00 bis 15:00 Uhr) auf dem Naturrasenplatz sowie durch Fahrbewegungen auf dem Parkplatz während der lautesten Nachtstunde Nutzungskonflikte im Plangebiet auftreten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Sieber eine schalltechnische Untersuchung (Gutachten vom 19.10.2009) durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) in der geplanten Gemeinbedarfsfläche insbesondere während Ruhezeiten und während der Nachtzeit nicht eingehalten werden. Es wird vorgeschlagen, diesen Konflikt durch innergebäudliche Maßnahmen (z.B. Orientierung) zu lösen. Dies wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Der Marktgemeinde ist bewusst, dass es durch Teile der für die Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Nutzung (Pflege- und Demenzstation) eventuell zu geräuschbedingten Nutzungskonflikten mit der Umgebungsbebauung kommen kann (z.B. durch menschliche Laut- und Lebensäußerungen). Die Lage der geplanten Gemeinbedarfsfläche wird von der Gemeinde als ideal betrachtet, da sie den Bewohnern des Altenheimes Anschluss an das tägliche Leben, die Nähe zum Ortskern und auch die Nähe zur Natur bietet. Darüber hinaus befindet sich die geplante Gemeinbedarfsfläche an einer der wenigen ebenen Stellen in der Gemeinde, so dass es auch älteren Menschen, die beim Gehen eingeschränkt sind, möglich ist, sich zur Erholung im Freien zu bewegen. Mögliche geräuschbedingte Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen werden durch die Festsetzung einer Orientierungspflicht für zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der Pflege- und Demenzstation vermieden. Es sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf den Menschen zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

anlagenbedingt

Errichtung des Alten- und Pflegeheims und Bau der Parkplätze	Schaffung einer Wohneinrichtung zur Betreuung und Pflege alter Menschen, Schaffung von Arbeitsplätzen	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Aufenthalts- und Erholungsflächen	+

betriebsbedingt

Anlieger- und Gästeverkehr	Belastung durch Verkehrslärm und –abgase (minimal auf Grund der geringen Verkehrszunahme)	0
----------------------------	---	---

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich erfährt wie bisher eine landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- 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.

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

- Bestandsaufnahme: Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere Sportanlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen. Emissionsbedingte Nutzungskonflikte liegen nicht vor. Abfälle und Abwässer aus dem Plangebiet fallen bisher nicht an.
- Prognose bei Durchführung: Auf dem Sportgelände können Lärmemissionen auftreten, die während der lautesten Nachtstunde im Plangebiet zu Nutzungskonflikten führen können. Diese Konflikte werden durch innergebäudliche Maßnahmen (z.B. Orientierung) gelöst (siehe "Schutzgut Mensch"). Durch die vorgesehene Nutzung (Pflege- und Demenzstation) kann es eventuell zu geräuschbedingten Nutzungskonflikten mit der Umgebungsbebauung kommen. Diese Nutzungskonflikte werden durch innergebäudliche Maßnahmen (z.B. Orientierung) ausgeschlossen (siehe ebenfalls "Schutzgut Mensch"). Die Entsorgung der Abfälle ist gesichert. Anfallende Abwässer (Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser auf Dach- und befestigten Flächen wie Zufahrten und Stellplätzen) werden über einen neu zu errichtenden Mischwasser-

kanal an den bestehenden Abwasserkanal in der "Bräustraße" oder "Am Kurpark" angeschlossen. Anschließend kann das Abwasser dem Gruppenklärwerk Weiler-Bremenried des AV Rothach zugeführt werden.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist nahezu eben.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund des Grundstückszuschnittes ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung eher unwahrscheinlich, jedoch tendenziell 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 zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Planungsgebietes sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg i. Allgäu", Schutz-Zone III A. Der Flächennutzungsplan stellt für den überplanten Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Bolzplatz dar.
- Prognose bei Durchführung: Für das geplante Vorhaben ist eine Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes erforderlich (siehe unter "Schutzgebiete/Biotope"). Weitere Schutzgebiete sind von der Planung betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Von der angrenzenden intensiven Grünlandnutzung können temporär Geruchs-Emissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) ausgehen.

- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Am Sportplatz" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: 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 BauGB, Konzept zur Grünordnung (Abs.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 (Punkt3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden, da die Art der baulichen Nutzung (Punkt 1.1) nicht festgesetzt wurde. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt3.2) 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 TeilA des o.g. Leitfadens wie folgt:

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

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensiv-	Das Intensivgrünland wird	Pflanzung von standortge-	Eingriff erheblich

grünland	als Lebensraum zerstört.	rechten Laubbäumen als Lebensraum	
Überbauung von Pflanzflächen (vorwiegend Ziersträucher)	Die Brachflächen werden als Lebensraum zerstört.	Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen als Lebensraum	Eingriff erheblich

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

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Boden-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

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

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Geringe Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Eingriff unerheblich

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

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Freiflächen sowie Entfernung von Gehölzen	minimale Einschränkung der Kaltluftbildung; Verlust von bioklimatisch aktiven Flächen	Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	Eingriff unerheblich

9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen, naturfernen Eingrünungs-Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes in Ortsrandlage	Vorverlagerung des Ortsrandes	großzügige Ein- und Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen	Eingriff unerheblich

9.2.2.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert (Kompensationsfaktor zwischen 0,4 und 0,5), das heißt es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

Auf Grund des folgenden Sachverhalts wird für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt (Dies käme einer Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert gleich): Bei der Abarbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Punkt 3.1, Abbildung 2) konnte lediglich die Frage nach der Art der baulichen Nutzung (Punkt 1.1) nicht mit "ja" beantwortet werden. Da Alten- und Pflegeheime nach §4 BauNVO jedoch grundsätzlich auch in einem "Allgemeinen Wohngebiet" zulässig wären, in diesem Fall jedoch eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wurde, ist der Kompensationsfaktor einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde auf 0,3 festgesetzt worden.

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):

- Naturnahe Gestaltung des privaten Grundstückes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild)
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Boden und Wasser)
- Ausschluss von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf Grund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes, Schutz-Zone III A.

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 und des o.g. Sachverhalts in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 3.944 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.183 m². Im Bereich der Straße "Am Sportplatz"

und der gepflasterten Lagerfläche sind die Flächen bereits versiegelt. Es entsteht somit 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 und Brachfläche/ Planung Gemeinbedarfsfläche	AI	0,3	3.944	1.183
bestehende versiegelte Lagerfläche/ Planung Gemeinbedarfsfläche		0,0	70	0
Grünland und Brachfläche/ Planung "Private Grünfläche"		0,0	507	0
bestehende Straße ("Am Sportplatz")		0,0	214	0
Summe			4.735	1.183

9.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil D des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Planungsgebietes auf den Fl.-Nrn. 1164/5 und 1168/1 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Scheidegg.

9.2.2.13 Die externen Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb eines rechtswirksamen Wasserschutzgebietes. Die Flächen sind größtenteils bewaldet, vor allem in Form von Laubmischwald, Jungbeständen aus Fichten (Stangenwald) und jungen Laubholzgruppen. Im Bereich der Quelleinfassungen und der Trinkwasserleitungen wurden Offenlandschneisen geschlagen, die zum Schutz und zur Wartung der Leitungen offengehalten werden. Das Gelände fällt relativ steil nach Osten ab. Die umliegenden Flächen im Westen und Osten werden teilweise als Grünland genutzt.

9.2.2.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Auf der Fl.-Nr. 1168/1 wird im Bereich des bestehenden südostexponierten Waldrandes hin zu der bestehenden Offenlandschneise auf einer Länge von etwa 50 m und einer Breite von etwa 15 m die Entwicklung eines gestuften naturnahen Waldmantels angestrebt. Hierfür werden einzelne größere Fichten entnommen und standortgerechte Sträucher wie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Weißdorn (*Crataegus laeviga-*

ta), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) u.a. gepflanzt.

- Auf der gegenüberliegenden Seite der o.g. Offenlandschneise wird ebenfalls die Entwicklung eines vielfältig strukturierten west- bzw. nordwestexponierten Waldmantels angestrebt. Hierfür wird ein Großteil des Stangenholzes in dem Jungfichtenbestand auf einer Länge von etwa 50 m und einer Breite von etwa 15 m entnommen. Nachfolgend werden standortgerechte Sträucher der o.g. Arten gepflanzt.
- Auf der Fl.-Nr. 1164/5 werden im westlichen Randbereich die wenigen Birken sowie der strauchige Unterwuchs entfernt. Weiter südöstlich hangabwärts wird eine etwa fünf Meter breite Schneise auf eine Breite von 15-20 m verbreitert (Entnahme von jungen Eschen). Die Schneisen sind dauerhaft offenzuhalten. Hierdurch kann ein durchgehender Offenlandkorridor zwischen den umliegenden, als Grünland genutzten Flächen im Westen und Osten geschaffen werden. Dies fördert den Biotopverbund, vor allem für Insekten (Schmetterlinge). Hierdurch entsteht auch eine Verbindung zu der bestehenden o.g. Offenlandschneise im Süden, in deren Randbereichen bereits vielfältige Lebensräume in Form naturnaher Waldmäntel (s.o.) zu entwickeln sind.

9.2.2.15 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland und Pflanzflächen) wird durch die Schaffung vielfältigerer Lebensräume ausgeglichen. Die naturnahen Waldränder schaffen eine bessere Verzahnung des Lebensraumes Wald mit der dazwischen befindlichen extensiv genutzten Offenlandschneise. Zur Förderung des Biotopverbundes werden zudem weitere Flugschneisen für Insekten geschaffen.

9.2.2.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Teilflächen der Fl.-Nr. 1164/5	extern	bestockte Flächen (teils Birken, teils Eschen)	Entnahme der Gehölze für die Schaffung von Offenlandschneisen zur Förderung der Biotopvernetzung	500
Teilflächen der Fl.-Nr. 1168/1	extern	bestehende naturferne Waldränder	Entnahme von Fichten, Pflanzung von standortgerechten Sträuchern zur Entwicklung eines naturnahen gestuften Waldmantels	1.200
Summe				1.700

9.2.2.17 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme vollständig abgedeckt. Der Überschuss von ca. 500 m² ist erforderlich, da in den Bereichen, in denen ein naturnaher Waldmantel zu entwickeln ist, einzelne Gehölze stehen bleiben (v.a. Weißtannen). Als Kompensation anrechenbar sind jedoch nur die Bereiche auf denen aktiv Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft auf der gesamten Fläche von 1.700 m² zu sichern.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan 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 Der Standort eignet sich auf Grund der Gebietstopografie sowie der kurzfristigen Verfügbarkeit des Grundstücks. Ein weiterer Vorteil des gewählten Standortes ist seine Lage, die sich sowohl durch Ihre Nähe zum Ortskern als auch durch die unmittelbar angrenzende freie Landschaft auszeichnet. Daher wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Scheidegg geprüft.

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

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

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

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

9.3.1.2 Es liegt der schriftliche Ergebnisvermerk vom 14.10.2009 des Behördenunterrichtungs-Termins gemäß §4 Abs. 1 vor. Anstelle eines koordinierten Behördenunterrichtungs-Termins sind darin die Ergebnisse aus einzelnen Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde (am 05.10.2009) und der Unteren Immissionsschutzbehörde (am 30.09.2009) des Landratsamtes Lindau (B) enthalten.

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

9.3.2.1 Es liegen noch keine exakten Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor

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

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

Die Ausführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung) sowie der Ausgleichs-Maßnahmen (Entwicklung naturnaher Waldmäntel, Schaffung von Flugkorridoren) wird vom Markt Scheidegg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Errichtung des Alten- und Pflegeheims 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 (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Es handelt sich um eine als Alten- und Pflegeheim festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit einer zulässigen GRZ von 0,35.

9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 0,47 ha.

9.3.4.3 Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Scheidegg/Lindenberg i. Allgäu", Schutz-Zone III A. Es befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebietes oder in dessen näherer Umgebung.

9.3.4.4 Es befinden sich nur Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Plangebiet. Zum Teil handelt es sich um gärtnerisch genutzte Pflanzflächen (Thuja-Hecke, einzelne Koniferen), auf denen sich mangels Pflege eine Ruderalflora eingestellt hat. Die verbleibenden Flächen werden als Intensivgrünland genutzt. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (Alten- und Pflegeheim in der Nähe zu Sportanlagen), auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage) aus.

Bei Nicht-Durchführung der Planung können die Flächen weiterhin wie bisher genutzt werden. Durch eine weiterhin mangelnde Pflege sind zunehmende Verbuschungstendenzen im Bereich der Pflanzflächen zu erwarten.

9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Naturnahe Gestaltung des privaten Grundstückes und der privaten Grünfläche; Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Aus-

schluss von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf Grund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes, Schutz-Zone III A. Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Entwicklung von naturnahen Waldrändern sowie die Schaffung von Offenlandschneisen zur Förderung des Verbundes von Offenlandflächen.

- 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 Ausgleichsbedarf vom 1.183 m² erfolgt vollständig auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nrn 1164/5 und 1168/1 der Gemarkung Scheidegg.
- 9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten 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 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zu Mindestdachüberstand sowie zur Verkürzung der Abstandsflächen.
- 10.1.1.2 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 10.1.1.3 In Bezug auf die Abstandsflächen gilt die Abstandsflächensatzung der Marktgemeinde Scheidegg. Danach beträgt die Tiefe der Abstandsflächen $0,4 H$, mindestens 3,00 m. Eine Verkürzung der Abstandsflächen ist im vorliegenden Fall sinnvoll, da hierdurch auf dem vorgesehenen Grundstück mehr Freiheiten bei der Errichtung eines Baukörpers gegeben sind und dadurch eine kompakteres, flächensparendes Gebäude ermöglicht wird. Nach außen hin ist das Grundstück durch Freiräume wie Grünflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßen etc. begrenzt, so dass eine Störwirkung gegenüber der umgebenden Bebauung vermieden wird.
- 10.1.1.4 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Sowohl Dachform als auch Material- und Farbwahl sind dadurch individuell wählbar.

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 nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und 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: 0,47 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Gemeinbedarfsflächen	0,40	85,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,02	4,3 %
Private Grünflächen	0,05	10,6 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach (Mischwassersystem), Lindenberg i. Allgäu

- 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 (VKW), Lindenberg i. Allgäu
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)
- 11.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Altenheim" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 21.10.2009 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 21.10.2009 wie folgt Berücksichtigung:
 - Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Materialien, Farben und zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
 - Änderung und Ergänzung des Hinweises zur Pflegestation
 - Ergänzung des Hinweises zum vorhandenen Gelände
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

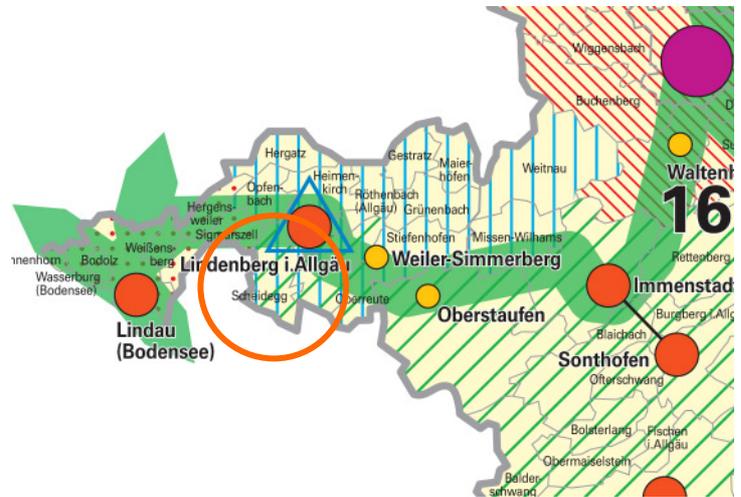
- 11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 13.01.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Marktgemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 26.01.2010 enthalten):
 - Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,35
 - Änderung der Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche
 - Ergänzung der Festsetzung zur Baugrenze
 - Aufnahme der Festsetzung zu Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser
 - Änderung der Festsetzung zu Bodenbelägen auf dem privaten Grundstück
 - Änderung und Ergänzung der Immissionsschutz-Festsetzungen

- Änderung der Erläuterung der Planskizze zur externen Ausgleichsfläche/-maßnahme
- Aufnahme von zusätzlichen Hinweisen
- Herausnahme des Hinweises zur Pflegestation
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

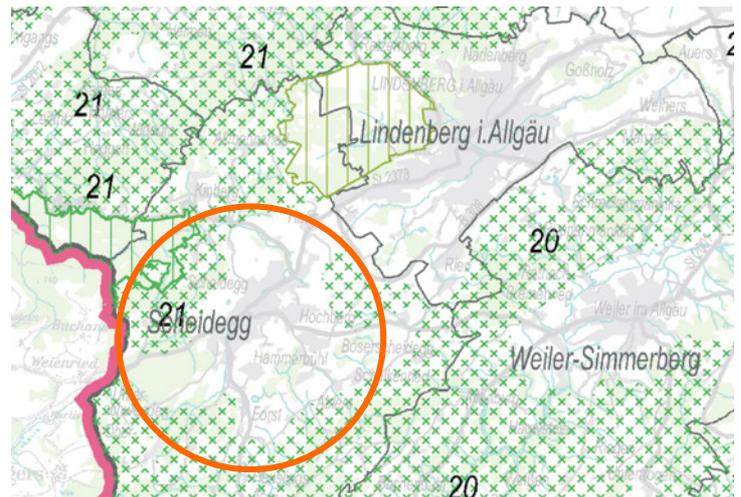
11.3.1.3 Bei der Planänderung vom 25.03.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Marktgemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 01.04.2010 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

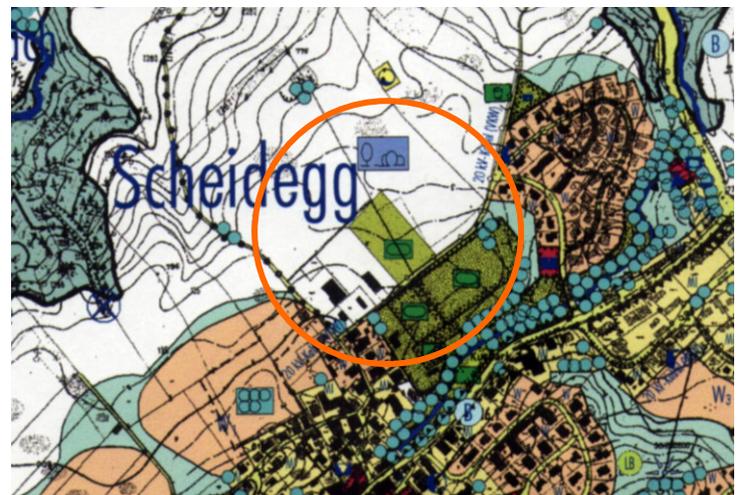
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" und "Alpengebiet"



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sportplatz/Bolzplatz" und Flächen für die Landwirtschaft



Blick von Osten entlang der Straße "Am Sportplatz", rechts befindet sich das Grundstück der Gärtnerei, links grenzt ein Sportplatz an



Blick von der Mitte des zu überplanenden Bereichs in Richtung Norden



Blick von Süden in Richtung Osten, rechts im Bild befinden sich die nahe gelegenen Sportanlagen



Blick von Süden über das Grundstück der Gärtnerei



Blick von Norden über das Grundstück der Gärtnerei in Richtung Süden



Blick von Nordosten über das Grundstück der Gärtnerei in Richtung Südwesten



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 in der Zeit vom bis statt (gem. §3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) 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; Billigungsbeschluss vom; Bekanntmachung am) 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 "Altenheim" 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 "Altenheim" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Scheidegg, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 19.10.2009
Plan geändert am: 21.10.2009
Plan geändert am: 13.01.2010
Plan geändert am: 25.03.2010

Planer:

.....
(i.A. N. Doll)

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.