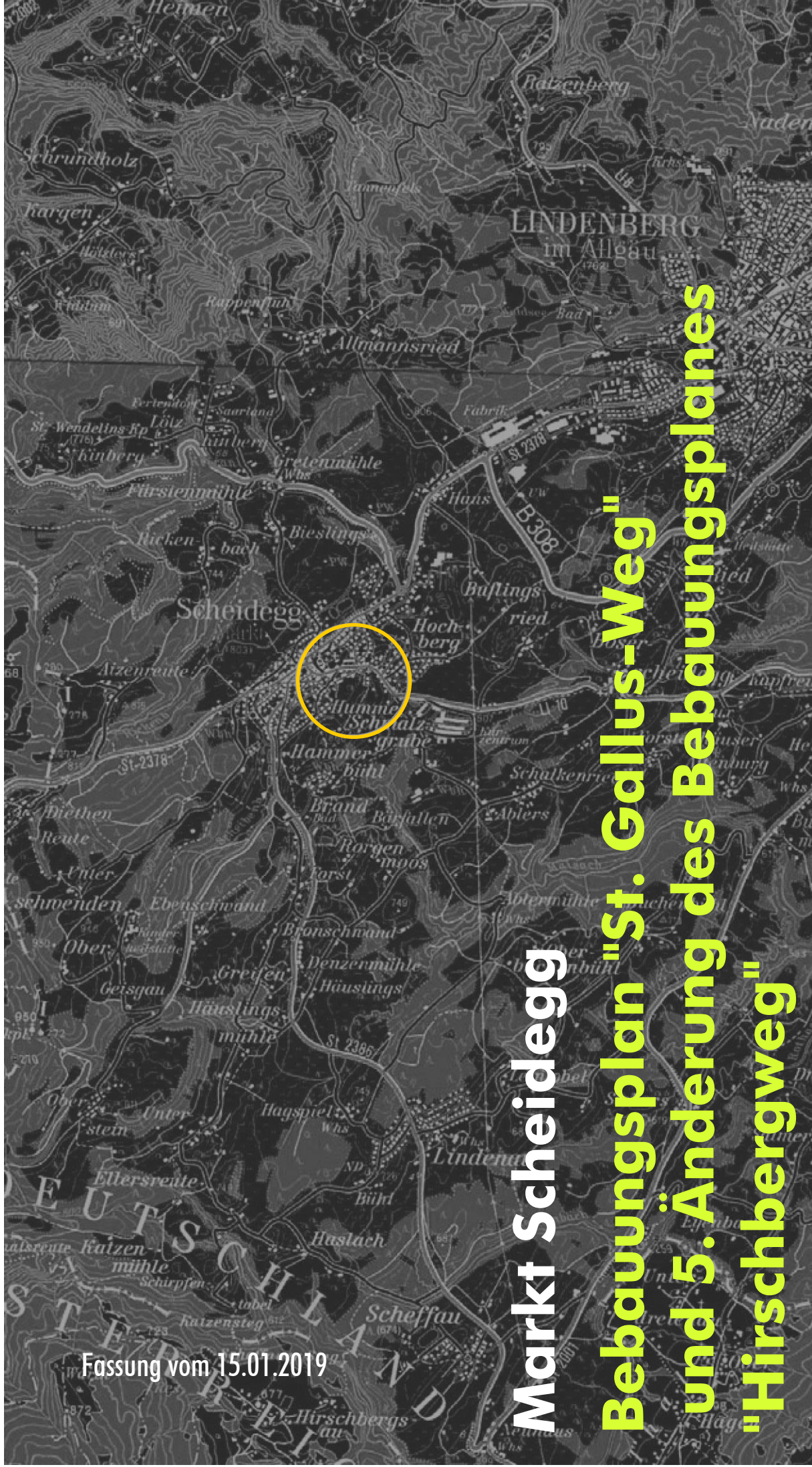


Fassung vom 15.01.2019

Markt Scheidegg Bebauungsplan "St. Gallus-Weg" und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 7
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 8
5	Hinweise und Zeichenerklärung 9
6	Satzung 11
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 13
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 20
9	Begründung – Sonstiges 21
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 24
11	Begründung – Bilddokumentation 25
12	Verfahrensvermerke 27

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zu-letzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zu-letzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2

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

2.1



Allgemeines Wohngebiet 1

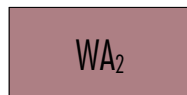
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



Allgemeines Wohngebiet 2

Die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

GRZ 0,35

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)

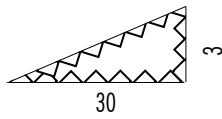
2.4



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

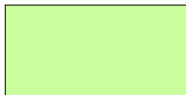
2.6



Verkehrsflächen

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

2.7



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); in den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.8



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.9



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Versorgungsträgers

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

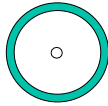
2.10



Private **Grünfläche** ohne bauliche Anlagen; im Bereich der privaten Grünfläche sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

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

2.11



Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

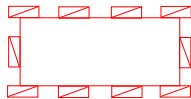
2.12



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "St. Gallus-Weg" des Marktes Scheidegg.

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

2.13



Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg".

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" des Marktes Scheidegg (4. Änderung in der Fassung vom 08.10.2004, rechtsverbindlich seit 16.12.2004) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

**3.1 Inkraftsetzung der Ab-
standsflächen**

Es gilt die Satzung zur Bemessung der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) des Marktes Scheidegg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

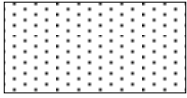
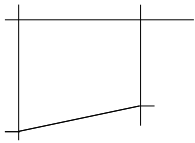
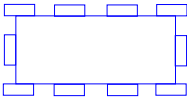
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

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

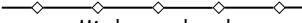

4.1

D

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3 11 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.4  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" des Marktes Scheidegg (Fassung vom 08.10.2004, rechtsverbindlich seit 16.12.2004).
- 5.5 **Gemeindliche Abstandflächen-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "St. Gallus-Weg" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" gilt die gemeindliche Abstandflächen-Satzung des Marktes Scheidegg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.6 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "St. Gallus-Weg" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung des Marktes Scheidegg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.7 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten** Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten

Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Marktgemeinderat des Marktes Scheidegg den Bebauungsplan "St. Gallus-Weg" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" in öffentlicher Sitzung am 24.01.2019 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "St. Gallus-Weg" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.01.2019.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem Bebauungsplan "St. Gallus-Weg" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "St. Gallus-Weg" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 15.01.2019. Dem Bebauungsplan "St. Gallus-Weg" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" wird die Begründung vom 15.01.2019 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" des Marktes Scheidegg (4. Änderung in der Fassung vom 08.10.2004, rechtsverbindlich seit 16.12.2004) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf

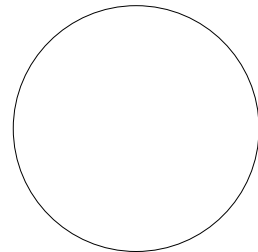
Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "St. Gallus-Weg" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "St. Gallus-Weg" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" der Markt Scheidegg treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Scheidegg, den

.....
(Erster Bürgermeister, Herr Ulrich Pfanner)



(Dienstsigel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Das Plangebiet liegt in einer Hanglage am Ortsrand im Südosten des Marktes Scheidegg, südlich der "Blasenbergstraße"/"LI 10".
- 7.1.1.2 Im Plangebiet befindet sich der "St. Gallus-Weg", Teile der "Blasenbergstraße"/"LI 10" im Osten und Teile des "Hummelweges" im Westen, öffentliche Grünflächen und kleinere Teilflächen der im westlichen Bereich nördlich und südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA). Entlang des "St. Gallus-Weges" und der zu überplanenden Grünflächen befindet sich Wohnbebauung.
- 7.1.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine Hanglage mit Gefälle nach Norden auf.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes; ursprüngliche Festsetzungen im Bereich der Änderung

- 7.1.2.1 Der Geltungsbereich der Änderung und Neuaufstellung verläuft entlang des "St. Gallus-Weges" und schließt einen Grünzug südlich und nördlich des Weges ein. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 11 (Teilfläche), 50/13 (Teilfläche), 149/7 (Teilfläche), 149/3 (Teilfläche), 179/5 (Teilfläche), 180/11, 180/2 (Teilfläche), 180/3 (Teilfläche), 181/8 (Teilfläche), 181/11 (Teilfläche), 181/12 (Teilfläche), 181/13 (Teilfläche), 181/17, 181/19 und 181/21.
- 7.1.2.2 Mit der Änderung und Neuaufstellung wird ein Teil-Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hirschbergweg" überplant. Als Nutzung für den Bereich der Änderung sind derzeit öffentliche Grünflächen (mittlerer Bereich), allgemeine Wohngebiete (WA₁ und WA₂) und Verkehrsflächen (westlicher Bereich) festgesetzt. Im Bereich des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" besteht die Wegeverbindung "St. Gallus-Weg" bis jetzt in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den o.g. Flächen. Durch die Änderung und Neuaufstellung soll der "St. Gallus-Weg" als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

7.1.3 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.1.3.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich ein Grünzug und einige Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.1.3.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine Hanglage mit mäßigem Gefälle nach Norden auf.

7.1.4 Erfordernis der Planung

- 7.1.4.1 Derzeit ist der "St. Gallus-Weg" nur ungenügend ausgebaut und erfüllt nicht die Anforderungen zur Erschließung, die sich durch die angrenzende Bebauung ergeben. Im östlichen Bereich (Zufahrt von der "Blasenbergstraße") ist die Fahrbahn geschottert. Im mittleren Bereich gibt es einen asphaltierten Abschnitt und im westlichen Bereich (Fl.-Nr. 181/12) wurden Verbundsteine verlegt. Für die Müllabfuhr gibt es weder eine geeignete Wendefläche, noch eine befriedigende Lösung für die Durchfahung. Die Durchfahung ist im mittleren und westlichen Bereich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt (Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hirschbergweg"). Diese Lösung wird von den betroffenen Anwohnern nicht akzeptiert, was sich in einer gerichtlichen Auseinandersetzung widerspiegelt. Das Verwaltungsgericht hat den Markt in der Folge aufgefordert, die Erschließung neu und abschließend zu regeln. Dies war auch erforderlich, da zur Erschließung der Gebäude mit den Haus-Nrn. 9, 9a, 11 und 11a am "St. Gallus-Weg" (Fl.-Nrn. 181/11, 181/25, 181/26 und 181/27) eine Grunddienstbarkeit eingetragen war, deren Auflösung an die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche geknüpft war. Inzwischen wurde der Markt Scheidegg durch das Landgericht Kempten zur Löschung der Grunddienstbarkeit für die oben genannten Grundstücke aufgefordert. Bestehen bleibt nur das Geh- und Fahrrecht für das ehemals ungeteilte Grundstück mit der Fl.Nr. 180/10 (jetzt 181/10, 181/21, 181/22, 181/23, 181/24, 181/30). Die Änderung und Neuaufstellung dient der Lösung der geschilderten Missstände, indem für den gesamten "St. Gallus-Weg" eine Verkehrsfläche festgesetzt wird. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Nach derzeitigem Planungsstand soll der "St. Gallus-Weg" zukünftig eine Einbahnstraße werden. Die Straße wird auf den Fl.Nrn. 11 und 181/21 aufgeweitet, ansonsten wird die Breite der Straße beibehalten.

7.1.5 Übergeordnete Planungen

- 7.1.5.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.1.5.2 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 17.02.2003, rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 17.09.2003). Die überplanten Flächen werden hierin als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, Ortsrandeingrünung und

Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche und Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da die in der Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

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

7.1.6 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.1.6.1 Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Missstände bei der örtlichen Verkehrsführung zu lösen.

7.1.6.2 Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "St. Gallus-Weg" handelt es sich um eine Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes "Hirschbergweg".

7.1.6.3 Da es das vorrangige Ziel dieser Planung ist, die Erschließung neu zu regeln, wird nur ein Mindestmaß an Vorgaben über das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Überbaubare Grundstücksfläche wird nicht festgesetzt.

7.1.6.4 Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "St. Gallus-Weg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m²,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.1.6.5 Der redaktionelle Aufbau der Änderung und Neuaufstellung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.1.6.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Bereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.1.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.1.7.1 Im westlichen Bereich der Planung ist für einzelne Ergänzungsflächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Wohngebietes (WA) wurde eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen. Dies dient dem Zweck, innerhalb des Wohngebietes differenzierte Nutzungen festzusetzen, welche denen des allgemeinen Wohngebietes (WA) des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hirschbergweg" entsprechen. Da es sich um ergänzende Teilflächen handelt, soll so eine einheitliche Zulässigkeit über die Grenzen der Änderung und der Neuaufstellung hinweg gewährleistet werden.

7.1.7.2 Bei den als allgemeines Wohngebiet (WA₁ und WA₂) festgesetzten Flächen handelt es sich um Restflächen. Um ein einheitliches Festsetzungskonzept mit angrenzenden Bauflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hirschbergweg" herzustellen wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

7.1.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.1.8.1 Das Plangebiet wird primär über die "Blasenbergstraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über den "St. Gallus-Weg" besteht eine durchgehende Verbindung von der "Blasenbergstraße" im Osten zum "Hummelweg" im Westen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist hier jedoch keine Verkehrsfläche festgesetzt. Der östliche Bereich des Plangebietes ist unbeplanter Innenbereich, im Westen ist der Weg durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan "Hirschbergweg" geregelt. Die Erschließung der Gebäude mit den Haus-Nrn. 11a, 11, 9a und 9 am "St. Gallus-Weg" (Fl.-Nrn. 181/11, 181/25, 181/26 und 181/27) war über eine Grunddienstbarkeit geregelt. Der Markt Scheidegg wurde durch das Landgericht Kempten inzwischen zur Löschung der Grunddienstbarkeit verpflichtet. Bestehen bleibt nur das Geh- und Fahrrecht für das ehemals ungeteilte Grundstück mit der Fl.Nr. 180/10 (jetzt 181/10, 181/21, 181/22, 181/23, 181/24, 181/30). Im Rahmen des frühzeitigen Erörterungstermines zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26.06.2013 wurde von den anwesenden Anwohnern vorgeschlagen, den bestehenden Rad- und Fußweg nach Süden zum Wohngebiet "Hitzenbühl" (Fl.-Nr. 181/31) zur öffentlichen Verkehrsfläche auszubauen und somit die Erschließung der Anlieger des "St. Gallus-Weges" herzustellen. Dies würde zu einer Entlastung zu Gunsten der Anlieger am westlichen Ende des "St. Gallus-Weges" (Einmündung in den "Hummelweg", Fl.-Nrn. 11 und 181/12) führen, da der Verkehr in der Folge durch das Wohngebiet "Hitzenbühl" geleitet würde. Die Bewohner des Wohngebietes "Hitzenbühl" (ca. neun direkt betroffene Grundstücke) würden jedoch durch den zusätzlichen Verkehr belastet. Auch war eine Erschließungsstraße auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 181/31 bei der Planung der Gebäude mit den Haus-Nrn. 11a, 11, 9a und 9 und bei der Planung des Wohngebietes "Hitzenbühl" nicht vorgesehen. Durch den Umbau des Rad- und Fußweges zur Erschließungsstraße müsste eine öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich des Wohngebietes "Hitzenbühl" durchquert werden, was sich negativ auf das Ortsbild auswirken würde. Für die Verkehrsteilnehmer würde sich durch diese Lösung der Fahrweg um das ca. 3,75-fache verlängern

(ca. 300 m gegenüber ca. 80 m). Für die Öffentlichkeit würden neben den geschilderten Auswirkungen auf die Verkehrsführung und dem Eingriff in das Ortsbild zusätzliche Kosten durch den Bau der längeren Erschließungsstraße entstehen. Zusammengefasst wäre die Erschließung über den Rad- und Fußweg nach Süden nicht im Sinne einer gerechten Verteilung der Lasten, da die Anlieger des Wohngebietes "Hitzenbühl" und die Öffentlichkeit unverhältnismäßig belastet würden, um eine Entlastung der Anlieger des westlichen "St. Gallus-Weges" herbeizuführen. Für die Verkehrsteilnehmer würden erheblich längere Fahrwege entstehen und die räumlich-baulichen Voraussetzungen sind ungünstig. Daher wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "St. Gallus-Weg" und die Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" die Erschließung dahin gehend geändert, dass eine einheitliche Verkehrsfläche für den gesamten "St. Gallus-Weg" festgesetzt wird.

- 7.1.8.2 Um eine technisch sinnvolle, für alle Anwohner vertretbare, Erschließungslösung zu ermitteln hat der Markt Scheidegg durch ein Ingenieurbüro verschiedene Varianten prüfen lassen. Im Zuge dessen wurde auch untersucht, ob eine Wendepflanzung im Bereich der bestehenden öffentlichen Grünfläche möglich wäre. Die Untersuchung kam diesbezüglich jedoch zu dem Ergebnis, dass sich eine Wendeanlage mit Wendekreis für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug auf der Fläche räumlich nicht realisieren lässt. Für die Umsetzung der Wendeanlage müsste die bestehende Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 181/11 abgebrochen werden. Des Weiteren würde ein wesentlicher Teil des Grundstücks benötigt. Dies würde jedoch zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Eigentümers führen. Für den westlichen Bereich (bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wurde unter anderem auch untersucht, inwiefern eine Lösung möglich ist, die beide Anlieger (Fl.-Nrn. 11 und 181/12) gleich belastet. Dies ist jedoch nicht auf sinnvolle Weise realisierbar.
- 7.1.8.3 Die Situation im westlichen Bereich an der Einmündung zum "Hummelweg" wird auf der Grundlage der o.g. Untersuchung vollständig neu geregelt. Anstatt des bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird an dieser Stelle eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die durchgehende asphaltierte Fahrbahnbreite beträgt 3,00 m. Entlang der Fl.Nrn. 11, 181/19 und 181/21 wird die Fahrbahn durch eine Verschwenkung auf 7,30 m aufgeweitet. Weitere Aufweitungen, als Ausweichstellen sind nicht möglich, da die sich im Eigentum der Gemeinde befindlichen, vorhandenen Flächen hierfür nicht ausreichen und der Markt Scheidegg keinen Grunderwerb tätigen möchte. Insgesamt profitieren die Anwohner des "St. Gallus-Weges" von der Planung, da nun eine optimale Erreichbarkeit der Grundstücke durch Anwohner und Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr/Rettungswagen) gegeben ist. Durch den Verzicht auf eine Wendemöglichkeit kann das reibungslose Funktionieren der Ver- und Entsorgung (z.B. Müllfahrzeuge) auf platzsparende Weise gewährleistet werden.
- 7.1.8.4 Der Regelquerschnitt des Weges wird auf 3,00 m festgesetzt. Entlang der Fl.Nrn. 11, 181/19 und 181/21 ist eine Aufweitung der Fahrbahn auf 7,30 m vorgesehen, um Ausweichmöglichkeiten für den Begegnungsverkehr zu schaffen.
- 7.1.8.5 Im Einmündungsbereich in die "Blasenbergstraße" sowie in den "Hummelweg" ist die Verkehrs-

Sicherheit jeweils durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet. In den Einmündungsbereichen sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

7.1.8.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich des geplanten Weges ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

7.1.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.1.9.1 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.1.9.2 Weitere Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

7.1.10 Natur und Landschaft

7.1.10.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "St. Gallus-Weg" und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.10.2 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" und der Aufstellung des Bebauungsplanes "St. Gallus-Weg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.10.3 Aus grünordnerischer Sicht bestehen folgende Änderungen: Anstelle einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage werden private Grünflächen festgesetzt. Gleichzeitig werden die Grünflächen zugunsten der allgemeinen Wohngebiete etwas reduziert. Sie werden jedoch weiterhin mit fünf heimischen, standgerechten Bäumen bepflanzt. Die Planung ist mit keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft verbunden.

7.1.11 Wasserwirtschaft

7.1.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.1.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Abwasseranlage Rothach zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.1.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist dem nächstgelegenen Gewässer zuzuleiten. Die maßgeblichen DWA-Regelwerke (M 153, A 138 bzw. A117) sind dabei zu beachten. Bei bis zu 1000 m² befestigter Fläche kann dies erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TREN OG eingehalten wird. Ansonsten ist die vorherige Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erforderlich.

8.1 Sonstige Regelungen**8.1.1 Abstandsflächen**

- 8.1.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Satzung zur Bemessung der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) des Marktes Scheidegg nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Tatsache, dass keine neue überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, nicht erkennbar.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,27 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA1, WA2	0,02	7,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Begleitgrün)	0,16	59,3 %
Private Grünflächen	0,09	33,3 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Hauptwasserleitung

9.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Vorarlberger Kraftwerke

9.2.2.4 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: ZAK, Kempten

9.2.2.6 Durch die Bebauungsplanänderung und Neuaufstellung sind eine Verbreiterung der Straßenquerschnitte und u.U. weitere Maßnahmen (Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) erforderlich.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Die Planänderung vom 16.01.2014 berücksichtigt die zwischenzeitlichen Überlegungen der Verwaltung zur Konfliktlösung sowie die Ergebnisse der Variantenuntersuchung des beauftragten Ingenieurbüros zur Erschließung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Planzeichnung

9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 02.07.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 12.09.2018 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.07.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 12.09.2018 enthalten):

- neue Straßenführung (gleiche Breite, keine Aufweitungen nur bei Fl.Nr. 11 und 181/21)
- Anpassung der Sichtflächen
- Anpassung des Geltungsbereichs; Aufnahme der Fl.Nr. 11 (Teilfläche) in den Geltungsbereich
- neue Abgrenzung der WA-Flächen und Aufnahme WA-Fläche auf Fl.Nr. 11 (Teilfläche), 181/21
- Ergänzung von Garagenlinien
- Aufnahmen Geh- Fahr- und Leitungsrecht, Regenwasser- und Mischwasserkanal
- Anpassung Begleitgrün
- Ergänzung zur Regelung der Abstandsflächen
- Ergänzungen zur Wasserwirtschaft

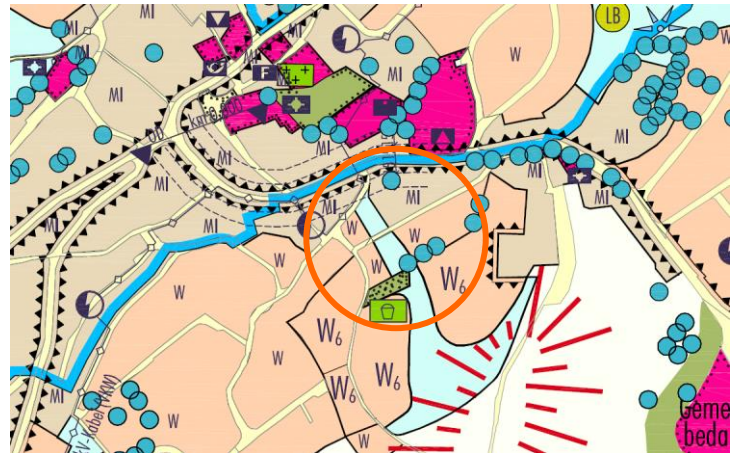
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

9.3.1.3 Bei der Planänderung vom 15.01.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus dem Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten vom 24.01.2019 wie folgt Berücksichtigung.

Für die im Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.01.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die im Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll des Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten vom 24.01.2019 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zur denkmalgeschützten Kapelle in der Planzeichnung und im Textteil
- Ergänzung eines Hinweises zum Denkmalschutz im Textteil
- Anpassung des Planzeichens für den Änderungsgeltungsbereich
- Aktualisierung der Flächenauflistung in der Begründung
- Anpassung der Anzahl zu pflanzenden Bäumen in der Begründung

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (ohne Kataster), Darstellung als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung/Öffentliche Grünfläche und Wohnbaufläche (W)



Östliche Zufahrt des
"St. Gallus-Weges" von
der "Blasenbergstraße",
gesehen von Nordosten



Blick auf das westliche
Ende des "St. Gallus-
Weges" mit Einmündung
in den Hummelweg



Blick Richtung Osten vom
"Hummelweg" auf den
"St. Gallus-Weg"



Blick von Westen auf den östlichen, neu zu überplanenden Teil des "St. Gallus-Weges"



Blick von Norden auf den "Hirschbergweg", Zufahrt von der "Blasenbergstraße". Im Hintergrund der nördliche Teil der überplanten Grünfläche



Rad- und Fußweg nach Süden in Richtung des Wohngebietes "Hitzenbühl" (Fl.-Nr. 131/31)



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten vom 07.03.2013. Der Beschluss wurde am 09.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den

.....

(Erster Bürgermeister, Herr Ulrich Pfanner)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 26.06.2013 um 18:00 Uhr statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.02.2014 bis 24.03.2014 (Billigungsbeschluss vom 06.02.2014; Entwurfsfassung vom 16.01.2014; Bekanntmachung am 12.02.2014) und vom 11.12.2018 bis 14.01.2019 (Billigungsbeschluss vom 29.11.2018; Entwurfsfassung vom 02.07.2018; Bekanntmachung am 03.12.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Scheidegg, den

.....

(Erster Bürgermeister, Herr Ulrich Pfanner)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.02.2014 (Entwurfsfassung vom 16.01.2014; Billigungsbeschluss vom 06.02.2014) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 04.12.2018 (Fassung vom 02.07.2018, Billigungsbeschluss 29.11.2018) erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scheidegg, den

.....

(Erster Bürgermeister, Herr Ulrich Pfanner)

12.4 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Umweltangelegenheiten vom 24.01.2019 über die Entwurfsfassung vom 15.01.2019.

Scheidegg, den
.....
(Erster Bürgermeister, Herr Ulrich Pfanner)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "St. Gallus-Weg" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Ausschusses vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Scheidegg, den
.....
(Erster Bürgermeister, Herr Ulrich Pfanner)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "St. Gallus-Weg" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschbergweg" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Scheidegg, den
.....
(Erster Bürgermeister, Herr Ulrich Pfanner)

Plan aufgestellt am: 08.07.2013
Plan geändert am: 16.01.2014
Plan geändert am: 02.07.2018
Plan geändert am: 15.01.2019

Planer:

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

Büro Sieber, Lindau (B)

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