

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan

Nr. B3 - Bullachberg

in der Fassung vom 21.01.2013

Planfertiger:

blechraum

stadtplanung
architektur

Dipl. Ing.

Silke Drexler

Büro Reichhof 1

86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31

Mobil 0172 - 139 53 72

drexler@silkedrexler.de

www.silkedrexler.de

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Bereich um Schloss Bullachberg in der Gemeinde Schwangau wurden seit Mitte der 90er Jahre verschiedene Projekte geplant, die jedoch zum einen im Gemeinderat, zum anderen in der Bevölkerung keine Zustimmung fanden. Sowohl die Größenordnung, als auch die Lage der geplanten neuen Bauvolumen waren ausschlaggebend für die Ablehnung.

Letztlich führte ein Ratsbegehren (Bebauung am Bullachberg) im Jahr 2000 zum Bauleitplanverfahren, das den Bebauungsplan "Nr. B1 – Bullachberg" sowie die Überarbeitung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1965 beinhaltete. Bis zum heutigen Tage wurde das durch diesen Bebauungsplan ermöglichte Baurecht im Bereich Bullachberg jedoch nicht umgesetzt.

Im Jahr 2012 fand ein Eigentümerwechsel im Bereich der betroffenen Grundstücke statt. Von der neuen Eigentümerin wurden zwei Bauvoranfragen eingereicht, die im Juli 2012 vom Landratsamt Ostallgäu per Vorbescheid genehmigt wurden. Darin wurde hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. B1 gewährt.

Da das bestehende Baurecht im Bereich Bullachberg nicht mehr den aktuellen Planungszielen der Gemeinde Schwangau entspricht, wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.07.2012 die Aufhebung des Bebauungsplans "Nr. B1 - Bullachberg" sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Nr. B3 - Bullachberg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.2012 hinsichtlich einer Verkleinerung des Geltungsbereichs korrigiert.

Da sich der Bebauungsplan Nr. B3 nicht aus dem seit 05.08.2008 wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, hat der Gemeinderat ebenfalls am 16.07.2012 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Umwidmungen der betroffenen Flächen werden im Zuge einer 4. Flächennutzungsplan Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

In den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist die Gemeinde Schwangau als Unterzentrum mit folgenden regionalplanerischen Funktionen festgelegt: Kur und Tourismus, Bildungs- und Erziehungswesen, Land- und Forstwirtschaft. Schwangau liegt im Regionalplan in der Region Allgäu (16) und gehört zum Mittelbereich Füssen, von regionaler Bedeutung an der Entwicklungsachse Füssen – Halblech.

Die Gemeinde Schwangau ist dem Naturraum Alpenvorland zugeordnet und liegt im Ausschlussgebiet für Windenergieanlagen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,30 ha.

Das Planungsgebiet liegt in der Ebene des ehemaligen Füssener Sees vor dem Ammergebirge auf 790 m bis 795 m über dem Meeresspiegel, südlich von Schwangau, nordöstlich des Schwangauer Ortsteils Alterschrofen und nördlich von Hohenschwangau. Nördlich des Planungsgebiets besteht eine kleine freistehende Einfamilienhausbebauung und ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof.

Der Bullachberg selbst ragt ca. 25 m über die Ebene und ist mit Laub-Nadel-Mischwald bestockt. Der südlich geneigte Hang unterhalb der Auffahrt ist mit seiner Vegetation als Trockenstandort geprägt, am Ende der Auffahrt, am westlichen Zwischenplateau befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude "Schloss Bullachberg". Im nordöstlichen Bebauungsplanbereich sind drei unterschiedlich genutzte Gebäude vorhanden, die direkt über den Bullachbergweg erschlossen werden:

Bestandsgebäude A mit Gastronomie und Wohnungen

Bestandsgebäude B mit Wohnungen und gewerblicher Nutzung

Bestandsgebäude C mit Garagen

Das Planungsgebiet liegt geologisch im Bereich des randalpinen Beckens. Die Böden in der Ebene sind würmeiszeitlicher Schotter mit Braunerdenüberdeckung. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung besteht neben der natürlichen Leistungsfähigkeit hauptsächlich in der günstigen Bewirtschaftbarkeit aufgrund der ebenen Geländestruktur. Besondere Schutzwürdigkeit aufgrund des vergleichsweise hohen Natürlichkeitsgrades des Bodens und der erhöhten Erosionsanfälligkeit aufgrund der Hangneigung liegt lediglich in den Wald- und Gehölzflächen des Bullachberges vor. Südlich angrenzend an das Planungsgebiet erstreckt sich das Wasserschutzgebiet mit zwei Trinkwasserversorgungsbrunnen der Stadt Füssen. Das Grundwasser steht in ca. 4,00 bis 5,00 m oberflächennah unter dem natürlichen Gelände an.

Oberirdische größere Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Ein bestehender eingefasster kleiner Teich östlich von Bauraum C soll in einen naturnahen Teich umgestaltet werden.

3. Planungsziele

Zur Stärkung des touristischen Angebots in der Gemeinde Schwangau ist im Bereich von Schloss Bullachberg, ergänzend zu den bestehenden Ferienwohnungen, ein zusätzliches Gebäude für acht Ferienwohnungen sowie ein Stallneubau zum Betrieb einer ökologischen Landwirtschaft geplant. Als Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion wird im Bebauungsplan § 22 BauGB zur Anwendung gebracht.

Der Bauraum für das neue Wohngebäude am nördlichen Fuß des Bullachberges liegt in gleicher Ausrichtung und angelehnt an die Grundfläche des Bestandsgebäudes B. Der Bauraum für den geplanten Stall wurde bewusst um 30,0 m nach Süden abgerückt vom bestehenden Gebäude A. Zum einen sollen Gastronomie und Ferienwohnungen im Bestandsgebäude A nicht durch Geruchsmissionen oder vermehrtes Fliegenaufkommen gestört werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan auch der Standort für den Tiermist südlich des Stallneubaus verbindlich festgelegt. Zum anderen bleibt durch die abgerückte Lage des Stalls die Sichtachse von den neuen Ferienwohnungen im Bauraum C zu den Königsschlössern erhalten und der Stallneubau fügt sich am östlichen Fuße des bewaldeten Bullachberges harmonisch in das Landschaftsbild ein. Die östlich und südlich an den Stallneubau anschließenden landwirtschaftlichen Flächen können somit gut angebunden für Paddocks und als Weideflächen für die Pferde- und Rinderhaltung genutzt werden.

Das Schloss selbst, welches dringend der Renovierung bedarf, soll gemäß den denkmalpflegerischen Auflagen erhalten, saniert und hauptsächlich einer Wohnnutzung zugeführt werden. Untergeordnet ist lediglich im 3. Geschoss ein Beherbergungsbetrieb zulässig. Derzeit geplant sind Bed&Breakfast Zimmer als Ergänzung des touristischen Angebotes im SO-1.

4. Geplante Nutzungen

Der 43.000 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

– Nettobauland	10.273 m ² (23,9 %)
– Öffentliche Verkehrsfläche	547 m ² (1,3 %)
– Private Grün- und Waldflächen (incl. ca. 1.850 m ² Ausgleichsflächen)	32.180 m ² (74,8 %)

Für das Baugebiet wird als **Art der Nutzung** gemäß § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet) "**Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Landwirtschaft, Großtierhaltung**" festgesetzt, da es sich wesentlich von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebieten unterscheidet. Das Baugebiet gliedert sich in die zwei Sondergebietsbereiche **SO-1** (Flurnummer 538/2 sowie Teile der Flurnummer 538) und **SO-2** (Bereich um Schloss Bullachberg), für die unterschiedliche Arten der Nutzung in den Bauräumen A bis D sowie im Bauraum "Schloss Bullachberg" als zulässig festgesetzt sind.

Im Bereich des **SO-1**, das von der Schwangauer Straße aus über den Bullachbergweg erschlossen ist, sind Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie in Bauraum A), je eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal in Bauraum A und B, Anlagen für kulturelle Zwecke und ein Veranstaltungssaal in Bauraum B sowie Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb und der nichtlandwirtschaftli-

chen Großtierhaltung dienen, zulässig. Im Bauraum B wird die geschossweise Festsetzung der Art der Nutzung (1. Geschoss: Personalwohnen; 2. Geschoss: Anlagen für kulturelle Zwecke) auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO getroffen, um Störungen bzw. Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen zu minimieren. Das Bestandsgebäude in Bauraum B soll hauptsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen (Lager, Werkstatt, Personalwohnung), jedoch auch bei gelegentlichen kulturellen Veranstaltungen möglichst störungsfrei beide Nutzungen ermöglichen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Königsschlössern genießt der Standort eine besondere Lagegunst für den Tourismus, verbunden jedoch mit hohen Anforderungen an den Schutz des Landschaftsbildes. Die Kubaturen der Neubauten, insbesondere die zulässigen Wandhöhen, übernehmen die Höhen der bestehenden Gebäudegruppe, um den Charakter des Ensembles und die landschaftsverträgliche Einbindung zu erhalten. Das bestehende Garagengebäude, westlich von Bauraum B, wird mit einer leicht vergrößerten überbaubaren Fläche für untergeordnete Nebenanlagen festgeschrieben, um die Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen zu ermöglichen. Im SO-1 sind dreißig offene Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher, im SO-2 vier Garagenstellplätze und zwei weitere offene Pkw-Stellplätze festgesetzt. Der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwangau wird damit Rechnung getragen.

Sämtliche private Verkehrsflächen sollen, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um die Oberflächenwasserversickerung zu ermöglichen.

Im Bereich des **SO-2**, welches in Ergänzung zum SO-1 festgesetzt wird, ist das Wohnen als Schwerpunkt und ergänzend zum SO-1, sind ab dem 3. Geschoss Beherbergungsbetriebe als zulässig festgesetzt. Auch hier wird die geschossweise Festsetzung der Art der Nutzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO getroffen, um das Wohnen im Schloss schwerpunktmäßig zu sichern und Konflikte mit dem Beherbergungsbetrieb durch die untergeordnete Zulässigkeit zu minimieren.

Die bestehende Erschließung über ein nördliches Tor am Bullachbergweg und einen privaten Weg zum Schlossplateau wird beibehalten. Im Bereich des Schlosses wird die Versiegelung auf ein erforderliches Maß reduziert und der ruhende PKW-Verkehr hinter das Schloss verlegt, um den südwestlichen Bereich vor dem Schloss durch mehr Grünflächen aufzuwerten. Der Bauraum um das Schloss wurde entlang der bestehenden Gebäudefronten gelegt, da Anbauten an das denkmalgeschützte Gebäude nahezu ausgeschlossen sind.

Das **Maß der Nutzung** ist im **SO-1** mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundfläche in Verbindung mit einer höchstzulässigen Wandhöhe festgesetzt. Die jeweils höchstzulässigen Grundflächen und Wandhöhen sind:

Im Bauraum A :	GR 400 m ² / WH 5,50 m bzw. 7,00 m
Im Bauraum B :	GR 380 m ² / WH 7,00 m
Im Bauraum C :	GR 440 m ² / WH 7,00 m
Im Bauraum D :	GR 340 m ² / WH 3,75 m.

Im Bereich des **SO-2** (Schloss Bullachberg) wurde die Grundfläche (GR) auf den Bestand abgestellt und mit 400 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist im SO-1 mit 2.300 m² und im SO-2 mit 560 m² festgesetzt. Dies entspricht mit einem geringen Spielraum dem Bestand. Damit ist gewährleistet, dass über die bestehenden Flächen für Ne-

benanlagen nur in geringem Umfang weitere Flächen versiegelt werden können. Zusätzliche Anlagen und Erschließungsflächen, sowohl für den Betrieb der Fremdenbeherbergung, als auch für den landwirtschaftlichen Betrieb sind im Rahmen der BauNVO möglich.

Als maximale Wandhöhe werden 7,00 m über dem natürlichen Gelände, sowohl in Teilen des überbaubaren Bereichs des Bestandsgebäudes A, als auch im Bauraum vom Bestandsgebäude B und im südlichen neuen Bauraum C festgesetzt. Die Festsetzung einer einheitlichen Wandhöhe gewährleistet, dass in diesem landschaftlich und kulturell wertvollen Bereich eine ruhige und in den Kubaturen gleichwertige Bebauung entsteht. Die maximale Wandhöhe des geplanten Stalls im Bauraum D beträgt 3,75 m, um dem untergeordneten Charakter dieses Gebäudes Rechnung zu tragen und die Einbindung in den Hangfuß und den Waldrand zu unterstützen.

Dachneigungen sind im Bestand zwischen 25° und 42° bzw. bis 58° zulässig, bei Neubauten sind generell die ortsüblichen 26° festgesetzt.

5. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Solaranlagen auf Dachflächen, zu Fassadenmaterialien und -farben sowie zu Einfriedungen getroffen.

6. Infrastruktur

In Schwangau sind die Versorgungseinrichtungen eines Unterzentrums vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung ist im naheliegenden Mittelzentrum Füssen gegeben. Die touristische Infrastruktur ist bisher vor allem auf das gehobene bis mittlere Segment sowie Kur- und Langzeiturlauber ausgerichtet.

7. Erschließung

Nordwestlich wird das Planungsgebiet vom Bullachbergweg begrenzt, der östlich in die Schwangauer Straße mündet und westlich zum Ortsteil Alterschrofen weiterführt. Die Schwangauer Straße verbindet Schwangau mit Hohenschwangau. Beide Straßen werden von einer die Landschaft prägenden Allee gesäumt.

8. Ver- und Entsorgung

Ein Trinkwasseranschluss an die zentrale Versorgung der Gemeinde Schwangau ist auf dem Grundstück vorhanden. Das geplante Sondergebiet am Bullachberg kann an die bestehende Trinkwasserversorgung vom Ortsteil Alterschrofen angebunden werden.

Nordöstlich des Planungsgebiets liegt ein Kanalsammler, der von Hohenschwangau nach Schwangau führt. An diesen Kanal sind die bestehenden Gebäude abwassertechnisch angebunden. Die geplanten Gebäude können daran angebunden werden.

Schloss Bullachberg ist abwassertechnisch an einen Kanal angebunden, der zum Ortsteil Alterschrofen führt.

Oberflächenwasser sollen gesammelt bzw. versickert werden.

Um eine zeitgerechte Heizungsanlage für das Sondergebiet errichten zu können, wird nordwestlich des Schlosses im Bereich eines bestehenden Schuppens eine Fläche zur Energieversorgung festgesetzt.

Für die Stromversorgung ist das E-Werk Reutte zuständig.

Die bestehenden Gebäude sind mit Telekommunikation versorgt. Ein Mehrbedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

9. Altlasten

Östlich, außerhalb des Geltungsbereichs liegt gemäß Altlastenkataster auf ca. 300 m Länge eine Altlastenverdachtsfläche mit Untersuchungspriorität I als Verfüllung des ehemaligen Rohrach-Wassertal Grabens mit Hausmüll (zwischen 1948 und 1965). Zu den Altlasten liegt ein Gutachten vom 28.10.2000 mit Ergänzungen vom 13.03.2001 und 05.09.2012 des Ing. Büro Dr. Knorr (München) vor, nach dem am 21.03.2001 und am 22.08.2012 mehrere Schürfe vorgenommen wurden.

Die orientierende Altlastenerkundung des Ing. Büro Dr. Knorr vom September 2012 empfiehlt die Vorgehensweise bei Aushubmaßnahmen im Hinblick auf Altlasten.

Als Fazit ergibt sich zum jetzigen Zeitpunkt kein weiterer Handlungsbedarf in Richtung weiterer Untersuchungen bzw. Sanierung und eine Grundwassergefährdung sei in der momentanen Situation nicht zu befürchten.

10. Immissionsschutz

Der Bullachbergweg und die Schwangauer Straße sind Ortsverbindungsstraßen mit geringer Verkehrsbedeutung und Verkehrsbelastung. Ausgehend von diesen Straßen ist deshalb für das Planungsgebiet nur mit geringen Lärmbelastungen zu rechnen.

Die von einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen durch Vieh-, Weidebetrieb und landwirtschaftlichen Verkehr, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen vom Ferienwohnungsbetreiber gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

11. Grünordnung

Um den für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Laub-Nadel-Mischwald im Bereich des Bullachberges wie auch die Übergangsbereiche zwischen aufgelichtetem Waldbestand und Magerwiesen zu sichern, werden fast drei Viertel des Geltungsbereichs als "Fläche für Wald" bzw. "Private Grünfläche" festgesetzt und Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Die bestehenden und die geplanten Gebäude sowie das Schloss Bullachberg sollen dadurch weiterhin harmonisch in das Landschaftsbild eingebunden bleiben.

12. Umweltbericht

Einleitung

a) Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, das touristische Angebot im Bereich von Schloss Bullachberg in der Gemeinde Schwangau zu stärken, indem ergänzend, zu den bestehenden Ferienwohnungen, ein zusätzliches Gebäude für acht Ferienwohnungen errichtet wird. Zusätzlich soll ein Stallneubau zum Betrieb einer ökologischen Pferde- und Rinderhaltung gebaut werden.

b) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die übergeordneten Planungen (Regionalplan, LEP) sind im vorliegenden Fall zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen. In der weiteren Umgebung sind verschiedene Biotopkartierungen nach Art. 13 d BayNatSchG vorhanden, die jedoch für den Bebauungsplan nicht beachtlich sind.

Der Bebauungsplan enthält kein Vorhaben, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Ebenso werden keine Städtebauprojekte gem. Anlage 1 zum UVPG begründet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets.

a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Klima, Luft

Beschreibung

Die Waldflächen des Bullachberges übernehmen die Funktion der Frischluftproduktion. Der Grünlandbereich ist als Kaltluftentstehungsfläche zu bewerten.

Auswirkungen

Besondere kleinklimatische Schutzfunktionen wie Kaltluftabflußschneise oder Frischluftzufuhrbahn liegen nicht vor und werden dementsprechend auch nicht durch die Planung behindert.

Ergebnis

Das Schutzgut "Klima, Luft" wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- Wasser

Beschreibung

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an das Wasserschutzgebiet (W II / W III) der Stadt Füssen an. Die hydrologischen Untersuchungen für das Trinkwasserschutzgebiet und für die Standortvariante zu einem dritten Brunnen im Grundwassererschliessungsgebiet Schwangau-Alterschrofen ergeben, dass das Planungsgebiet von einem Grundwasserstrom mit einer Hauptrichtung von Ost nach West unterströmt sind. Die stark durchlässigen Terrassenschotter können zwar einen in quantitativer Hinsicht ausreichenden und leistungsfähigen Aquifer aufbauen. In Anbetracht der Qualitätssicherung der Trinkwasservorkommen ist die Schutzfunktion der Deckschicht aber nur als „sehr gering“ einzustufen.

Auswirkung

Der Betrieb der geplanten ökologischen Landwirtschaft wird durch die Art der Bewirtschaftung die Nährstoffanreicherung der Böden reduzieren. Ein möglicher Eintrag ins Grundwasser ist folglich künftig nicht gegeben.

Ergebnis

Das Schutzgut "Wasser" wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- Boden / Topographie

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt geologisch im Bereich des randalpinen Beckens und gehört zu den würmeiszeitlichen Rückzugbildungen des Pleistozäns. Es handelt sich um grundwasserführende Quartärkiesel. Lokal stehen kalkalpine Felschichten des Falkensteinzuges unmittelbar unter den Schottern an und treten wie z.B. der Hauptdolomit des Bullachberges mit seinen ca. 25,0 m und dem kleineren Ableger "Bullachbergle" östlich davon in der Schotterfläche zutage.

Bei den Böden der Ebene handelt es sich um würmeiszeitlichen Schotter mit Braunerdenüberdeckung.

Mittlere bis schlechte Bodenverhältnisse liegen für die tonigen und sandig-lehmigen Böden in den Flächen um den Bullachberg vor. Für die Tonböden besteht aufgrund ihrer natürlichen Wasserspeicherkraft und Bodenvernässungstendenz ökologisches Entwicklungspotential.

Eine besondere Schutzwürdigkeit aufgrund des vergleichsweise hohen Natürlichkeitsgrades des Bodens und der erhöhten Erosionsanfälligkeit aufgrund der Hangneigung liegt lediglich in den Wald- und Gehölzflächen des Bullachberges vor.

Auswirkung

Die geplanten beiden Neubauten greifen nur punktuell in die Deckschicht der Böden ein.

Durch die festgesetzten wasserdurchlässigen Böden im Bereich der neuen Stellplätze und ihrer Zufahrten fällt der Eingriff in die Böden in diesen Bereichen gering aus.

Ergebnis

Durch die Planung ist im Bereich der neu zu errichtenden beiden Gebäude mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Das Rückhaltevermögen der Böden im Bereich der erforderlichen neuen Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten wird nur in geringem Umfang beeinträchtigt.

- Pflanzen / Tiere

Beschreibung

Die höchste Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz im Geltungsbereich besitzen die Flächen des Bullachberges. Sie zeichnen sich zudem durch eine hohe ökologische Entwicklungswürdigkeit aus. Die dortigen Laub-Nadel-Mischwaldflächen besitzen zum Teil eine ausgeprägte Strauchschicht bzw. einen artenreichen Krautunterwuchs.

Die Extensivwiese entlang des südexponierten Steilhangs an der südlichen Längsseite des Bullachberges weist ein wertvolles Magerrasen-Artenpotential auf. Die Krautvegetation der Flächen am östlichen wie am westlichen Ende des Hangs in den Übergangsbereichen zwischen aufgelichtetem Waldbestand und Magerwiese weist entsprechend eine Überlagerung zahlreicher wertvoller Waldsaumarten und Magerrasenarten auf. Altgrasverfilzung und Artenrückgang sind die Folge längerem Brachliegen des Feucht- und Nasswiesenbestandes auf dem Nordhang.

Auswirkung

Im Bereich der geplanten Gebäude sowie der offenen PKW-Stellplätze ist durch die erforderlichen Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora zu erwarten. Diese wirkt jedoch nicht in die angrenzenden Gebiete hinein.

Die geplanten Ferienwohnungen im Bauraum C liegen unmittelbar im Anschluss an die vorhandenen Erschliessungsflächen und minimieren somit den neu zu versiegelnden Flächenbedarf. Der geplante Stallneubau im Bauraum D wurde aufgrund des Landschaftsbildes nach Süden zur Hangkante hin abgerückt. Die Erschließungsflächen des Stalls wurden auf ein Mindestmaß reduziert. Die Lage der Stellplätze direkt am Bullachbergweg minimiert ebenfalls den Flächenbedarf für die Erschließung.

Die weitgehend ungestörte Entwicklung der jeweils angrenzenden Naturlebensräume bleibt sichergestellt.

Ergebnis

Das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" wird durch die Planung im Bereich der beiden Neubauten in mittlerem Maße beeinträchtigt.

Im Bereich der offenen PKW-Stellplätze wird das Schutzgut gering beeinträchtigt.

- Landschaftsbild / Ortsbild

Beschreibung

Als landschaftliche Besonderheit ragen aus dem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grünland die drei markanten Erhebungen "Ehberg" im Ortsteil Schwangau, "Bullachberg" und das kleinere "Bullachbergle" heraus. Aus Gründen der weiträumigen visuellen Erlebbarkeit, aber auch als prägende Elemente der typischen natürlichen Geländegestalt besitzen sie eine hohe Wertigkeit für die landschaftliche Gesamtwirkung dieses Naturraums. Dem Bullachberg, ein mit 25,0 m über der Ebene weithin sichtbares Element im Landschaftsraum, kommt aus verschiedenen Gründen eine außerordentliche Bedeutung zu. Er hat eine lokale und regionale Identifikations- und Orientierungsfunktion für Anwohner und Touristen, ist bei Blickbezügen aus dem Gebirge gut einsehbar, bildet ein intaktes Ensemble "Bullachberg" aus Schloss und Bergkuppe und ist Teil des Ensembles "Schlösser-Dreieck".

Auswirkung

Der Zielsetzung "Erhalt des Landschaftsbildes" widerspricht die Errichtung eines Gebäudes für Ferienwohnungen sowie eines Stallneubaus an dieser Stelle nicht, da die Eingriffe im Bereich des SO-1 sich hauptsächlich auf die beiden neuen Bauräume C und D beschränken. Die erforderlichen zusätzlichen Erschließungsflächen sind größtenteils mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt bzw. auf ein Mindestmaß begrenzt. Ferner werden weitere Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild wird durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt.

- Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet hat derzeit für Anwohner und Touristen außer der visuellen Blickbeziehung vom Gebirge aus keine Bedeutung, da die bestehenden Gebäude und Grünflächen nicht genutzt, lediglich unterhalten werden.

Auswirkung und Ergebnis

Für den Menschen ist die Wiederaufnahme und Verstärkung des Ferienwohnbetriebs in dieser Außenbereichslage südlich von Schwangau hinsichtlich der von diesem Betrieb ausgehenden Lärmemissionen nicht als gravierend zu

bewerten. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Verkehrlich werden durch den geplanten Ferienwohnungsbetrieb leicht erhöhte Immissionen zu erwarten sein.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die bestehende nordöstliche Wohnnutzung wurde die Fläche für 20 offene PKW-Stellplätze bewusst westlich des zweiten Zufahrtstores vom Bullachberg gelegt.

Im Falle von einigen wenigen kulturellen Veranstaltungen ist zeitlich begrenzt mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu Beginn und am Ende der Veranstaltung zu rechnen.

Durch den Bebauungsplan wird das touristische Angebot in der Gemeinde Schwangau gestärkt und erweitert. Die angebundene ökologische Landwirtschaft bietet eine zusätzliche Qualität für die Touristen und wertet gleichzeitig das bestehende Grünland ökologisch auf.

Es sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Schloss Bullachberg als wichtiges Kulturgut mit sehr hoher Schutzwürdigkeit bedarf dringend der Sanierung (etliche Fassadenbereiche sind von der Witterung bereits durchfeuchtet bzw. treten in einigen Räumen durch undichte Fenster Wasserschäden auf) und sollte aus Erhaltungsgründen bewohnt werden. Sowohl die Aussichtsplattform am Schloss, als auch der Panoramaweg zum Schloss bieten einen wertvollen Fernblick und genießen ebenfalls eine hohe Erhaltungswürdigkeit.

Nordöstlich des Schlosses weisen Relikte der historischen Schloss-Parkanlage ein hohes gartendenkmalpflegerisches Entwicklungspotential auf.

Die Ensemblewirkung aus Schloss, Schlossberg, Alleen und Umland besitzt eine sehr hohe Empfindlichkeit und Wertigkeit, ebenso wie die Blickachse vom Schlossberg zu den Königsschlössern.

Auswirkung und Ergebnis

Durch die beiden geplanten Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gebäude von SO-1 wird das Maß der Nutzung zwar erhöht, aber die Situierung der Bauräume und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sichern die städtebauliche Qualität des Ensembles in diesem Bereich.

Im Bereich des Schlosses sind lediglich Garagen und Stellplätze für Pkws geplant, die aber bewusst hinter dem Schloss festgesetzt wurden, um die hohe Schutzwürdigkeit dieses Kulturgutes nicht zu beeinträchtigen.

b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Klima, Luft

Da keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, werden keine Maßnahmen erforderlich.

- Wasser

Da keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, werden keine Maßnahmen erforderlich.

- Boden / Topographie

Der Eingriff in die Böden im Bereich der geplanten Gebäude wird durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen am Südhang des Bullachberges ausgeglichen. Durch Festsetzungen zu Versiegelungen werden die Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich der neuen Pkw-Stellplätze so gering wie möglich gehalten.

- Pflanzen / Tiere

Die geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere durch die geplanten Baumaßnahmen werden durch Festsetzungen zur Grünordnung verringert bzw. wird ein Ausgleich geschaffen. Die Flächen für die Erschließung wurden nach Möglichkeit rückgebaut bzw. nur soweit erforderlich geplant, um die Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

- Landschaftsbild / Ortsbild

Die geplanten neuen Baukörper im Bereich von SO-1 fügen sich durch die Lage der Bauräume und durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, die sich am Bestand orientieren, verträglich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neuausweisung von 20 offenen PKW-Stellplätzen im Norden des Geltungsbereichs wird gering ausfallen, da Festsetzungen zur Eingrünung und Bodenversiegelung getroffen wurden.

- Mensch

Da nur mit geringen Lärmbeeinträchtigungen durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Ferienwohnungsbetriebs im Bereich des SO-1 zu rechnen ist, wurden abgesehen von der nach Westen abgerückten Lage der neuen PKW-Stellplätze keine Maßnahmen getroffen.

- Kultur- und Sachgüter

Da keine Beeinträchtigungen im Bereich des Kulturgutes Schloss zu erwarten sind, werden keine Maßnahmen erforderlich.

c) Alternativen, Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne den vorliegenden Bebauungsplan können die geplanten Ferienwohnungen an diesem, für die Gemeinde Schwangau touristisch wertvollen Standort, nicht realisiert werden. Die im Zusammenhang mit diesem Betrieb stehenden, dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen von Schloss Bullachberg im Bereich des SO-2 wären in der Folge nicht finanzierbar. Das Kulturgut Schloss Bullachberg wäre somit weiterhin dem Verfall preisgegeben.

d) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen sind durch die Planung nicht aufgezeigt. Als Maßnahme zur Überwachung ist drei Jahre nach der Bebauung die Durchführung der Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere im Bereich der offenen PKW-Stellplätze, zu überprüfen.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Vorbemerkung

Im vorliegenden neu aufgestellten Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Er liefert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz sowie zur landschaftlichen Einbindung und inneren Begrünung des Planungsgebiets.

2. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 21 Abs. 1 BayNatSchG ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich, wenn durch die Ausweisung von neuem Baurecht Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Als Eingriffe sind gem. Art. 6 BayNatSchG solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu werten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch eine ökologische Aufwertung auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB), ggfs. auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs.

3. Berechnungsverfahren / Bewertung der Eingriffe

Die Bewertung des Eingriffs durch den Bebauungsplan "Nr. B3 – Bullachberg" in Natur und Landschaft erfolgt nach dem "Leitfaden - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in ergänzter Fassung vom Januar 2003.

Bestand (Lageplan)

Der Bestand des Bebauungsplangeländes liegt geologisch im Bereich des randalpinen Beckens und gehört zu den würmeiszeitlichen Rückzugsbildungen des Pleistozäns. Der Bullachberg liegt mit seinen rund 25 m Höhe in der weitläufigen Schotterebene zwischen Forggensee und der Nordkante der Ammergebirge-Kalkalpen. Im überwiegenden Teil des Bebauungsplans wird lediglich der Bestand festgeschrieben. Der neu geplante Bereich liegt im Sondergebiet SO-1 im Nordosten des Bullachbergs, in überwiegend ebenem Gelände, das im Süden zum Bullachberg leicht ansteigt. Die bestehende Bebauung incl. Umgriff, mit einer Fläche von 3.353 m², im Norden des SO-1 erfährt keine Umgestaltung im Sinne der Eingriffsregelung und wird daher nicht in die Betrachtung mit einbezogen. Die restliche Fläche ist derzeit intensiv als Gartenland genutzt, mit Ausnahme von einer Fläche am Westrand des SO-1, die aus einer stark beanspruchten Kiesfläche besteht und einer zweiten Kies-

fläche im Süden des östlichen bestehenden Gebäudes. Im Südosten greift das Planungsgebiet in einem Bereich mit 140 m² in den Waldbestand ein. Der Ausgleichsflächenberechnung liegt die Gesamtfläche des SO-1 mit 8.740 m² zugrunde (siehe Anlage). Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt in Kategorie I für das intensiv genutzte Grünland (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) und in Kategorie III für den Waldbestand (hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft).

Planung (Lageplan)

Auf der Fläche ist die Ergänzung der Gebäude um ein Wohngebäude und Stallungen geplant mit einer GRZ von 0,30 bezogen auf das Gesamtgrundstück. Die bauliche Nutzung entspricht einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad, ist somit dem Typ B zuzuordnen. Der Eingangswert der BI Flächen ist auf Grund des oben ausgeführten Bestands und der Eingriffsschwere mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 anzusetzen. Die oben angeführten Kiesflächen gehen auf Grund ihres derzeitigen Zustands und der dort geplanten Maßnahmen (Aufwertung) - im Westen ein eingegrünter Parkplatz mit Baumpflanzungen, befestigt als Schotterrasen, im Osten Wiesenfläche – mit dem reduzierten Faktor von 0,2 in die Berechnung ein. Die B III Fläche des Waldbereichs hat einen Kompensationsfaktor von 1,0 bis 3,0. Da es sich um einen lückenhaften, nur teilweise standortgerechten Baumbestand handelt wird ein Faktor von 2,0 angesetzt.

Zur Verringerung der Eingriffsschwere der übrigen Fläche sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen oder Bauteile, z.B. Verbot von Betonsockel bei Zäunen,
- Baumpflanzungen entlang der Auffahrt zum Schloss und im Hofbereich,
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verminderung der befestigten Flächen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen, Garagenzufahrten, Lagerplätzen,
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch eine flächensparende Erschließung.
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Eingliederung in das Landschaftsbild
- Ggf. Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen.

Die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen die Festlegung des Faktors für diese Fläche auf 0,35. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keinerlei Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen. Geschützte Pflanzen- oder Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, geschützte Arten der RL BY Rote Liste Bayern und RL D Rote Liste Deutschland sowie Arten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

4. Eingriffsbilanz

Ermittlung der benötigten Ausgleichsfläche			
Flächentyp	Fläche in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche in m ²
Flächen ohne Veränderung	3.353	-	-
B I , stark belastet	1.403	0,2	281
B I , intensiv genutzt	3.844	0,35	1.345
B II , Wald	140	2,0	280
Summe	8.740		1.906

Als Gesamtbilanz ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **1.906 m²**. Diese Fläche soll innerhalb des Geltungsbereichs auf der Wiese südwestlich des Bullachberg-Südhangs (Lageplan Planung) ausgeglichen werden. Vorgesehen ist eine Fläche zwischen Hangfuß und einer südlich angrenzenden Feldhecke mit etwa 2.000 m². Das landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland soll in eine extensive, artenreiche Wiese umgewandelt werden. Zu Beginn der Maßnahme ist durch erhöhte Schnitthäufigkeit (2-3 schürige Mahd) der Standort durch Nährstoffentzug auszuhagern, bis zur Erreichung des ökologischen Entwicklungsziels. Neben den Vorgaben zur Mahd kann die Entwicklung zu einem artenreichen Bestand weiter dadurch unterstützt werden, dass auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz verzichtet wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Aushagerungsphase ca. 3 Jahre dauert. Zu den langfristigen Pflegemaßnahmen kann übergegangen werden, wenn nur noch wenig Aufwuchs kommt. Langfristige Pflegemaßnahme ist sodann eine 1 schürige Mahd ab dem 15. August auf zeitversetzten Teilflächen, mit Entfernung des Mähgutes. Das Mähgut muss dann abgefahren werden, wenn der Bestand artenreich ist, es kann in diesem Fall jedoch zum Aussamen der Pflanzen für kurze Zeit auf der Fläche verbleiben.

5. Abwägung nach dem BauGB

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird wie oben erläutert ausgeglichen. Dem gegenüber steht der öffentliche Belang der Stärkung des Tourismus, in Verbindung mit einem ökologischen landwirtschaftlichen Betrieb in der Gemeinde. Das "Sondergebiet Fremdenbeherbergung und Landwirtschaft" trägt diesem Belang Rechnung.

Die Gemeinde will durch die Wiederaufnahme und Erweiterung des Ferienwohnbetriebs an diesem Standort das Orts- und Landschaftsbild sowie das Kulturgut Schloss Bullachberg erhalten und schützen.

Aus den oben angeführten Gründen ist das geplante Sondergebiet städtebaulich erforderlich.

Schwangau, 21.01.2013

.....
Reinhold Sontheimer
1.Bürgermeister

Anlagen: Lageplan – Bestand, Lageplan – Planung