

# **Gemeinde Schwangau**

**Landkreis Ostallgäu**

**Regierung von Schwaben**

## **1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**für das Sondergebiet „SO-Tourismus“**

im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. G 1 „Gipsmühle“

## **Umweltbericht**

für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO-Tourismus“

und für den

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 1 „Gipsmühle“

## Gemeinde Schwangau

## Landkreis Ostallgäu, Regierung von Schwaben

# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 1 „Gipsmühle“

### Inhalt:

**A) Planzeichnung der 1. Flächennutzungsplanänderung Maßstab 1 : 5000**

**B) Verfahrensvermerke**

**C) Begründung**

Bearbeitung  
Städtebau:

Landschaftsplan / Grünordnung

Büro für kommunale Entwicklung - abtplan

FreiraumGestaltung&LandschaftsEntwicklung

Gerhard Abt, Architekt  
Am Ruderatsbach 1  
87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 – 915601  
Fax: 08342 – 915602

Freie Landschaftsarchitektin BDLA,  
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger  
87600 Kaufbeuren, Lindenstr. 13A

Telefon: 08341 – 41697  
Fax: 08341 – 41435

Es folgt

**A) Planzeichnung der 1. Flächennutzungsplanänderung  
Maßstab 1 : 5.000**

## **B) Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 1 „Gipsmühle“ durch den Gemeinderat Schwangau am 30.03.2009 und Zustimmung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 30.03.2009.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 06.04.2009 mit Hinweis auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 08.04.2009 bis einschließlich 04.05.2009.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 07.04.2009 mit Frist bis zum 04.05.2009.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung am 18.05.2009

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 02.06.2009 bis 02.07.2009 mittels ortsüblicher Bekanntmachung eine Woche vorher am 20.05.2009.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 28.05.2009 mit Frist bis 02.07.2009.

Abwägung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Schwangau in der Sitzung am 13.07.2009 mit Feststellungsbeschluss.

Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 21.07.2009, Az: .

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am .2009. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwangau wurde damit am .2009 wirksam.

Schwangau, den .2009  
GEMEINDE SCHWANGAU

-----  
Siegel

Sontheimer, Erster Bürgermeister

## C) Begründung

### 1. Veranlassung

#### **Änderung der Bezeichnung des Sondergebietes Fremdenbeherbergung in SO-Tourismus für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nr. G 1 „Gipsmühle“**

Die Firma Josef Helmer GmbH & Co. KG, Münchener Straße 151, 87645 Schwangau, hat bei der Gemeinde Schwangau einen Antrag nach § 12 BauGB auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Es soll im Bereich der Gipsmühle in Hohenschwangau ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Die Fläche ist zwar im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt, allerdings passt die Bezeichnung „SO - Fremdenbeherbergung“ nicht mehr zu dem von der Firma Helmer angestrebten Konzept, wofür die Bezeichnung „SO - Tourismus“ gewählt werden muss. Dies erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Den Aufstellungsbeschluss hierfür hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.03.2009 gefasst:

„Der Gemeinderat Schwangau beschließt in öffentlicher Sitzung am 30.03.2009 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 1 „Gipsmühle“. Es soll die Bezeichnung des Sondergebietes „Fremdenbeherbergung“ geändert werden in „SO-Tourismus“.

### 2. Ausweisung im Flächennutzungsplan

#### **2.1 Allgemeines – Verfahren und Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan**

Für das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung. Das Verfahren soll parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Das Plangebiet liegt östlich von Hohenschwangau am Schnittpunkt des Gipsmühlweges mit dem Pöllatweg, die beide an der „Gipsmühle“ enden, siehe nachfolgender Lageplanausschnitt.

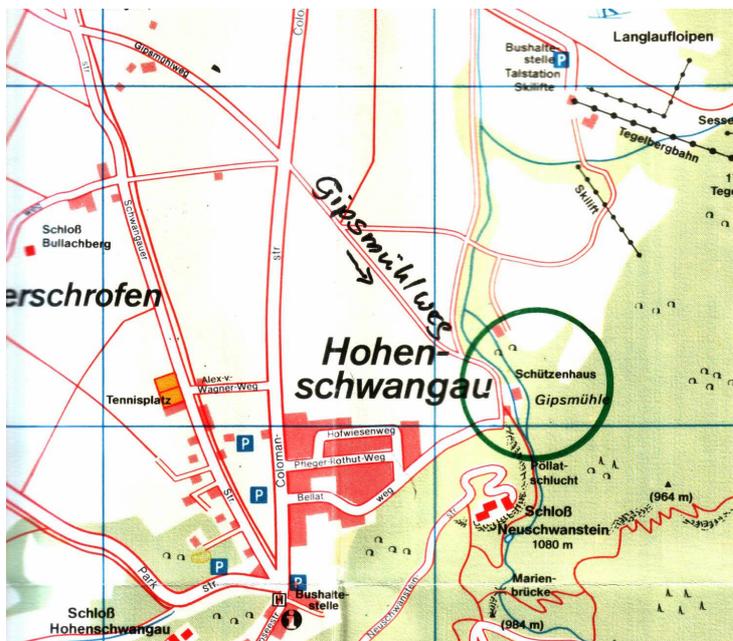


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Faltpfad von Schwangau des Verwaltungs-Verlags München 3. Auflage

Der Flächennutzungsplan wurde am 16.06.2008 mit integriertem Landschaftsplan von der Gemeinde festgestellt; durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 29.07.2008 mit GZ IV.6100.0/2 genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 04.08.2008 verbindlich.

Plangebiet:

Das Plangebiet liegt zwischen dem Gipsmühlweg, der Pöllatschlucht und dem Pöllatweg und umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 2220, 1343, 1344, 1345, 2219, und Teilflächen der Fl. Nr. 1606, 1608/1, 2219/1 und 1376/2 der Gemarkung Schwangau. Im übrigen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus nachfolgendem Lageplan ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt. Das Gebäude der „Gipsmühle“ stand unter Denkmalschutz. Sie war in der Liste als Denkmal eingetragen. Im Dezember 1988 ist die „Gipsmühle“ abgebrannt und steht seit nunmehr zwanzig Jahren leer. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in München hat für das genannte Objekt eine Präzisierung des Listentextes vorgenommen. Aufgrund des umfangreichen Substanzverlustes vor allem durch den Brand von 1988 wurde das Gebäude aus der Denkmalliste gestrichen. Der aktuelle Eintrag lautet:

*Pöllatweg 30 A            Zugehöriges Sägewerk, Mitte 19.Jh., 1889 teilweise erneuert und 1901/02 erweitert, mit technischer Ausstattung. (Gemarkung Schwangau, Fl. Nr. 1344)*

Das Gebäude der ehemaligen Gipsmühle ist in einem ruinenartigen Stand. Das gesamte Areal „Gipsmühle“ präsentiert sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Vorzeigeprojekt. Als der Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, war daran gedacht, hier einen Hotelbetrieb einzubauen, weswegen die Bezeichnung „SO-Fremdenbeherbergung“ gewählt wurde. Aufgrund der nunmehr vorgelegten Projektplanung soll dieses Sondergebiet in „SO-Tourismus“ mit Schausägewerk –geändert werden. Die Sonderbaufläche ist dabei im Nordosten etwas zu erweitern. Östlich der „Gipsmühle“ soll im Bereich des Mühlgrabenabflusses zur Pöllat ein Mühlenlehrpfad, ein Fischteich der gleichzeitig auch die Funktion eines Löschteiches übernimmt mit einem extensiven Fischbestand eingerichtet werden. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Das Ergebnis soll nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Referat B III Mittelfranken/Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, teilt mit Schreiben vom 24.04.2009, Az: P-1999-248-7\_S2 mit, dass im Bereich der Flächennutzungsplanänderung nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler zu vermuten sind:

Historische Gipsmühle und deren Vorgängerbauten  
Inv.Nr. V-7-8430-0001  
FlstNr. 1343; 1344; 1345; 1376/2; 1606; 1608/1; 2219; 2219/1; 2220 [Gmkg. Schwangau]

Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen in beiliegenden Planunterlagen maßgeblich. Diese Umgrenzung entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes. Es wird auf die ausführliche Stellungnahme unter Ziffer 3.4.1 verwiesen.

Ein Hinweis, wo sich unter Umständen bauliche Reste in Fundamentbereichen befinden können, sind in der nachfolgenden Abbildung 2 ersichtlich, die durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, zur Verfügung gestellt wurde. In einem weiteren Lageplan wurde die Fläche des Geltungsbereichs flächig markiert. Insofern wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

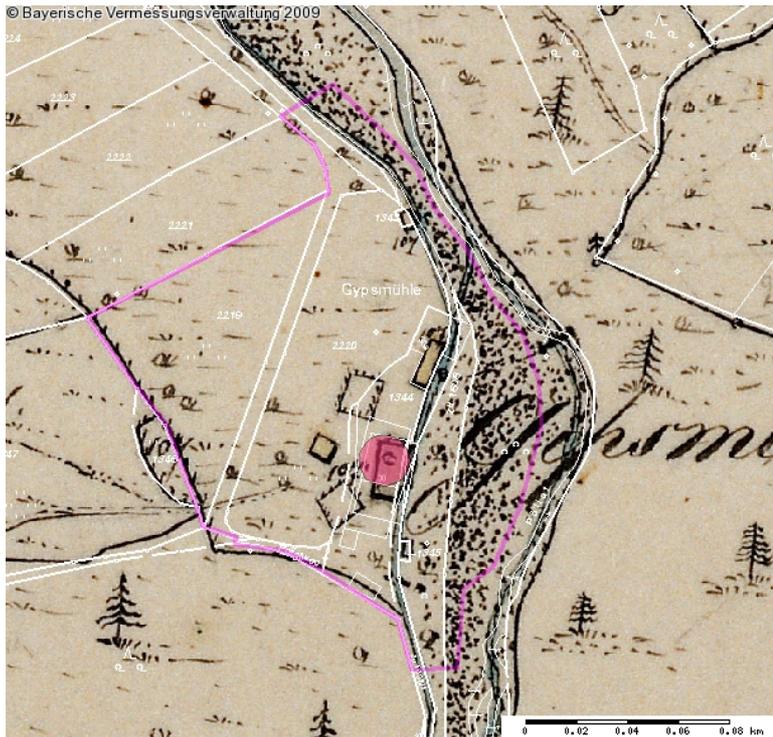


Abb. 2: Urkataster – überreicht durch das BLfD -

### **3. Planung**

#### **3.1 Projekt Erlebnisbrauerei Gipsmühle mit Schausägewerk**

Der Projektträger, die oben genannte Firma Josef Helmer GmbH & Co. KG, Schwangau, hat folgenden Projektplan vorgelegt, der in den nächsten Jahren verwirklicht werden soll.

##### **Konzept- und Projektbeschreibung:**

- Es ist geplant, das gesamte Areal „Gipsmühle“ durch eine gastronomische Nutzung der Bevölkerung zugänglich zu machen. Dies soll durch den Ausbau des Gebäudes zu einer Ausflugs- und Erlebniststätte erreicht werden. Eine Besonderheit hierbei stellt die eingegliederte Hausbrauerei dar. Das Ambiente soll durch die Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters und durch die Gesamtgestaltung des Grundstücks (Außenanlage) erreicht werden. So soll das Mühlrad mit der Wasserversorgung saniert und renoviert werden. Im Gebäude soll im Erdgeschoß eine Gaststätte mit ca. 80 Sitzplätzen, Küche und den Sudkesseln der Brauerei entstehen sowie die alte Getreidemühle in Teilbereichen neu aufgebaut werden. Im Keller werden die notwendigen Nebenräume für die Gastronomie und die Brauerei untergebracht. Im Obergeschoß sind nochmals ca. 40 Sitzplätze mit einem kleinen Seminarbereich, ein Büro und weitere Lagerfläche für die Brauerei vorgesehen. Im Dachgeschoß sind eine Betreiberwohnung und Personalzimmer geplant.
- Das bestehende Holzsägewerk (technisches Museum) direkt daneben soll erhalten bleiben und den Besuchern als interaktives Museum zugänglich gemacht werden. Womit auch den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprochen werden würde.

- Westlich des Gebäudes wird ein großer Biergarten nach Münchner Vorbild im Sommer das Angebot der Ausflugsgaststätte ergänzen. An den Biergarten angrenzend wird ein Kinderspielplatz sowie ein Streichelzoo und weiter westlich ein Damwildgehege entstehen.
- Auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes soll das ablaufende Wasser des Mühlrades zu Fischteichen mit extensivem Besatz mit angegliedertem Räucherhaus aufgestaut werden.
- Südlich angrenzend wäre für die Zukunft ein Mühlenpfad mit Nachbauten der ursprünglichen Gips-, Wetzsteinmühle sowie ein Mühlenerlebnisspielplatz angedacht.
- Der jetzige „Gabelstapler - Stadel“ soll als Bestand gesichert und saniert werden.
- Im angrenzenden Bereich zur Säge hin ist die Errichtung von zwei Nebengebäuden in Holzbauweise zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten geplant. Außerdem sollen kleine Überdachungen für die Holzlagerung entstehen.
- Die angrenzenden Flächen im Bereich der Zufahrt zur Säge würden auch in Zukunft als Holzlager genutzt werden.
- Für die Besucher ist ein Parkplatz mit ca. 60 PKW Stellplätzen westlich der Säge geplant.

Mit diesen Attraktionen könnte die „Gipsmühle“ sicherlich das touristische Angebot der Gemeinde Schwangau ergänzen und stärken, aber auch für den Einheimischen eine willkommene Abwechslung bieten. Im Bereich von Hohenschwangau würde mit diesem Gesamtkonzept eine familien- und kinderfreundliche Infrastruktur geschaffen, die in dieser Art und in diesem Umfang bisher nicht vorhanden ist und somit das touristische Angebot ergänzt und vervollständigt.

Die „Gipsmühle“, einzigartig gelegen am Eingang der Pöllatschlucht, zwischen Tegelbergbahn und Hohenschwangau, bietet Wanderern, Schlossbesuchern und Radfahrern gleichermaßen eine willkommene Erholungs- und Einkehrmöglichkeit. Weitere Gäste können die „Gipsmühle“ bequem mit Auto, Bus oder Pferdekutsche erreichen.

Um das Projekt „Erlebnisbrauerei Zur Gipsmühle“ zu verwirklichen wird die Firma Josef Helmer GmbH Herrn Andreas Helmer die notwendigen Grundstücke zur Verfügung stellen. Dieser wird ein neues Unternehmen gründen, somit eine Existenz für sich und seine Familie schaffen und den Betrieb in Zukunft leiten. Es werden ca. 8 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Da sich Teile des bereits bestehenden Gebäudes auf Gemeindegrund befinden, wird ein Grundstückstausch im Bereich zur Pöllat hin sowie im Bereich des Holzlagerplatzes angestrebt.

#### **Erläuterungen zur geplanten Zufahrt und der angedachten Parkplatzlösung:**

- Die künftige Zufahrt zur Gipsmühle soll ausschließlich über den bestehenden Gipsmühlweg ab der Einmündung in die Colomanstraße erfolgen.
- Im Bereich der Einmündung soll eine eindeutige Beschilderung eine geordnete Zufahrt gewährleisten und verhindern, dass der Besucherverkehr zu den Schlössern fälschlicherweise die Straße benutzt. Mit dem Besitzer der Grundparzelle auf der die notwendige Beschilderung aufgestellt werden soll, wurden bereits Vorgespräche geführt; eine mündliche Zusage ist erfolgt.
- Am Ende der Zufahrt wird als Ergänzung ein Wendekreis errichtet, um unberechtigten oder falsch gefahrenen Besuchern ein rasches Umkehren zu ermöglichen.

- Der Weg nach Hohenschwangau wird durch Poller gesperrt. Eine Durchfahrt ist nur für Berechtigte möglich.
- Der Besucherparkplatz für die Gaststätte wird gebührenpflichtig und mit einer Schrankenanlage ausgeführt. Die Höhe der Gebühr orientiert sich an den Parkplätzen in Hohenschwangau und an der Tegelbergbahn.
- Der bestehende Gipsmühlweg befindet sich in einem guten verkehrstechnischen Zustand und wird bereits seit Jahrzehnten als Erschließung dieses Gemeindegebietes benutzt. Der Weg dient weiters seit jeher der Anlieferung und dem Abtransport des Holzes zur und von der Säge; hat aber auch bereits vor dem Brand als Zufahrt für die Besucher der Gipsmühle gedient. Es ist angedacht, dass gut einsehbare Ausweichstellen errichtet werden. Mit den angrenzenden Grundstückseigentümern wurde bereits durch die Firma Helmer Kontakt aufgenommen um benötigte Flächen für die Errichtung der Ausweichstellen benutzen oder erwerben zu können. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Gemeinde Schwangau geregelt.

### **Gestaltung:**

Der Neubau der Gaststätte und der Brauerei wird am selben Standort wie die historische Gipsmühle situiert. Die Gestaltung des neuen Baukörpers orientiert sich am historischen Gebäude, Grundlage für die Planung sind die historischen Pläne der Gipsmühle. Ziel des Gesamtkonzeptes ist es, den einzigartigen Charakter des Ensembles „Gipsmühle“ am Fuße der Pöllatschlucht wieder herzustellen.

### **3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Das vorgetragene Projekt fügt sich grundsätzlich in das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet hinsichtlich seiner Darstellung ein. Die Bezeichnung „Fremdenbeherbergung“ ist allerdings nicht mehr zutreffend. Es sollen keine Hotelzimmer eingerichtet werden. Daher ist hier die oben bereits genannte Bezeichnung „SO-Tourismus“ angezeigt mit der Bezeichnung „Gipsmühle“.

Gleichzeitig soll das Plangebiet im Westen durch die dreiecksförmige Fläche mit der Fl. Nr. 2219 als private Grünfläche eingezogen werden. Der landwirtschaftliche Betrieb des Projektträgers kann diese Fläche für einen „Streichelzoo“ zur Verfügung stellen. Es war zunächst daran gedacht, das auf der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einzustellende Damwild auch hier im Streichelzoo zu zeigen. Dies macht allerdings einen höheren Weidezaun erforderlich, der in unmittelbarer Nachbarschaft zur „Gipsmühle“ den Gestaltungsrahmen sprengt. Insofern wird für den Streichelzoo auf sonstige kleinere Tiere, wie Schafe, Ziegen, Kaninchen u. dgl. Bezug genommen. Diese Teilfläche wird als „Grünfläche“ einbezogen.

Die eigentliche Sonderbaufläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als solche dargestellt. Für die weitere Bewirtschaftung der Säge wird eine Erweiterung der Holzlagerflächen erforderlich. Dabei soll die Abgrenzung des Sondergebietes im Bereich des Sägewerks im Osten etwas erweitert bzw. angepasst werden, um die Holzlagerfläche mit Garagen und Überdachungen für die Unterbringung des fertig gesägten Schnittholzes bis zum Abtransport stapeln zu können.

#### Wasserrechtsverfahren

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teil mit Schreiben vom 17.04.2009, Az: 2-4622/OAL 169-13354/13355 mit, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wasserrechtliche Tatbestände berührt werden:

- Wasserkraftanlage
- Herstellung eines Gewässers (Wasserlauf + Fischteich).

Diese Anlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Hierzu sind beim Landratsamt Ostallgäu entsprechende Antragsunterlagen gemäß der Wasserwirtschaftlichen Plan- und Beteiligungsverordnung (WPBV) einzureichen.

Für die Gestaltung eines Mühlenpfades mit extensiv bewirtschaftetem Fischteich, der gleichzeitig als Löschteich genutzt werden soll, wird ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren parallel zum Bauleitplanverfahren angestrengt. Das hier gefundene Ergebnis wird nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen.

### **3.3 Grünordnung**

Der Bereich um die Gipsmühle herum weist eine hohe Qualität, er gehört zu einer hochwertigen Landschaft. Großräumig handelt es sich um den Alpenrand mit seiner nördlichen Traufe mit der nach Norden abfließenden Pöllat, der Pöllatschlucht, Auwald bzw. Bergwald, Wanderwege, im Süden angrenzend ein Landschaftsschutzgebiet. Diese Landschaft gebietet einen sorgfältigen Umgang, sofern mit bestimmten Nutzungen eingegriffen werden soll. Der Bereich westlich der Pöllat bis zur Mühle ist noch Wald. Er ist zwar nicht mehr mit Hochwald bestockt, genießt aber als Waldrand eine hohe Bedeutung.

Der Mühlenpfad soll nun als Erlebnispfad für alt und jung zum Kennenlernen von Mahltechniken in Zusammenhang mit Wasserkraft von der Steinzeit bis zur Gegenwart zum selber ausprobieren, besichtigen und informieren so vorsichtig als möglich in diese Waldrandzone eingerichtet werden. Dabei soll der Baumbestand weitgehend erhalten werden. Einzelheiten sind noch mit dem Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die als Grünflächen dargestellten Bereiche werden im Bebauungsplan im Detail neben den sonstigen Nutzungen mit Bepflanzungsaufgaben gestaltet. Dies gilt insbesondere für den westlich vorgesehenen Streichelzoo aber auch für die Grünflächen im Bereich des Parkplatzes und im Bereich des Biergartens mit Spielplatz. Hier werden die gekiesten Flächen insbesondere mit Einzelbäumen überstellt. Die vorhandenen ökologisch wertvollen Strukturen und einzelnen Wertelemente werden grundsätzlich erhalten. Dazu trägt u.a. ein fein abgestimmtes System an Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei. Es wird Wert gelegt auf die Vernetzung und Einbindung in die umgebende naturnahe Auen- und Bergwaldlandschaft bzw. die ortstypische traditionelle Weidelandnutzung.

### **3.4 Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

#### 3.4.1 Das Landratsamt, Städtebau, gibt mit Schreiben vom 04.05.2009 folgendes bekannt:

1. Die öffentliche Erschließung muss gesichert und ausreichend sein.
2. Standortgebundenheit: Die Herleitung und Rechtfertigung für den Standort ist das historische Gebäude der Gipsmühle. Auch wenn nunmehr das bisherige i.d. Liste eingetragene Baudenkmal lt. Aussage des BLfD seine Denkmalswertigkeit bzgl. Der fachlich hohen Anforderungen des Denkmalschutzes verloren hat, ist es notwendig eine städtebaulich ausreichende Begründung für den abgesetzten Standort einer ansonsten aussenbereichsfremden Gaststättennutzung mit Erlebnispark am Ausgang der Pöllatschlucht nachzuweisen. Leier erhielt das historische Bauwerk durch Brand und mangelnden Bauunterhalt starke Beeinträchtigungen, insbesondere im Innern.  
Der bisherige städtebauliche „Aufhänger“ war ja (- auch für die Darstellung im Flächennutzungsplan, gen. 29.07.2008, damals noch als Baudenkmal eingetragen -) das originale historische Gebäude der Gipsmühle am historischen Standort. Damit war die Erhaltung der historischen Substanz und originalen Aussage in Verbindung mit einer erhaltenden Nutzung eine städtebaulich begründete standortgebundene Darstellung. Nur ein Original kann ein diese Kulturlandschaft prägendes Gebäude sind. Insofern wäre nach wie vor das städtebaulich erforderliche Ziel, der größtmögliche Substanzerhalt der Originalsubstanz der historischen Gipsmühle. Das Sägewerk ist nicht die erstrangig standortgebundene und Namengebende historische Besonderheit dieses Ortes. (Das Wasserrad als isoliertes Element ist

dies ebenfalls nicht und nachbauten eines Wetzstein- und Gipsmühlstadel können das authentische Original der Gipsmühle selbst nicht glaubwürdig ersetzen.)

3. Städtebauliches Leitbild:

Die Angemessenheit und Verträglichkeit in dieser sehr hochwertigen und durchaus auch von höher liegenden Standorten einsehbaren Kulturlandschaft sollte weiter als Ziel formuliert werden.

Eine Entwicklung an dieser abgesetzten Stelle in von Bebauung freier Landschaft soll unbedingt im Rahmen des „sanften Tourismus“ bleiben. Dies betrifft unverträgliche und beunruhigende bzw. störende Nutzungs- und Bewirtschaftungsentwicklungen z. B. hinsichtlich Verkehr, Lärm (Biergarten, regelmäßige Events und „Bierseligkeitsstimmung“/nach Münchner Vorbild“), Beleuchtung und Werbung, Künstlichkeit statt Naturnähe der Gestaltung, Grad der Bodenversiegelung, Authentizität statt Erlebnispark mit beliebigen Motivkopien usw.

Jeder Anflug an Massentourismus, Erlebnispark, künstlichem „Disneyland-Charakter“ sollte vermieden werden. Stattdessen sollte größtmögliche Naturnähe und Originalität des sehr geschichtsträchtigen Ortes in seriöser und unaufdringlicher Art das städtebauliche Leitbild sein. Was der Ort „Gipsmühle“ selbst hat, soll gezeigt werden, nicht, was von außen für den Touristen importiert wird.

Die Angemessenheit ist auch im Hinblick auf die begrenzte verkehrliche Erschließung abzustimmen.

Entsprechende Ausführungen zu den Grundsätzen und Zielen sollten im FNP und BPlan dargelegt werden.

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Eingriff sollte gegenüber der ursprünglichen Darstellung in der FNP-Ausdehnung bzw. Flächendarstellung nicht nochmals ausgeweitet werden. Die Änderung ist erforderlich wegen der nicht mehr zutreffenden, bisher dargestellten Nutzung „Sondergebiet Fremdenbeherbergung“, die nunmehr in „Sondergebiet Tourismus“ mit der Nutzungsbestimmung „Gaststätte“ umgewandelt werden soll.“

Die Gemeinde hat die vorgenannten Ausführungen abwägend zur Kenntnis genommen, sieht allerdings eine etwas andere Gewichtung, wie dies auch aus Sicht der Regionalplanung, der Industrie- und Handelskammer sowie anderer Stellen gesehen wird.

Die öffentliche Erschließung ist über den Gipsmühlweg von der Colomanstraße aus über eine öffentliche Straße gesichert. Einzelheiten hierzu werden noch im Zuge des Bebauungsplanes, soweit erforderlich innerhalb des Durchführungsvertrages behandelt.

Die Hinweise zur Standortgebundenheit der Situation und zum städtebaulichen Leitbild dienen der Kenntnisnahme. Die Gemeinde sieht hier keine Ansätze von „Disneyland-Charakter“ oder „Erlebnispark“ für den Massentourismus. Es soll vielmehr nach dem vorgestellten ausführlichen Konzept gerade der sanfte Tourismus gefördert werden mit dem Hervorheben der früheren historisch begründeten Nutzung an dieser Stelle. Die Darstellung der Sondergebietsfläche wurde lediglich an den tatsächlichen Gebäudebestand mit der westlichen „Vorfläche“ sowie dem Parkplatz mit Holzsäge angepasst. Es wurden keine neuen flächenhaften Erweiterungen vorgenommen.

3.4.2 Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Referat B III Mittelfranken/Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, teilt mit Schreiben vom 24.04.2009, Az: P-1999-248-7\_S2 folgendes mit:

„Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler zu vermuten:

Historische Gipsmühle und deren Vorgängerbauten

Inv.Nr. V-7-8430-0001

FlstNr. 1343; 1344; 1345; 1376/2; 1606; 1608/1; 2219; 2219/1; 2220 [Gmkg. Schwangau]

Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen in beiliegenden Planunterlagen maßgeblich.

1. Die aufgeführten Bodendenkmäler sind unberührt zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayVerf, Art. 141 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 BayVerf, Art. 3 Abs. 2 DSchG, Art. 1 ff. des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes [sog. „Charta von La Valletta“ = geltendes Bundesrecht]).

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen“) eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838). „Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufern oder Hanglagen, andererseits aber auch an bestehenden rechtlichen Grenzen, wie etwa Naturschutzgebieten enden kann. Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen, insbesondere wenn nicht jegliche Art der Bauleitplanung ausgeschlossen bleibt (... BayVerfGH, NuR 86, 167). Dies wird regelmäßig anzunehmen sein, wenn zumindest im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) eine weitere Ortsentwicklung möglich bleibt.“ (Vgl. BayVG München, a. a. O.).

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d. h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a. a. O.).

Betreibt die Gemeinde in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Selbstverwaltungsrechtes die Bauleitplanung für dieses Gebietes weiter, so ist es sachgerecht, sie jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacherin der Grabungen durch diese Bauleitplanung anzusehen mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a. a. O.). Die Überplanung eines bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur in dem einzig denkbaren Fall überhaupt zulässig, wenn der Flächennutzungsplan erstens nur in der vorgelegten Version, zweitens nur im Planungsgebiet möglich und drittens jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre. Ein dennoch in dieser Form aufgestellter Flächennutzungsplan wäre daher wegen Verstoßes gegen geltendes Recht nichtig.

2. Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegeben nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren – im vorliegenden Fall der Gemeinde und dem privaten Vorhabensträger –, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der sei

ne Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

3. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies nun in seinem Urteil vom 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3584, die Berufung gegen ein Urteil des BayVG München vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, zurück. Nach diesem Urteil, das dem Tenor und der Begründung der aktuellen Rechtsprechung aus dem Jahre 2003 in anderen Ländern in der Bundesrepublik Deutschland entspricht (vgl. u.a. BayVGH, Urteil vom 4. Juni 2003, n. v.; OVG Koblenz, Urteil vom 5. Februar 2003, DVBl 2003, 811-816), ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen. Es bestehen ferner auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag.

Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, im Erläuterungsbericht aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu. Unsere Abteilung für Baudenkmalpflege nimmt ggf. gesondert zum Vorhaben Stellung. Für Rückfragen zu diesem Schreiben stehen wir gerne zur Verfügung.“

Zur Beachtung dieses Bodendenkmalbereichs wird auf der Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ein entsprechender Hinweis aufgenommen und die Abgrenzung dargestellt.

### 3.4.3 Immissionsschutz

In der Stellungnahme vom 04.05.2009 zum frühzeitigen Verfahren schreibt die Untere Immissionsschutzbehörde:

„Ca. 200 m nördlich der Gipsmühle befindet sich die Schießanlage der Vereinigten Schützengesellschaft Schwangau. Diese offene Schießanlage ist immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig. In den vorliegenden Unterlagen über die Schießanlage sind für die Gipsmühle keine Lärmgrenzwerte enthalten. Bisher hätten bezüglich des Lärmschutzes für das Anwesen Gipsmühle im Außenbereich die Richtwerte für ein Misch- oder Dorfgebiet gegolten. Daran darf die Ausweisung eines Sondergebietes nichts ändern. Nach den vorliegenden Unterlagen ergibt sich für die künftige Nutzung kein höheres Schutzbedürfnis, so dass nach wie vor die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet heranzuziehen sind. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird an der vorhandenen Immissionssituation nichts verändert. Für die Schießanlage erfolgt somit keine Schlechterstellung. Dies sollte explizit in der Begründung zum Bebauungsplan zum Ausdruck kommen.“

Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.010.1988).

Hinweis: In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Geländemodellierungen am westlichen Rande des Biergartens und am östlichen Rande des Streichelzoos dargestellt. Die Lärmschutzwälle werden dicht bepflanzt. Nähere Einzelheiten sind im gemeinsamen Umweltbericht unter Ziffer 2.6 Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung dargelegt.

#### 3.4.4 Höhere Landesplanung und Regionalplanung

In der Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 20.02.2009 und in der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes der Region Allgäu (16) vom 08.05.2009 werden die folgenden Ziele und Grundsätze genannt, die von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 zu beachten sind:

„Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP)

B II 1.3.1 (Z) Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus, hier Nr. 10 "Ostallgäu"

B VI 1.5 (G) Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einbinden

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

B II 2.2.1 Abs. 1 (Z) Langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Tourismus

B II 2.2.2 (Z) Vorrangig qualitative, bei entsprechendem Bedarf auch quantitative Verbesserung der Tourismusinfrastruktur u.a. im Tourismusgebiet Ostallgäu

Das verfahrensgegenständliche Planungsgebiet befindet sich östlich von Hohenschwangau im Bereich der ehemaligen Gipsmühle mit Holzsägewerk. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll ein bestehendes Sondergebiet Fremdenbeherbergung in ein Sondergebiet Tourismus geändert werden. Mit dieser Änderung ist auch eine Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs verbunden, so dass die Fläche dann eine Größe von 2,07 ha aufweisen wird. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan G 1 "Gipsmühle" aufgestellt werden.

Statt der ursprünglichen Planung im Sondergebiet Fremdenverkehr einen Hotelbetrieb einzurichten soll nun in einem Sondergebiet Tourismus eine Ausflugs- und Erlebnisgaststätte mit Erlebnisbrauerei und Seminarbereich, ein Streichelzoo, ein Mühlenlehrpfad etc. eingerichtet werden. Das bestehende Holzsägewerk soll zum Schausägewerk ausgebaut werden. Hotelzimmer sind nicht geplant. Das Projekt soll das touristische Angebot der Gemeinde Schwangau ergänzen und stärken, aber auch eine Attraktion für die einheimische Bevölkerung darstellen.

Wir gehen davon aus, dass die nun vorgesehene Planung keinen größeren Eingriff bedeutet als die ursprüngliche und grundsätzlich dafür geeignet ist, den Tourismus in der Gemeinde Schwangau zu unterstützen. Da das Planungsgebiet in einem landschaftlich und naturschutzfachlich hochwertigen Bereich liegt (im Süden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet, im Norden und Osten das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 16 "Nordabhang des Ammergebirges" an das Planungsgebiet angrenzt, außerdem befinden sich einige Biotopie in der Umgebung des Planungsgebietes) ist es von besonderer Bedeutung, das Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden."

Die Gemeinde hat die vorgetragenen Hinweise und Sachverhalte abwägend zur Kenntnisnahme genommen und in die Planung eingestellt. Die integrierte Landschaftsplanung mit Umweltbericht ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt. Dies gilt insbesondere für die Erstellung des Bebauungsplanes, in dem weitere Details zum Beispiel zum Erhalt wichtiger Einzelbäume am Waldrand bzw. im Bereich des Streichelzoos als festgesetzt werden. Die Erfordernisse hinsichtlich der besonderen Bedeutung der Landschaft werden beachtet und sind im Umweltbericht gewürdigt. Die Erweiterung der Sonderbaufläche wurde erforderlich, um den tatsächlichen Gebäudebestand richtig und den geplanten Streichelzoo als private Grünfläche darzustellen.

3.4.5 Das Amt für Landwirtschaft und Forsten teilt für den Bereich Forsten, Az: Forst RL 200.1RL200.2/-li und für den Bereich Landwirtschaft L3.-4622-901 mit Schreiben vom 05.08.2009 mit:

„Bereich Forsten, Situation:

- 1.1 Auf der gesamten östlichen Seite des überplanten Bereiches stockt Wald i.S. des Art. 2 Bay WaldG. Die geplante Inanspruchnahme des Waldes beschränkt sich auf die Entnahme von Einzelbäumen bzw. von Büschen am Waldrand. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die geplante Fischräucherei ca. 20 m weiter westliche als im Plan eingezeichnet, entsteht.
- 1.2 Östlich des geplanten Schausägewerks soll ein Stadel errichtet und hierfür Wald gerodet werden. Der zu rodende Wald besitzt, da im Westen vorgelagert und gut betrauft, ausgeprägte Schutzwaldeigenschaft nach Art. 10. 2 BayWaldG für den verbleibenden Waldbestand.
- 1.3 Der Abstand des Waldes zu den geplanten Gebäude, die dem Aufenthalt von Menschen dienen ist ausreichend groß.

Der Planung wird im Grundsatz zugestimmt. Eine Zustimmung zur Rodung der unter 1.2 beschriebenen Waldfläche kann im weiteren Verfahren nur unter der Maßgabe erfolgen, dass der dahinerliegende (hiebsreife) Wald mit Zustimmung des Eigentümers mit genutzt und mit standortgerechtem Mischwald wieder begründet wird.

Bereich Landwirtschaft:

Die Flächennutzungsplanänderung und der vorhabensbezogene Bebauungsplan für das geplante SO-Tourismus „Gipsmühle“ beanspruchte landw. Nutzfläche auf der Fl. Nr. 2219. Die Fläche wurde bislang als Mähweide mit 0,32 ha vom landw. Betrieb der Fam. Helmer, BN 7771690025, bewirtschaftet. Sie soll zukünftig als Streichelzoobereich im Rahmen des vorgesehenen Konzeptes genutzt werden.

Gegen die vorliegende Planung werden vom Bereich Landwirtschaft keine grundlegenden Einwände geltend gemacht.

Falls bei der Ausweisung von Ersatz- und Ausgleichsflächen weitere landw. Nutzflächen beansprucht werden müssten, bitten wir um vorherige Abstimmung mit dem Bereich Landwirtschaft (Unterzeichner).“

Die Gemeinde hat die vorgetragenen Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis genommen und in die Planung abwägend eingestellt:

Die Hinweise zur Forstwirtschaft dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Nähere Einzelheiten, die mit dem Entfernen einzelner Bäume zur Errichtung eines Stadels östlich der vorhandenen Säge zusammenhängen und den Aufbau eines standortgerechten Mischwaldes begründen, werden mit dem Bebauungsplan spätestens im Zuge des Baugesuchs mit dem angrenzenden Waldbesitzer einvernehmlich abgestimmt bzw. geregelt. Dies wurde mit dem zuständigen Forstamt insofern bestimmt, dass z. B. im Bereich der Brauereigaststätte zum Schutz der Betriebsleiterwohnung und der Personalzimmer vor Windwurfgefährdung der ca. 25 m breite Bereich mit einem Waldrandaufbau umgestaltet wird, von dem keine Gefahr ausgehen kann.

Die Hinweise zur Landwirtschaftsfläche dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Bei der Bearbeitung der Planung hat sich herausgestellt, dass eine besondere Ausgleichsfläche nicht erforderlich wird. Insofern werden keine neuen landwirtschaftlichen Nutzflächen für andere Zwecke benötigt.

### **3.5 Erschließung**

#### **3.5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist über die Trinkwasserversorgung des Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) sichergestellt. Die Kapazität der Was

erversorgungsanlage ist ausreichend. Die Gemeinde Schwangau ist dabei, die Wasserschutzgebietsverordnung neu zu regeln. Eine gemeinsame Schutzgebietsverordnung mit der Stadt Füssen hat bisher nicht zum Erfolg geführt. Es wird eine eigene Lösung angestrebt. Die hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

### 3.5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über bestehende Leitungen sichergestellt, wobei die Elektrizitätswerke Reute GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 28.04.2009 mitgeteilt haben, dass unter Berücksichtigung des zu erwartenden elektrischen Leistungsbedarfs eine weitere 20 kV-Trafostation erforderlich wird. Der genaue Standort ist vor Baubeginn noch abzuklären.

**Hinweis:** Der Umweltbericht folgt für die beiden im Parallelverfahren aufgestellten Bauleitpläne, 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan G 1 „Gipsmühle“ in einem eigenen Ausdruck.

Schwangau, den

Marktoberdorf, den  
13.07.2009

Sontheimer,  
Erster Bürgermeister

Gerhard Abt,  
Stadtplaner