

BEGRÜNDUNG

zur

4. Änderung des Flächennutzungsplans für den “Bereich Bullachberg“

in der Fassung vom 05.11.2012

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

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schwangau verfügt zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets über einen Flächennutzungsplan, dessen Überarbeitung am 29.07.2008 von Landratsamt Marktoberdorf genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 05.08.2008 (i. d. F. vom 16.06.2008) rechtswirksam wurde.

Der Flächennutzungsplan wurde aufgrund von Entwicklungen im Gemeindegebiet in den vergangenen Jahren durch 3 Änderungen in den folgenden Bereichen fortgeschrieben:

1. Änderung: Sondergebiet Tourismus im Bereich Gipsmühle
2. Änderung: Sondergebiet Tourismus am Ehberg
3. Änderung: Sondergebiet Tourismus in Brunnen (noch nicht rechtswirksam)

Übergeordnete Planungen

a) Regionalplan der Region 16 (Allgäu)

Als Grundsatz G 1.1 des Regionalplanes für den ländlichen Raum wird im Teil A (Überfachliche Ziele und Grundsätze), unter Punkt II “Raumstruktur“ zum Thema “Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume“ angeführt:

“Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben“.

Als Ziel Z 2.2.1 wird im Teil B (Fachliche Ziele und Grundsätze) unter Punkt II zum Thema "Sektorale Wirtschaftsstruktur" angeführt:

"Der Tourismus - als bedeutender Wirtschaftszweig der Region - soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden". Ferner wird unter Z 2.2.2 festgeschrieben:

"In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden".

Als Grundsatz 2.2.6 wird zusätzlich angeführt: "Eine verstärkte Nutzung der Möglichkeiten des "Urlaub auf dem Bauernhof" ist anzustreben".

Zum Thema "Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume" wird u.a. als Ziel Z 2.3 angeführt "Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden".

b) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Als Ziele der Raumordnung enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern im Teil B "Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche", unter Punkt B II (Nachhaltige gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen) dort Punkt 1.3 das Ziel: "Die langfristige Sicherstellung und der Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit einem eigenständigen Gewicht berücksichtigt werden. Es sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass Bayern am weltweiten Wachstum der Tourismusbranche angemessen Anteil hat. Dabei soll vorrangig eine zunehmende Verbesserung der Qualität der Tourismusangebote angestrebt werden. Auf eine flexible Angebotsstruktur soll hingewirkt werden."

Unter Punkt 1.3.1 wird das Gebiet 10 (Ostallgäu) als "Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus" definiert. Der Punkt 1.3.4 führt als Grundsatz an: "Es ist anzustreben, dass der weitere Ausbau des Urlaubstourismus in den Tourismusgebieten unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters und der ländlichen Siedlungsstruktur sowie des Naturhaushalts erfolgt".

In der Begründung B II zu den o.g. Zielen und Grundsätzen ist ausgeführt, dass "auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Schönheit und Vielfalt der Landschaft in Bayern bei raumbedeutsamen Maßnahmen in Tourismusgebieten in besonderem Maße Rücksicht genommen werden muss".

Ein weiteres Ziel des Landesentwicklungsprogramms, das unter B IV (Nachhaltige Land- und Forstwirtschaft) Punkt 2.1 angeführt ist, ist für die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung relevant: "Eine flächendeckende, vielfältige, nachhaltige Landwirtschaft soll erhalten werden, die die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, den Schutz der natürlichen Ressourcen und die Erzeugung hochwertiger, gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte dauerhaft gewährleistet".

Auch das unter Punkt 2.10 genannte Ziel ist für die Flächennutzungsplanänderung von Belang: "In der Bauleitplanung soll die notwendige Entwicklungsfähigkeit der bäuerlichen Landwirtschaft besonders berücksichtigt werden".

Der Berücksichtigung der Belange "Tourismus" und "Landwirtschaft" trägt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung, indem durch die Anpassung

an den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Nr. B3 - Bullachberg" ein Sondergebiet "Fremdenbeherbergung, Landwirtschaft, Großtierhaltung" entstehen soll.

Um den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine umfangreiche Grünordnung festgesetzt und erforderliche Ausgleichsflächen nachgewiesen. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die bislang als "Private Grünflächen (Golfplatz)" gewidmeten Flächen des im Aufhebungsverfahren befindlichen Bebauungsplans "Nr. B1 – Bullachberg" wieder in "Flächen für die Landwirtschaft" umgewidmet. Geplant ist auf diesen Flächen ein ökologischer landwirtschaftlicher Betrieb.

2. Planungsziele der Gemeinde

Allgemeine Ziele

Die Gemeinde Schwangau sieht sich gem. § 1 Abs. 3 BauGB berechtigt, aber auch verpflichtet, städtebaulich relevante Entwicklungen über die Bauleitplanung zu lenken.

Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Des Weiteren sollen gemäß Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Ferner sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB die Belange b) der Land- und Forstwirtschaft sowie c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.

4. Flächennutzungsplan – Änderung

Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 16,08 ha im südlichen Außenbereich von Schwangau südlich des Bullachbergwegs und westlich der Schwangauer Straße. Das Planungsgebiet liegt südwestlich eines landwirtschaftlichen Betriebes, ca. 500 m vom südlichen Ortsrand Schwangau entfernt.

Mit der 4. Änderung soll die Art der Nutzung von derzeit "Sondergebiet Hotel - Gastronomie" in "Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Landwirtschaft, Großtierhaltung" umgewandelt werden. Durch diese Umwidmung wird den aktuellen Planungszielen der Gemeinde in diesem sensiblen und wertvollen Außenbereich entsprochen.

Die Gemeinde Schwangau stellt im Rahmen eines Parallelverfahrens den Bebauungsplan "Nr. B3 – Bullachberg" auf, um die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes für Ferienwohnungen, als auch die Einrichtung eines ökologischen landwirtschaftlichen Betriebs im Bereich Bullachberg zu ermöglichen. Das derzeit noch bestehende Baurecht für ein Luxushotel mit angebundenen Golfübungsflächen entspricht nicht mehr den Planungszielen der Gemeinde und wird deshalb im Rahmen eines parallel geführten Aufhebungsverfahrens zurückgenommen.

Angegliedert an das geplante Sondergebiet 1 (SO-1), welches zwei neue überbaubare Flächen für ein Gebäude mit Ferienwohnungen sowie einen Stallneubau für eine ökolo-

gische Landwirtschaft ausweist, sollen im Sondergebiet 2 (SO-2) im Schloss Bullachberg, untergeordnet Ferienwohnungen errichtet werden.

Die dringend gebotene Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Schlosses wird durch den Beherbergungsbetrieb, als auch den landwirtschaftlichen Betrieb wirtschaftlich ermöglicht.

Durch die beiden geplanten Betriebe werden neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Schwangau geschaffen.

Die erforderlichen Grundflächen für die beiden geplanten Betriebe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Mit schädlichen Umweltauswirkungen aufgrund der Änderung ist nicht zu rechnen (siehe Umweltbericht).

3. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Da durch die 4. Flächennutzungsplan-Änderung neues Baurecht geschaffen wird, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich, welche im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans "Nr. B3 – Bullachberg" erstellt wird. Die erforderliche Ausgleichsfläche (ca. 2.000 m²) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans südwestlich des Bullachberges auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Grünlandfläche festgesetzt werden.

4. Umweltbericht

Einleitung

a) Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans

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, Landesentwicklungsplan) 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

Im südlichen Änderungsbereich liegt das Wasserschutzgebiet (W II / W III) der Stadt Füssen. 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 Haupttrichtung 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 Änderungsgebiet liegt geologisch im Bereich des randalpinen Beckens und gehört zu den würmeiszeitlichen Rückzugbildungen des Pleistozän. 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 Änderungsbereich 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 liegen unmittelbar im Anschluss an die vorhandenen Erschließungsflächen und minimieren somit den neu zu versiegelnden Flächenbedarf. Der geplante Stallneubau 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 Baukörper beschränken. Die erforderlichen zusätzlichen Erschließungs-

flächen 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 Ferienwohnungsbetriebs 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 Witte rung 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 wird das Maß der Nutzung zwar erhöht, aber die Situierung der Bauräume und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sichern die ins Landschaftsbild gut eingebundene 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 Norden des Bullachberges 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 Neuweisung 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 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 die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und den im Parallelverfahren neu aufzustellenden 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 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.

Schwangau, 05.11.2012

.....
Reinhold Sontheimer
(1. Bürgermeister)