

Gemeinde Schwangau,  
Fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes  
Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“

## **Gemeinde Schwangau**

**Landkreis Ostallgäu**

**Regierung von Schwaben**

### **Fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. Ho 1

„Hohenschwangau Alpseestraße“

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

## **Gemeinde Schwangau**

## **Landkreis Ostallgäu, Regierung von Schwaben**

### **Fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“**

In der Fassung vom 20.05.2015

#### **Inhalt:**

- A) Planzeichnung der fünften Flächennutzungsplanänderung**
- B) Begründung**
- C) Umweltbericht**

Bearbeitung  
Städtebau:

Landschaftsplan / Grünordnung

Büro für kommunale Entwicklung - abtPlan

FreiraumGestaltung&LandschaftsEntwicklung

Thomas Haag MA Architekt/Stadtplaner  
Hirschzeller Straße 8  
87600 Kaufbeuren  
Telefon: 08341– 99727.01  
Fax: 08341 – 99727.20

Freie Landschaftsarchitektin BDLA,  
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger  
87600 Kaufbeuren, Lindenstr. 13A  
Telefon: 08341 – 41697  
Fax: 08341 – 41435

## Begründung

### 1. Veranlassung

Die Gemeinde Schwangau möchte im Bereich Hohenschwangau einem bestehenden Fremdenverkehrsbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Hierfür soll die planungsrechtliche Grundlage durch die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ geschaffen werden.

Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds beabsichtigt, in Hohenschwangau die beiden bestehenden Hotelbetriebe Alpenrose und Lisl zu erneuern und zu erweitern. Dies ist nur durch einen Neubau in zweiter Reihe möglich, bei dem das Hotel Lisl, Neuschwansteinstraße 1 angebunden werden soll. Es sollen die beiden Hotelbetriebe Alpenrose und Lisl mit den verschiedenen Häusern und Einrichtungen organisatorisch zusammengefasst werden und dabei ein Hotel der gehobenen Klasse – Vier Sterne Hotel Superior – entstehen. Eine solche Hotelkategorie wird nicht nur das touristische Angebot der Gemeinde Schwangau, sondern darüber hinaus auch des Landkreises Ostallgäu ergänzen und stärken. Die zuvor beschriebene Anlage bedingt die Verlegung der Neuschwansteinstraße, auf der sich der Verkehr zum Schloss Neuschwanstein abwickelt.

Die Fläche des bestehenden Hotels Alpenrose, Galerie, das Hotel Lisl und das Gebäude Neuschwansteinstraße 3 sind im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet mit der Bezeichnung SO „Fremdenbeherbergung Tourismus“ dargestellt, allerdings für die zuvor beschriebene Maßnahme nicht im erforderlichen Umfang. Die Sonderbaufläche muss daher erweitert und die geänderte Trasse der Neuschwansteinstraße dargestellt werden. Der Umgriff ist der nachstehenden unmaßstäblichen Lageplanskizze zu entnehmen.

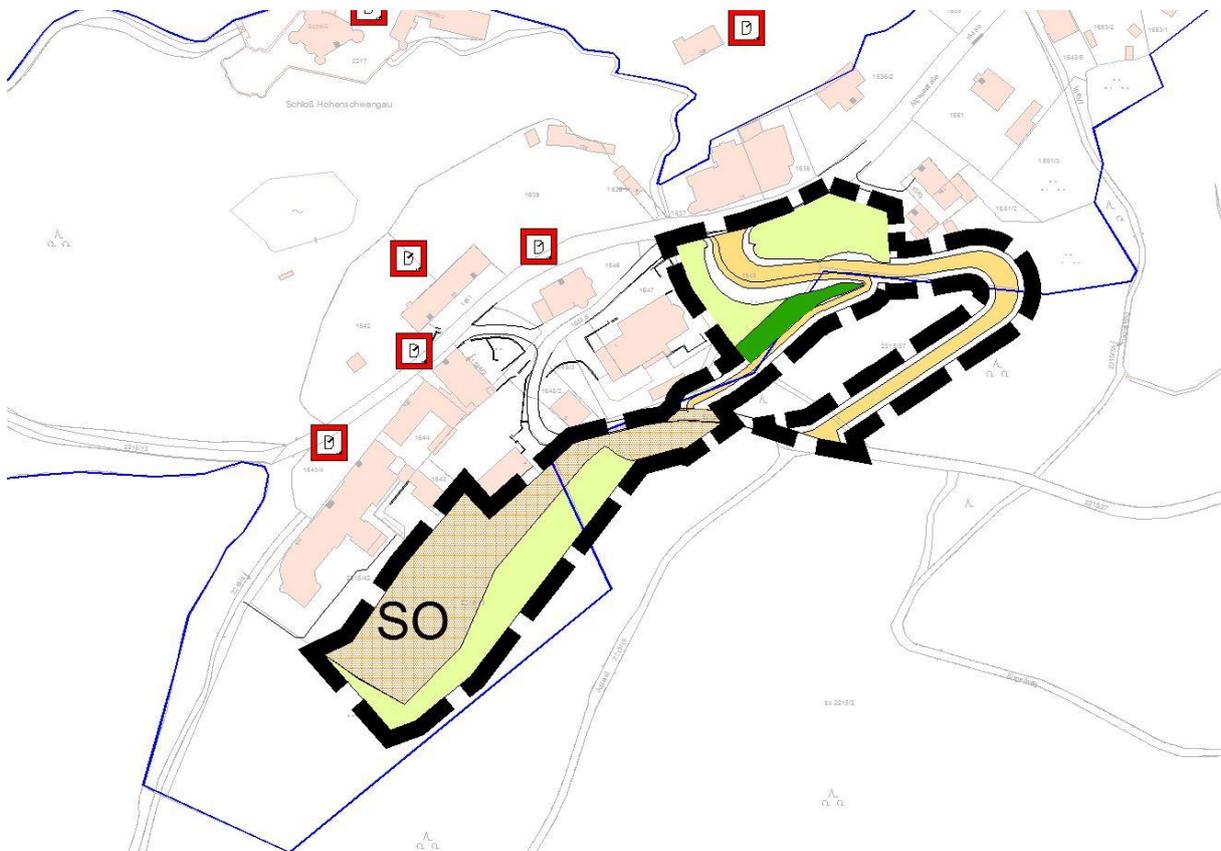


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich der fünften Änderung des Flächennutzungsplanes, Plangebiet SO Hotel mit 1,59 ha bestehend aus 0,45 ha Sonderbaufläche, 0,38 ha extensive Grünfläche, 0,31 ha Grünfläche mit Waldanteil und der zu verlegenden Neuschwansteinstraße mit 0,45 ha

Für die konkreten Maßnahmen der Hotelweiterung sowie für die Verlegung der Neuschwansteinstraße ist auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Diese beiden Verfahren werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren erstellt. Für beide Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes erforderlich.

Den Aufstellungsbeschluss hierfür hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.03.2014 gefasst. In der gleichen Sitzung wurde das Projekt und der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung vorgestellt und die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren erteilt. In der Sitzung des Gemeinderates wurde am 01.09.2014 der Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung gefasst.

## **2. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

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

Für das Verfahren zur fünften Änderung des Flächennutzungsplanes gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung. Das Verfahren soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Das Plangebiet liegt südlich von Hohenschwangau, südlich der Alpeestraße im südöstlichen Anschluss an die vorhandene Hotelbebauung.

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. In Abbildung 2 ist der südliche Teil des Flächennutzungsplanes mit Alpeestraße, Alpee sowie Schloss Hohenschwangau mit Umfeld abgebildet. Der Planbereich mit Umfeld weist eine hohe Qualität hinsichtlich der Denkmalpflege aber auch hinsichtlich der Landschaft auf. Großräumig handelt es sich um den Alpenrand mit seiner nördlichen Traufe mit dem Alpee, dem Schloss Hohenschwangau, Schwanensee und dem Schloss Neuschwanstein.

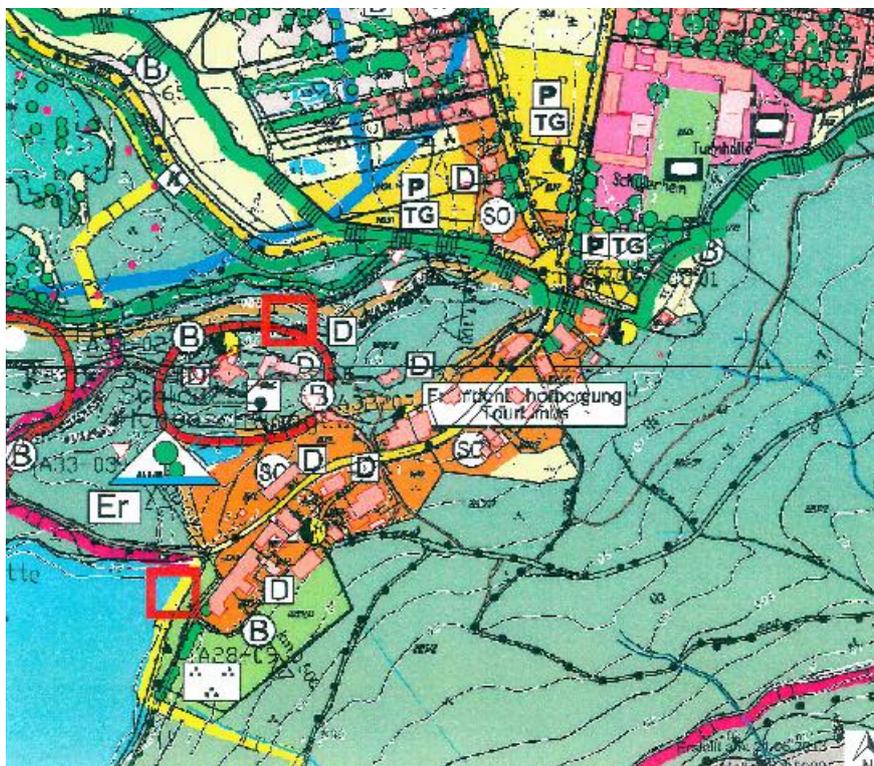


Abbildung 2: Kartenausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes M = 1 : 5.000

Nachfolgend werden die im Plangebiet selbst und die im Umfeld vorliegenden Belange angesprochen und in der Begründung bearbeitet. Dabei soll allerdings auf die relativ geringe bauliche Erweiterung des Sondergebietes hingewiesen werden.

Es sind direkt betroffen:

- Lage im Landschaftsschutzgebiet „Faulenbacher Tal, Lechtal, Schwanseetal und Alpeegebiet vom 24. August 1956“. Hiernach ist es gemäß § 2 dieser Verordnung verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind das Landschaftsbild oder die Natur zu beeinträchtigen. Ausnahmen von den Vorschriften dieser Anordnung können gemäß § 4 in besonderen Fällen vom Landratsamt als untere Naturschutzbehörde zugelassen werden. Die zuständige Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu hat hierzu signalisiert, dass das geplante Projekt nach der LSG-Verordnung grundsätzlich möglich sei, da der Eingriff durch die geplanten Bauvorhaben ausgeglichen werden können. Dies wird im Einzelnen im gegenständlichen Umweltbericht und vor allem im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes geregelt.
- Lage im geplanten Wasserschutzgebiet Zone III der Stadt Füssen. Der Vorentwurf der Satzung liegt bereits vor, erarbeitet von der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landkreises Ostallgäu. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bezogen auf das gegenständliche Projekt nur beachtlich bezüglich der mindesten 2 m Überdeckung der Grundwasserschicht und dass alle Rohrleitungen dicht ausgeführt werden müssen.
- Inanspruchnahme von „Parkanlage“ und „Fläche für die Landwirtschaft - Grünlandfläche“
- Inanspruchnahme von „Fläche für die Forstwirtschaft“ - Wald. Es sind die erforderlichen Waldabstände zu beachten. Einzelheiten werden mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten abgestimmt.

In der Nähe des Plangebietes sind ferner beachtlich:

- Das Schloss Hohenschwangau gilt als landschaftsprägendes Denkmal.
- FFH-Gebiet Nr. 8430-303, Teilfläche Falkenstein, Allatsee, Faulenbach- und Lechtal.
- SPA Gebiet – Vogelschutzgebiet Nr. 8330-471, Teilfläche 01 Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein.  
(Nähere Ausführungen dazu siehe Umweltbericht).

## **2.2 Vorgaben der Höheren Landesplanung und der Regionalplanung**

Die Bauleitplanung der Gemeinde ist den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Hierbei sind für den gegenständlichen Planbereich insbesondere beachtlich:

- das Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG),
- das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP), siehe Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013 und
- die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes der Region Allgäu (16).

Die Gemeinde Schwangau liegt hinsichtlich der Gebieskategorie des LEP Ziffer 2.2.1 im Teilraum Allgemeiner ländlicher Raum, ist gemäß Regionalplan Allgäu als Grundzentrum ausgewiesen und gehört zum Mittelzentrum Füssen.

Schwangau liegt darüber hinaus auch gemäß LEP gemäß Anhang im Alpenplan und ist betroffen mit der Zone A, mit kleinen Teilbereichen mit Zone B und im südlichen Bereich mit Zone C.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1-3 soll das Landschaftsbild Bayern in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Kultur- und Naturlandschaften sollen erhalten und entwickelt werden. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sollen in ihren prägenden kulturellen und ökologischen Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern erhalten bleiben.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist dies als Grundsatz in Ziffer 8.4.1 Abs. 2 (G) bestätigt, wo es heißt: Heimische Bau- und Kulturdenkmäler schützen und erhalten.

Das Plangebiet liegt im künftigen Wasserschutzgebiet der Stadt Füssen. Daher ist Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 5 BayLplG zu beachten, wonach Grundwasservorkommen zu schützen sind.

LEP Ziffer 5.1 Wirtschaftsstruktur (G):

- Die Standortvoraussetzungen für die Bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe; sollen erhalten und verbessert werden.
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

Zu Ziffer 5.1 heißt es hierzu in der Begründung zum LEP:

Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.

Die vorgenannten Verweise auf die Ziele der Raumordnung werden im weiteren Verlauf der Planbegründung bei den jeweiligen Sachthemen abwägend angesprochen und dabei auch auf die zum frühzeitigen Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen eingegangen. Dies gilt insbesondere nachfolgend für die Denkmalpflege unter Ziffer 2.3 bezüglich der Nähe zu den Königsschlössern.

### 2.3 Belange der Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt in einem Raum, der von der historischen Entwicklung des Schlosses Hohenschwangau und den damit verbundenen denkmalpflegerischen Belangen geprägt ist. Im Landkreisbuch „Ostallgäu einst und jetzt“ wird auf den Seiten 1223 und 1224 folgendes ausgesagt:

#### *„Hohenschwangau*

*Die Entwicklung dieses Dorfes ist heute wie in alter Zeit untrennbar mit den Schlössern Hohenschwangau und Neuschwanstein verbunden. Sind es heute Hunderttausende von Besuchern, die alljährlich die Bauten bewundern, so war Schloß Hohenschwangau bis zum Ende des 18. Jahrhunderts Mittelpunkt der gleichnamigen Herrschaft. Dort residierten alle ihre Inhaber: die Herren von Schwangau, die Baumgartner und auch die Pflegamtsbeamten nach dem Übergang an Bayern (1567). In den Kriegen gegen Napoleon wurde es allerdings schwer beschädigt und 1820 auf Abbruch versteigert. Der Söldner Narziß Heiserer von Hohenschwangau erwarb es, verkaufte es aber schon vier Monate später wieder an den Fürsten von Oettingen-Wallerstein. Hierauf gelangte es 1824 an Johann Adolf Sommer, Topograph im königlich-bayerischen Generalstab zu München. Von ihm schließlich kaufte es Kronprinz Maximilian von Bayern im Jahre 1832 und ließ es bis 1836/37 im neuromantischen Stil um- bzw. aufbauen. Bis zu ihrem Tode im Jahre 1889 lebte hier die Königinmutter Marie. Heute gehört das Schloß dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds.*

*Auf dem Platz, auf dem die Ruinen Vorder- und Hinterschwangau standen, ließ König Ludwig II. im Mai 1869 den Bau eines neuen Schlosses, das er selbst »Neue Burg zu Hohenschwangau« nannte, beginnen. 1873 ist der Torbau, 1881 der Palas vollendet. Am 12. Juni 1886 wird der König in Neuschwanstein von einer Kommission aus München abgeholt und in Begleitung von Dr. Gudden nach Schloß Berg verbracht. Schon ab 1. August 1886 konnte Neuschwanstein als Museum besichtigt werden, nachdem etliches Inventar nach München abtransportiert worden war. Noch immer wurde aber an dem Schloß weitergebaut. So war die Kemenate erst im November 1890 fertig. 1892 wurden dann die Bauarbeiten eingestellt. Heute ist es ein Anziehungspunkt für Besucher aus aller Welt.“*

Der historische Umgriff des Plangebietes wird aus nachfolgender historischer Karte - Urkataster der Bayerischen Vermessungsverwaltung ersichtlich.



Abbildung 3: Urkataster Bereich Hohenschwangau – überreicht durch das BLfD – München.

Die geplante Baumaßnahme befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anwesen Alpseestraße 24, 25 und 27 sowie Neuschwansteinstraße 2, allesamt Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 DSchG. Unmittelbarer Blickbezug besteht außerdem zu dem unter der Adresse Alpseestraße 30 geführten Schloss Hohenschwangau und zu dem unter der Adresse Neuschwansteinstraße 20 geführten Schloss Neuschwanstein. Die genannten Baudenkmäler sind wie folgt in der Denkmalliste für den Landkreis Ostallgäu aufgeführt:

**Alpseestraße 24.** Verwaltungsgebäude, ehem. untere Wagenremise des Schlosses Hohenschwangau, erbaut bis 1845 von Georg Friedrich Ziebland, Flachdach, mit Legschindeln, 11 Tore mit Beschlägen.

**Alpseestraße 25.** Schlossbräustüberl (ehem. unteres Stallgebäude des Schlosses Hohenschwangau), neugotischer Bau mit Treppengiebel, seitlich sieben getreppte Zwerchgiebel, gemaltes Wappen bez. 1844; von Georg Friedrich Ziebland über älterer Grundlage.

**Alpseestraße 27.** Hotel Alpenrose, stattlicher Hotelbau in pompösem Jugendstil, die Südwestecke abgerundet mit 2 Arkadengalerien, Loggia und Türmchen, Blattfries an der Kehle des Traufesimses, im Kern 2. Hälfte 18. Jh., 1905 umgestaltet; Nebengebäude, Jugendstil-Barock, gleichzeitig, Arkadengang zum Hauptbau.

**Alpseestraße 30.** Schloss Hohenschwangau, biedermeierlich-neugotische Adaptierung einer um 1540 ausgebauten, spätmittelalterlichen Burganlage, 1833-36 nach Entwürfen von Domenico Quaglio für Kronprinz Maximilian, 1837 durch Joseph Daniel Ohlmüller vollendet; ergänzende Nebenbauten (Fürstenbau, Kavalierebau, Neues Treibhaus), 1850-55 von Georg Friedrich Ziebland; mit Ausstattung; Schlossgarten vor der Südfassade, mit zwei Brunnen.

**Neuschwansteinstraße 2.** „Jägerhaus“ Neurokokobau mit Stuckgliederung und Walmdach, um 1910.

**Neuschwansteinstraße 20.** Schloss Neuschwanstein, in neuromanischen Formen unter König Ludwig II. 1869/92 erbaut durch Christian Jank, Georg von Dollmann und Julius Hofmann; mit Ausstattung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege München hat mit Schreiben vom 28.03.2014 folgendes mitgeteilt:

„...das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Gegenstand ist die Aufstellung des Bebauungsplanes HO 1 "Hohenschwangau Alpeestraße" und die damit in Verbindung stehende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwangau. Die Bauleitplanung ist durch die geplanten Erweiterungsbauten eines Hotelleriebetriebes erforderlich.

Die Planung, soweit sie mit der Erweiterung des Hotelleriebetriebes Lisl und Hotel Alpenrose in Verbindung steht, wurde bereits im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt, aus Sicht der Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege besteht damit vom Grundsatz her Einverständnis.

Im Verfahrensgebiet liegen die Einzelbaudenkmäler Alpeestraße 25, Alpeestraße 27 und Neuschwansteinstraße 2. Im Hinblick auf eine unveränderte Erhaltung dieser Bauten ist deren Bestand mittels einer Baulinie zu sichern. Gleiches sollte auch für alle übrigen bestehenden Bauten im Verfahrensgebiet gelten. Sie alle liegen in Sichtbezug zu den genannten Baudenkmalern, insbesondere jedoch zu den Schlössern Neuschwanstein und Hohenschwangau samt der zugehörigen Orangerie. Im Zusammenhang mit der geplanten Hotellerieerweiterung hat sich das Landesamt für Denkmalpflege gegenüber dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds diesbezüglich wie folgt geäußert:

"Die Errichtung von Neubauten im rückwärtigen Bereich der Baudenkmäler Neuschwansteinstraße 2, Alpeestraße 25 sowie Alpeestraße 27 ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht ausgeschlossen. Es muss jedoch sicher gestellt sein, dass die Dominanz und die städtebaulichen Bezüge der umgebenden Baudenkmäler auch weiterhin gewahrt bleiben und durch die Neubauten nicht beeinträchtigt werden. Dies ist einerseits zu prüfen in Bezug auf die unmittelbar benachbarten Baudenkmäler, von noch größerer Relevanz ist jedoch die Wahrung der Blickbeziehungen herab von Schloss Neuschwanstein und von Schloss Hohenschwangau. Beide Schlossbauten sind überaus malerisch in die Ausläufer des Ammergebirges eingebettet und in jeder Hinsicht auf Fernwirkung angelegt. Nicht weniger wichtig ist der Blick herab von den erhöht errichteten Schlössern und ihren Terrassen, Gärten und Altanen in die umgebende Landschaft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die historische Bebauung von Hohenschwangau von einer offenen Bauweise bestimmt ist, sowohl zur Zeit des Schlossausbaus in den 1830er Jahren als auch um die vorletzte Jahrhundertwende, als erste villenartige, also ebenfalls Landschafts- und Garten bezogene Bauten für den aufkommenden Tourismus entstanden."

Diese Einschätzung gilt unverändert auch für alle übrigen Bestandsbauten des Verfahrensgebietes, die in vorliegender Bauleitplanung mit zum Teil großräumigen Baugrenzen umfahren wurden; diese Baugrenzen würden bedeutend massivere Baukörper ermöglichen, die dem oben beschriebenen Charakter des Ortes nicht zuträglich wären und den Nähebereich bedeutendster Baudenkmäler empfindlich stören würden. Die Gemeinde Schwangau wird daher dringend gebeten, sowohl die genannten Baudenkmäler als auch die übrigen Bestandsbauten des Verfahrensgebietes mit einer Baulinie im Bestand zu bestätigen. Im Gegensatz zu den Neubauten im Zusammenhang mit der Erweiterung des oben genannten Hotelleriebetriebes liegen alle übrigen Bauten in erster Reihe, so dass eine Vergrößerung ihrer Volumina weit aus problematischer zu beurteilen wäre.

Im Übrigen bittet das Landesamt für Denkmalpflege darum, jeweils gehört zu werden, wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes -auf jeder Fläche bestehen hier Blickbezüge zu Baudenkmalern- ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Einen Abdruck dieses Schreibens erhält das Landratsamt Ostallgäu, Herr Kreisbaumeister Hohenadl.

Mit freundlichen Grüßen, gez. Hermann, Dipl.-Ing. Bernhard Herrmann (Hauptkonservator).“

Die Gemeinde Schwangau hat dies folgendermaßen abwägend für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt:

Die ausführlichen Hinweise beziehen sich insbesondere auf die geplanten Gebäude der Hotelerweiterung unter Bezugnahme auf die vorhandene Bebauung einschließlich der besonderen Bedeutung der Baudenkmale. Insofern werden die Belange der Denkmalpflege in die Begründung der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung eingestellt, sie dienen aber eher als Hinweis für die Entwicklung des Bebauungsplanes. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die abwägende Betrachtung.

Das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Referat B III-Praktische Denkmalpflege, Bodendenkmäler, Mittelfranken/Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, hat mit Schreiben vom 02.04.2014 und Aktenzeichen P-1999-248-11\_S2 mitgeteilt, dass gegen die Änderung der gegenständlichen Planung nach unserem bisherigen Kenntnisstand über die Bodendenkmäler im Planungsgebiet, soweit es aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich wird, von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand besteht.

Das Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, hat zum frühzeitigen Verfahren mit Schreiben vom 17.04.2014 folgendes mitgeteilt:

„zu Ziffer 2.5 des Formblattes – Städtebaurecht/Bauplanungsrecht

1. Der betroffene Siedlungsbereich von Hohenschwangau ist vollständig historisch geprägt. Die Siedlungstypologie mit vorgegebenen Einzelbauten ohne baulichen Zusammenhang und Verdichtung ist deshalb beizubehalten. Die Baugrenzen sind auf den Gebäudebestand zurückzunehmen. Dies gilt für alle Gebäude, auch für Neuplanungen, zumal das ganze Gebiet von Einzeldenkmälern durchsetzt und unmittelbare Denkmalnähe gegeben ist. Die Traufhöhen des Bestandes sind einzuhalten. Gerade von Schloss Hohenschwangau aus ist eine deutliche Trauflinie städtebaulich prägend, deren Höhe als maßstabbildend insgesamt nicht überschritten werden darf. Anhaltspunkt ist die Traufhöhe des Hotels Alpenrose.

2. Die in den Vorgesprächen vom Landesamt für Denkmalpflege getroffenen Aussagen sind zu berücksichtigen. Alle Maßnahmen im Geltungsbereich unterliegen aufgrund Einzeldenkmal/Denkmalnähe der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

3. Die Zuwegung zum Schloss Neuschwanstein ist im Anschlussbereich an die alte Straße zu ändern. Die Anlieferung könnte entsprechend zurückgebaut werden, so dass eine neue eindeutige Orientierung und Priorität der Straßenführung entsteht. Unterschrift, gez. Anton Hohenadl, Kreisbaumeister.“

Die Gemeinde Schwangau hat dies folgendermaßen abwägend für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt:

Die vorgetragenen Hinweise zur Siedlungstypologie mit den vorgegebenen Einzelbauten, die Berücksichtigung der Denkmalnähe bei den geplanten Gebäuden mit den Traufhöhen betreffen den gesamten Planbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Insofern werden die vorgetragenen Sachverhalte in die Begründung zur gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Hinweis aufgenommen, dass dies bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beachten ist. Das mit dem Landesamt für Denkmalpflege besprochene Konzept und auch grundsätzliche Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind bereits in die Planung eingestellt. Dies gilt insbesondere für die Gliederung der in zweiter Reihe geplanten Baukörper, wobei hier die deutliche Unterordnung der Firstlinie – bezogen auf das bestehende Hotel Lisl aber auch unter Beachtung der Traufhöhe bei dem Hotel Alpenrose – die entscheidende Orientierung bedeutet.

Die Details zur geplanten Straßenführung einschließlich der Orientierung und Priorität wird in der Begründung zur Erstellung des Bebauungsplanes eingestellt, behandelt und mit entsprechenden Planskizzen, erstellt durch das Ingenieurbüro Dippold & Gerold, belegt. Eine solche Detailzeichnung macht deutlich wie an der Kreuzung im Wald, wo sich die Wege der Kutschen zum Eingang Schloss Neuschwanstein, die Geradeausweiterfahrt der Shuttelbusse und die Abzweigung zur Andienung Hotel Lisl mit den Wegen der Fußgänger verzweigen.

### **3. Planung**

#### **3.1 Plangebiet:**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Alpseestraße am südlichen Rande von Hohenschwangau und umfasst im Wesentlichen das Grundstück mit der Fl. Nr. 2215/13 der Gemarkung Schwangau. Die vorhandene Bebauung ist inklusive der derzeit als privates Grünland genutzten Fläche zwischen Hotel Lisl und dem Verwaltungsgebäude des Wittelsbacher Ausgleichsfonds, Alpseestraße 15 und 17 bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Für die Erweiterung südöstlich des Hotels Alpenrose muss die Sonderbaufläche erweitert werden. Dieses Teilgebiet weist eine Größe von 0,83 ha auf und

beansprucht den unteren (nördlichen) Hangbereich einer bestehenden mageren Extensivwiese (siehe auch die Abgrenzung in Abbildung 1). Die vorgenannte Teilfläche von 0,83 ha teilen sich auf in die eigentliche Sonderbaufläche Hotel mit 0,45 ha und in eine private Grünfläche mit 0,38 ha. Das Gelände steigt innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Fl. Nr. 2215/13 von ca. 820 müNN in südöstlicher Richtung auf 832 müNN an. Teilweise reicht der Wald südlich des Hotel Lisl bzw. südlich Thomahaus bis dicht an die Bebauung bzw. an die geplante neue Bebauung heran. Soweit hier Gebäude zum dauernden Aufenthalt von Menschen eingeplant werden, sind die erforderlichen Waldabstandsflächen zu beachten. Hierauf wird in der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 16.04.2014 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Ho 1 explizit hingewiesen und auch dort in die Abwägung eingestellt und behandelt. Insofern wird der erforderliche Waldrandabstand bis zu den künftigen Gebäuden innerhalb der Sonderbaufläche mit mindestens 25 m eingehalten.

In der vorgenannten Abbildung 1 ist auch die Verlegung der Neuschwansteinstraße zu erkennen. Die neue Trasse für die Neuschwansteinstraße bewegt sich im unteren bzw. nördlichen Streckenverlauf innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche zwischen den Gebäuden Alpseestraße 15 und 17 (Verwaltung WAF) und Hotel Lisl. Diese Fläche ist derzeit unbebaut und wird als private Grünfläche genutzt. Im weiteren Verlauf der geplanten Trasse innerhalb der Grundstücke Fl. Nr. 1650 und 2215/37 mit dem Anschlussknoten an die bestehenden Straßen bzw. Wege wird Wald und Sonderbaufläche in Anspruch genommen. Für diese Verkehrsfläche werden im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 0,45 ha in Anspruch genommen. Die beiden benachbarten Grünflächen mit einem kleinen Anteil Wald sind 0,31 ha groß.

### **3.2 Projekt**

Der Projektträger, der Wittelsbacher Ausgleichsfonds, hat einen Projektplan vorgelegt, der in den nächsten Jahren verwirklicht werden soll. Das vorgetragene Projekt fügt sich grundsätzlich in das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet hinsichtlich seiner Darstellung ein, wobei eine Erweiterung der Sonderbaufläche in der südlichen Ecke der erforderlich wird. Es ist die Errichtung eines Hotelneubaus in Hohenschwangau südöstlich der Anwesen Neuschwansteinstraße 2, Alpseestraße 25 und Alpseestraße 27 geplant. Die Anlage ist als Erweiterung des Alpseehotels vorgesehen. Dabei soll auch das Hotel Lisl angebunden werden. Damit ergibt sich für den geplanten Neubau vom Grundsatz her eine langgestreckte Gebäudespanne, die sich vom Schlosshotel Lisl ausgehend nach Südwesten bis zum Hotel Alpenrose entwickelt. Für die Hotelerweiterung werden im gegenständlichen Verfahren in enger Abstimmung mit den an diesem Ort gewichtigen Belangen des Denkmalschutzes in Verbindung mit den Gestaltungsvorstellungen der Gemeinde Schwangau hohe Anforderungen gestellt. Daher wurde seitens des WAF als Projektträger schon zum Zeitpunkt des frühzeitigen Verfahrens für die Erstellung des Bebauungsplanes auch der Vorentwurf für den zweiten Bauabschnitt des Hotels Alpenrose in Auftrag gegeben. So kann das Projekt schon frühzeitig mit den wesentlichen zu beteiligenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie insbesondere mit der Gemeinde Schwangau abgestimmt werden. Hierfür wurden die beiden Architekten Wegmann aus Schliersee und Seifert, BKLS Architekten aus Grünwald beauftragt, dies sich für das anstehende Projekt zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen haben. Insofern kann die wesentliche Struktur der einzelnen Baukörper mit ihren Inhalten und den übergreifenden Funktionen in den Bebauungsplan einfließen.

Die nachfolgende Strukturskizze verdeutlicht, dass sich die geplanten Gebäude der Hotelerweiterung in einem harmonischen Kontext mit den bestehenden Gebäuden unter Berücksichtigung der Blickbeziehungen insbesondere zum Schloss Hohenschwangau aber auch zum Schloss Neuschwanstein bewegen muss. Es wird deutlich, dass die nach Süden abgerückten neuen Gebäude keine durchgehende Bebauung aufweisen dürfen. Die vorhandene Bebauung entlang der Alpseestraße ist stark gegliedert. Die bestehenden Öffnungen zwischen den Gebäuden müssen beibehalten werden. Gleichzeitig ist eine Zonierung zu erreichen, wie unter Beachtung und Berücksichtigung der täglichen „Schlossbesuchern“ umgegangen wird.

Dies führte zu der in Abbildung 4 dargestellten Trilogie der Gebäudegruppen:

- Bereich I – „öffentlicher Raum“
- Bereich II – „halböffentlicher Raum“ mit einer Platzgestaltung vor dem geplanten Hoteleingang und
- Bereich III – „privater“ Raum Hotel mit Wellness- und SPA-Zone.

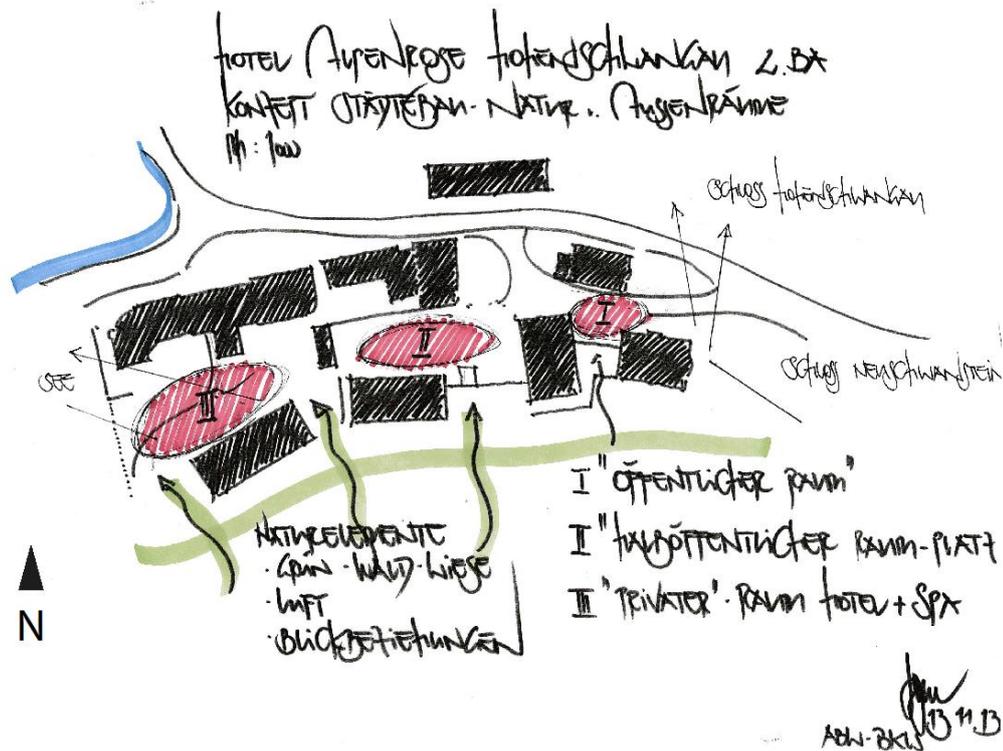


Abbildung 4: Strukturskizze, Arbeitsgemeinschaft Wegmann / BKLS - Seifert

Es soll ein Hotelbetrieb der gehobenen Klasse – Vier Sterne Hotel Superior – entstehen. Eine solche Hotelkategorie wird nicht nur das touristische Angebot der Gemeinde Schwangau, sondern darüber hinaus auch des Landkreises Ostallgäu ergänzen und stärken. Das vorhandene Betten- bzw. Zimmerangebot soll dabei an den künftigen Qualitätsanspruch angepasst werden. Dies führt auch dazu, dass einige der bestehenden Zimmer zusammengelegt und neu konzipiert werden müssen. Es sollen künftig ca. 130 Zimmer zur Verfügung stehen für die auch in der südwestlichen Ecke des Projektes ein Wellness- und SPA-Bereich eingeplant ist. Das Projekt wird ergänzt durch Konferenzräume.

Für den vorgenannten Änderungsbereich zur Erweiterung des Hotels wird eine Erweiterung der Sonderbaufläche erforderlich. Wie oben bereits ausgeführt, werden für diese Sonderbaufläche 0,83 ha benötigt. Die eigentliche Sonderbaufläche soll nach Südosten – hangaufwärts – deutlich begrenzt bleiben. Aus diesem Grunde wird die eigentliche Sonderbaufläche hier auf 0,45 ha begrenzt und der südöstliche Randbereich mit einer durchgehenden Grünfläche in der Größe von 0,38 ha eingefasst.

Aus den Erkenntnissen der frühzeitigen Objektvorplanung wird es erforderlich, die Neuschwansteinstraße zwischen Hotel Lisl und dem Galleriegebäude, Neuschwansteinstraße 4, zu überbauen bzw. zu verlegen. Bei der weiteren Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass insbesondere auch unter Berücksichtigung der oben genannten Lage in einem Wasserschutzgebiet der Stadt Füssen der höchste Grundwasserstand mehr als 2 m unter Gründungssohlen liegen muss. Dies führte zu der Entscheidung, dass die Neuschwansteinstraße auf dem in der fünften Änderung des

Flächennutzungsplanes dargestellten Korridor verlegt werden muss. Die neue Trasse beginnt vor dem Hotel Müller, Neuschwansteinstraße 14, folgt im Wesentlichen den Höhenlinien und trägt deutlich zu einer Entspannung der verkehrlichen Situation bei.

Durch die strukturiertere Verkehrsführung und auch Führung der Touristen an den neuen zentralen Ort für die Haltestelle Shuttlebus mit Kutschenstandplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 1639 nördlich der Alpeestraße bzw. westlich Hotel Müller ist eine erhebliche Verbesserung der Verkehrsbeziehungen gegeben. In den Kehren der neuen Alpeestraße werden Steigungen nicht über 6 % und auf der

Geraden nicht mehr als 10 % sichergestellt. Hierzu wurde ein Detailplan (Nr. 20A/B vom 05.05.2014) durch das Büro Dippold & Gerold erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird. Die neue Trasse der Neuschwansteinstraße findet einen Anschluss an der Kreuzung Fl. Nr. 2215/17 und Fl. Nr. 2215/19.

Für die Anlieferung des Hotel Lisl wird eine Teilfläche der bisherigen Neuschwansteinstraße genutzt, eine weitere Teilfläche kann zurück gebaut werden. Der Untere Abschnitt der bisherigen Neuschwansteinstraße im Bereich der Fl. Nr. 1643/5 dient später als private Zufahrt und Zugang für die Hotelerweiterung. Weitere Details sind dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Für den vorgenannten Änderungsbereich zur Verlegung der Neuschwansteinstraße wird eine Fläche von 0,47 ha benötigt. Hierin sind die Randbereiche mit Einschnitt und Abtrag sowie die erforderlichen Flächen zur Anpassung des Geländes und des Waldrandes enthalten. Für die Fußgänger wird ein fahrbahnbegleitender Gehweg mit 3,0m Breite, der nach rund 90m von der Fahrbahn abrückt und stufenfrei an den Bestand geführt wird. Durch bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg wird eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherheit erreicht. Der in der o. g. Stellungnahme erwähnte Fußweg oder auch die Fahrt mit der Pferdekutsche zum Schloss bzw. wieder hinab nach Hohenschwangau bilden den landschaftlichen Auftakt und Schlusspunkt des Besuches von Schloss Neuschwanstein. Die neue Straßenführung erfährt gegenüber der bisherigen Situation große Vorteile. Die Besucherströme vor dem Hotel Müller und unmittelbar am Hoteleingang Lisl werden aufgelöst und im Bereich des geplanten Shuttlebus- und Kutscheneinstiegs verbunden mit einer größeren Verkehrssicherheit verbessert. Dies gilt auch für den im unteren Bereich der neuen Neuschwansteinstraße mitgeführten Fußweg. Die neue Straßenführung erfährt deutliche Verbesserungen gegenüber der alten Straßenführung, bei der auch größere Baufahrzeuge, die zur Instandhaltung von Schloss Neuschwanstein zwingend erforderlich sind, nach wie vor zum Schloss hochfahren können. Dies gilt auch für Rettungseinsätze.

Seitens der Bayerischen Staatsforsten, Forstbetrieb Oberammergau, Ettaler Str. 3, 82487 Oberammergau, wurde zum frühzeitigen Verfahren per E-Mail vom 24.03.2014 mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Information über die Planungen zur Änderung der Zufahrt zur Jugendforststraße.

Wir sind mit der Planung als Vertreter des hinterliegenden Grundeigentümers Freistaat Bayern – Forstverwaltung unter folgenden Bedingungen einverstanden:

1. Die vertraglich durch den WAF garantierte kostenlose Nutzung der Zufahrt zur Jugendforststraße für die Staatswaldbewirtschaftung darf nicht tangiert werden.
2. Die Benutzung der Alpeestraße im Richtung Jugendforststraße oder Fürstenweg darf zu keinem Zeitpunkt während der Bauphase für forstbetriebliche oder jagdliche Zwecke eingeschränkt sein.
3. Wir lehnen jede Kostenbeteiligung im Bereich des alten oder neu zu bauenden Streckenabschnitts ab.

Mit freundlichen Grüßen gez. Richard Baur, Stellvertretender Forstbetriebsleiter.“

Hierzu wird seitens der Gemeinde Schwangau erkannt, dass die vorgetragenen Sachverhalte eher das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen. Gleichwohl wird dies auch bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt in die abwägende Betrachtung eingestellt:

Zu 1. Die vertraglich mit dem Freistaat Bayern, hier vertreten durch die Forstverwaltung Forstbetrieb Oberammergau und dem WAF getroffenen Vereinbarungen bezüglich der garantierten kostenlosen Nutzung der Zufahrt zur Jugendforststraße für die Staatswaldbewirtschaftung werden eingehalten.

Zu 2. Bei der Durchführung der Baumaßnahme Hotelerweiterung soll zunächst die neue Trasse der Neuschwansteinstraße errichtet werden, sodass während der eigentlichen Bauphase die Benutzung für forstbetriebliche oder jagdliche Zwecke nicht eingeschränkt wird.

Zu 3. Eine Kostenbeteiligung an der geplanten Maßnahme der Hotelerweiterung ist für die Forstverwaltung von Seiten des WAF nicht vorgesehen.

### **3.3 Grünordnung**

Der Bereich um das Hotel Alpsee herum weist eine hohe Qualität auf, er gehört zu einer hochwertigen Landschaft. Großräumig handelt es sich um den Alpenrand mit seiner nördlichen Traufe mit dem Alpsee, dem Schloss Hohenschwangau, dem Schloss Neuschwanstein, dem Schwansee mit dem Schwanseepark und dem Ortsteil Hohenschwangau.

In der Darstellung des Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplans sind im Bereich des bestehenden „Sondergebiets für Fremdenbeherbergung, Tourismus und Hotel“ keine Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Für die geplante Erweiterung dieses Sondergebiets wird im Süd-Osten der vorhandenen Sondergebietsdarstellung eine Teilfläche der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten „Parkanlage“ in Anspruch genommen. Im Zuge der Neuordnung der Verkehrserschließung wird die Neuschwansteinstraße nach Osten verlegt.

Ein kleiner Teil der Neuschwansteinstraße wird zurückgebaut. Circa ein Fünftel der geplanten Trasse verläuft innerhalb des bisher dargestellten Sonderbaufläche Fremdenbeherbergung – Tourismus. Für diese Straßentrasse wird eine Korridorfläche aus dem Sondergebiet geändert in Verkehrsfläche und die bestehenden Grünflächen als unbebaubar gesichert. Bis auf einen kleinen Abschnitt innerhalb derzeitiger Grünlandnutzung verläuft die restliche Strecke innerhalb derzeit als Forstnutzung dargestellten Flächen.

Die geplante gebietsinterne Grünordnung wird auf Bebauungsplanebene behandelt.

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 Einbindung in die umgebende naturnahe Bergwaldlandschaft bzw. die ortstypische traditionelle Wiesen- und Weidelandnutzung. Dabei soll der Baumbestand weitgehend erhalten werden. Einzelheiten werden noch im Laufe des Verfahrens mit dem Staatlichen Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die geplante fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung des Hotels Alpenrose die verbunden ist mit der Verlegung der Neuschwansteinstraße ist wegen der hochwertigen Situation des Landschaftsraumes und die Anforderungen aus Sicht des Denkmalsschutzes so umweltverträglich wie möglich in die Landschaft einzubinden. Der vorhandene Gehölzbestand wird weitgehend erhalten bleiben. Die Maßnahmen sollen akzentuiert eingegrünt werden, wobei aus Gründen der Denkmalpflege die damit im Zusammenhang bestehenden Sichtbeziehungen möglichst nicht eingeschränkt werden sollen. Die erforderliche Kompensationsfläche wird auf der externen Fläche im Bereich des Schwanseeparks sichergestellt. Näheres siehe hierzu im nachfolgenden Umweltbericht und im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

## **4. Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

### Immissionsschutz

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).

Hierzu hat das Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 10.04.2014 folgendes mitgeteilt:

„Um die Erweiterung und Sanierung von bestehenden Hotelbetrieben zu ermöglichen, soll das Gebiet im südwestlichen Bereich an der Alpseestraße in Hohenschwangau überplant werden. Es ist ein Sondergebiet SO für Hotel, Fremdenverkehr und Tourismus vorgesehen. Sondergebiete dieser Größenordnung verursachen ein erhebliches Verkehrsaufkommen durch Besucher der touristischen Einrichtungen, Hotelgäste und Lieferfahrzeuge. Mit dem Verkehrsaufkommen sind zwangsläufig Verkehrslärmimmissionen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes verbunden, die untersucht werden sollten. Es wird deshalb vorgeschlagen, für den Bebauungsplan eine begleitende schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau“ durch ein autorisiertes Institut durchführen zu lassen. Gez. Schmölz BR.“

Abwägend stellt der Gemeinderat Schwangau fest, dass dieser Sachverhalt im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Ho 1 ausführlich bearbeitet wird, zumal die gegenständliche Sonderbaufläche nur ein kleinerer Teilbereich des eigentlichen Plangebietes dargestellt. So wurde bei der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ durch das Büro Dippold & Gerold eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall handelt es sich aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde insbesondere darum, dass durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens zwangsläufig auch die Verkehrslärmimmissionen zunehmen würden, weswegen eine schalltechnische Untersuchung vorgeschlagen wird.

Am 12.6.14 fand ein Gespräch zwischen Vertretern des WAF und dem Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Herrn BD Schmölz, statt.

Die verschiedenen Betrachtungszustände wurden diskutiert und wie folgt zusammengefasst:

Zustand I: Bestandssituation

Zustand II: Umsetzung Bebauungsplan Ho1 „Hohenschwangau Alpseestraße“

Zustand III: Umsetzung BBP Ho1 und Auslagerung des Alpseeparkplatz in den Bereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Ho 2 „Pakierung Hohenschwangau“.

Aufgrund der besonderen Sackgassensituation der Alpseestraße wurde vorgeschlagen, dass die Verkehrsbelastung anhand vorhandener Stellplätze bzw. bekannter Fahrbeziehungen ermittelt wird. Eine Verkehrszählung ist für die Alpseestraße dann nicht erforderlich. Als Orientierungswert für den Schallschutz ist gemäß DIN 18005-1 als Tagwert 60 dB und als Nachtwert 50 dB anzusetzen. Es wurde vereinbart, dass eine überschlägige Lärmschuttermittlung für den jetzigen Verfahrensstand ausreichend ist. Die Lärmschuttermittlung wurde vom Ingenieurbüro Dippold & Gerold am 12.06.2014 der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgelegt. Entsprechend dieser Berechnung ist festzuhalten, dass weder in der Bestandssituation noch in den beiden Ausbaustufen eine Überschreitung der Lärmpegel gegeben ist. Am 18.06.2014 erfolgte eine abschließende Abstimmung der Unterlagen mit Herrn BD Schmölz statt. Auf ein umfassendes Gutachten kann derzeit verzichtet werden.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung / Oberflächenwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist über die Trinkwasserversorgung des Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage 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. Wegen der Lage innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Zone III der Stadt Füssen, ist bei der weiteren Planung sicherzustellen, dass eine Überdeckung des Grundwasserstandes von mindestens 2,00 m erreicht wird. Ferner sind alle Leitungen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen, wasserdicht auszuführen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers soll an Ort und Stelle vorgenommen werden.

Entsprechende Bodenuntersuchungen werden zu gegebener Zeit noch durchgeführt. Dies gilt auch für den Nachweis, dass insbesondere für Haus 2 keine Gefahr durch Hang- oder Schichtwasser auftreten wird. Die untere Wasserrechtsbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum frühzeitigen Verfahren mit Schreiben vom 02.04.2014 darauf hin, dass für Abwasserleitungen und Rohrleitungen zum Umgang von wassergefährdenden Stoffen bisher noch Angaben über die Ausführung fehlen. Diese seien

wegen dem geplanten Wasserschutzgebiet unabdingbar. Die Ausführung muss den Vorgaben der geplanten Wasserschutzgebietsverordnung entsprechen.

Die Gemeinde Schwangau wird dies im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes bzw. bei der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro Dippold & Gerold erledigen bzw. bearbeiten. Dies gilt auch zur Beachtung für die Hinweise des Wasserwirtschaftsamt Kempten, siehe Stellungnahme vom 03.04.2014, die nachfolgend abgedruckt wird:

*„Das geplante Vorhaben liegt im künftigen Wasserschutzgebiet Füssen, bei Abgrabungen ist daher vorab nachweisen, dass höchster GW-Stand mehr als 2 m unter Gründungssohlen liegt. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit flächenhaft über belebte Bodenzone zu versickern. Nicht sickertfähiges Niederschlagswasser kann an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen werden.*

*Die Rinnen vom Gassenthomaskopf führen bei Starkregenereignissen immer wieder erhebliches Geschiebe mit sich. Für das geplante Baugebiet sind hier besonders der Schmidgraben und der Eiszellgraben von Bedeutung.*

*Das WWA Kempten hat für diesen Bereich im Jahr 2010 eine Basisstudie erstellt, in der auch der Bereich des geplanten Baugebietes mit betrachtet wurde. Die Basisstudie geht davon aus, dass die vorhandenen Gewässerquerschnitte bzw. Verrohrungen nicht ausreichend sind um das anfallende Hochwasser abzuführen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass Hochwasser, Geschiebe und sogar Muren das geplante Baugebiet beeinträchtigen.*

*Aus Sicht des Unterzeichners ist es deshalb notwendig, das geplante Baugebiet auf die Gefahr durch die o. g. alpinen Naturgefahren genauer zu untersuchen. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Bebauung zu errichten. Die Untersuchung des Gebietes und die eventuellen Schutzmaßnahmen sind mit dem WWA Kempten abzustimmen.“*

Der Hinweis auf die alpinen Naturgefahren gab Veranlassung, das Bayerische Landesamt für Umwelt, Augsburg, einzuschalten. Von hier wurde folgende Stellungnahme vom 19.05.2014, Az: 15-8681.1-30498/2014 vorgetragen:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit E-Mail vom 14.05.2014 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderungen.*

*Als Landesfachbehörde befassen wir uns u. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement).*

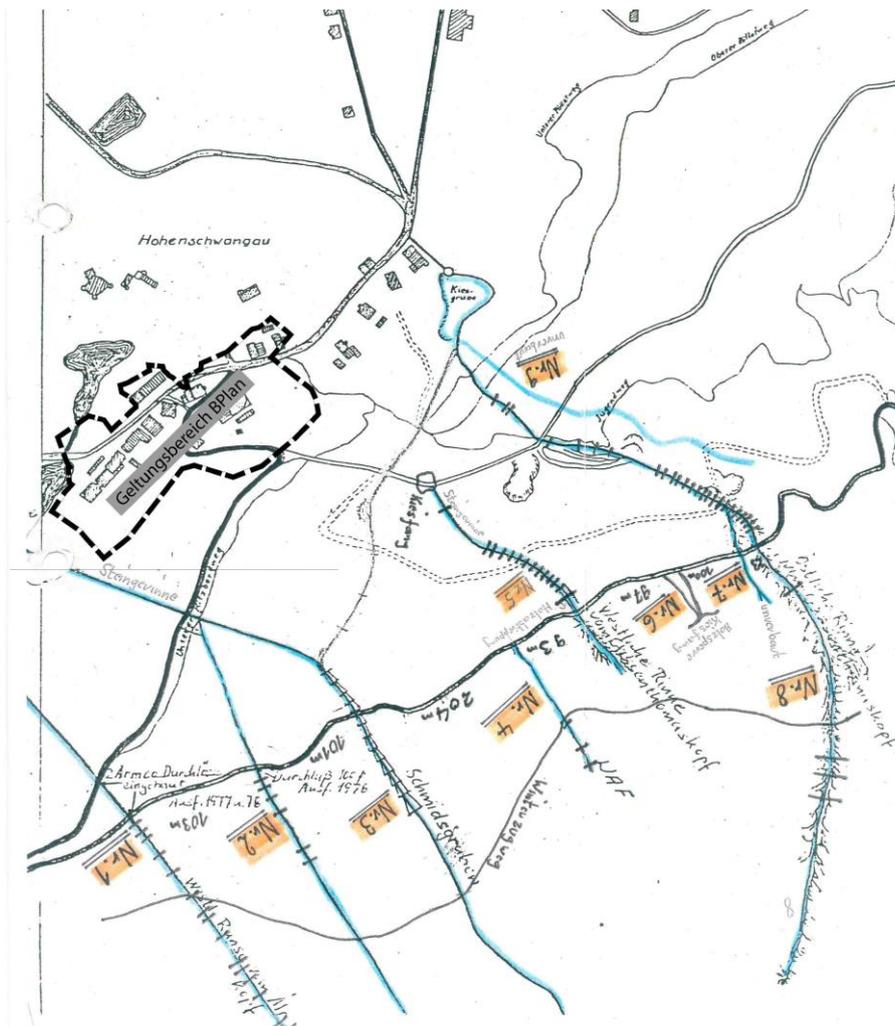
*Von diesen Belangen werden die Geogefahren berührt. Für das Planungsgebiet zur 5. Änderung des FNP und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ho 1 "Hohenschwangau Alpseestraße" liegt eine Gefahrenhinweiskarte im Maßstab 1: 25.000 vor. Knapp südwestlich des „Sondergebiets Fremdenbeherberg, Tourismus, Hotel, geplante Erweiterung" endet nach der Gefahrenhinweiskarte der Auslaufbereich für potentielle Steinschläge / Felsstürze im Extremfall. Nahezu das gesamte Planungsgebiet liegt über verkarstungsfähigem Untergrund. Erdfälle können daher nicht ausgeschlossen werden. Ein solcher Erdfall ereignete sich z. B. 2007 nur wenige hundert Meter westlich des Sondergebiets an der Fürstenstraße. Ein ingenieurgeologisches Gutachten für die Bebauung wird daher vor der Baudurchführung empfohlen. Gemäß § 9 Hinweise und Empfehlungen, Punkt 5 im Bebauungsplan Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße" mit Umweltbericht ist eine derartige Untersuchung aktuell vorgesehen.*

*Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte direkt an den zuständigen fachlichen Ansprechpartner Herrn Thomas Galleman (Referat 102, Tel. 0821/9071-1368).*

*Mit freundlichen Grüßen gez. H. Frieß Regierungsdirektor.“*

Die vorgenannte Situation der alpinen Naturgefahren wurde am 27.05.2014 mit dem Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, Herrn Mohr, besprochen und mit der nachfolgenden Abbildung 4 belegt. Die Rinnen am Gassenthomaskopf sind hiernach durchnummeriert wie auf der Abbildung mit Nr. 1 bis Nr. 9 gekennzeichnet. Für den gegenständlichen Planbereich ist hier der „Schmidsgraben“ Nr. 3 und der Graben Nr. 2 maßgeblich, die südwestlich des Plangebietes mit einigem Abstand zusammenfließen und als Steingerinne in den Alpsee abfließen.

In dem vorgenannten Gespräch am 27.5.14 zwischen Vertretern des WAF und dem WWA Kempten, Herrn Mohr, wurden die Ergebnisse der Basisstudie aus dem Jahr 2010 diskutiert und im Hinblick auf die geplanten Maßnahmen bewertet. Die bestehenden Rinnen führen augenscheinlich an dem Planungsbereich vorbei. Die maßgebende Rinne – der Schmidsgraben – mündet westlich des Planungsbereiches in den Alpsee. Aus den Ereignissen in der Vergangenheit lässt sich keine unmittelbare Gefährdung ableiten. Eine Einstufung der schadlosen Ereignisse, wie oft und in wie vielen Jahren, lässt sich aufgrund der Datenbasis derzeit nicht vornehmen. Hierzu ist eine Wildbachgefährdungsanalyse empfehlenswert und anzustreben. Auf Basis der daraus gewonnenen Ergebnisse lassen sich gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen konkretisieren. Als Ergebnis ist zusammenfassend festzuhalten, dass keine Bedenken bestehen, wenn im Rahmen weiterer Gutachten eine Untersuchungsbetrachtung aus geologischer und hydrologischer Sicht durchgeführt wird, um die alpine Gefährdung zu berücksichtigen. Dieses Gutachten wurde durch das Büro Dippold & Gerold erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, siehe auch nachfolgende Lageplanzeichnung, Abbildung 5.



**Abbildung 5:** Übersichtslageplan, alpine Naturgefahren, hier Rinnen am Gassenthomaskopf Nr. 1 bis Nr. 9, überreicht am 27.05.2014 durch Herrn Mohr, WWA Kempten, mit eingetragenen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes

Der Erläuterungsbericht zur Einschätzung Hochwasserschutz und Alpine Gefahren vom 30.07.2014, erstellt durch das Büro Dippold & Gerold Beratende Ingenieure GmbH, Herrn Christian Wimmer, ist der Anlage 1 der Begründung zum gegenständlichen Bauungsplan beigelegt. Dieser Bericht wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt. Da es sich hier um ein generelles Anliegen handelt, das unabhängig von der gegenständlichen Bauleitplanung zu sehen ist, wird darauf verzichtet, den Umgriff der Maßnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes wird nachrichtlich – außerhalb des Geltungsbereichs – eine Prallmauer dargestellt, die zusammen mit Sickerstreifen und Mulden das abströmende Niederschlagswasser in Richtung Alpsee abführen soll.

### 5.2 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung wird über bestehende Leitungen sichergestellt. Die Gasversorgung kann durch die Erdgas Schwaben sichergestellt werden.

### 5.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Bahnhofstraße 35, 87435 Kempten wurde an dem Verfahren beteiligt. Zum frühzeitigen Verfahren wurde u. a. ausführlich dargelegt, dass die bestehenden Leitungen gesichert sein müssen und dass neue Leitungen nur als oberirdische Leitungen zulässig seien. Die Stellungnahme wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt, mit dem Hinweis darauf, dass bei der Erstellung des Bebauungsplanes mit seinem größeren Planungsumgriff festgesetzt wird, dass aus Gründen der Denkmalpflege und des Ortsbildes die Gemeinde dabei bleibt, die erforderlichen Leitungen zu verkabeln. Eine oberirdische Verlegung bleibt ausgeschlossen. Es handelt sich hier um einen besonders schützenswerten Kulturraum, der von oberirdischen Leitungen frei bleiben soll.

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Garmischer Straße 19 – 21, 81373 München, hat per E-Mail vom 07.04.2014 zum frühzeitigen Verfahren mitgeteilt, dass sich im Planbereich sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Es wird deren Lage auf beiliegend Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt. Es wird darum gebeten, soweit Leitungen des Unternehmens aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern stattfinden sollte. Dies wird von der Gemeinde zugesagt und die Information an das für Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet wird. Die beigelegten Kabel - Lagepläne liegen der Gemeinde vor. Sie wurden auch der Verwaltung des WAF und dem beauftragten Büro für die Erschließungsplanung weitergeleitet.

### 5.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandene Erschließung sowie durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Ostallgäu und der Gemeinde Schwangau sichergestellt. In Schwangau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung.

### 5.5 Altlasten – Bodenschutz

Hierzu hat das Landratsamt Ostallgäu im Zuge des frühzeitigen Verfahrens mit Schreiben vom 03.04.2014 folgendes mitgeteilt:

#### „Altlasten:

Der vorliegende Planbereich der fünften Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung des Hotels Alpsee mit der Verlegung der Neuschwansteinstraße in einem Teilabschnitt wurde im Hinblick auf Altlasten und Ablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich der Planänderung keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist möglichst gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

Zu dem vorgetragenen Thema Bodenschutz wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ noch ausführlicher eingegangen wird.

## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### a) Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der fünften Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf der Grundlage einer verbindlichen strategischen Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft, sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Die Gemeinde Schwangau gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm zu einem Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus. Aufgrund der herausragenden Tourismusziele der Königsschlösser Hohenschwangau und Neuschwanstein ist dies mit einem erheblichen Besucheraufkommen verbunden. Die Gemeinde ist nun daran interessiert, in ihrem Gemarkungsbereich dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung eine quantitative aber insbesondere auch eine qualitative Verbesserung in der Tourismuswirtschaft erreicht wird. Dies gilt insbesondere im Bereich eines qualitativ besseren Hotelangebotes möglichst auch mit Tagungsveranstaltungen, die über den Tagestourismus hinausgehen.

Im vorgenannten Sinne möchte nun die Gemeinde Schwangau einem bestehenden Fremdenverkehrsbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds beabsichtigt auf den Grundstücken Fl. Nr. 2215/13, 2215/42 und 1643 Gemarkung Schwangau das bestehende Hotel Alpenrose zu erweitern. Es soll ein neues Gebäude südöstlich des Hotels Alpenrose entstehen mit einer unmittelbaren Anbindung an das Gebäude Hotel Lisl, Fl. Nr. 1647.

Die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, eine planungsrechtliche Grundlage für den geplanten Bebauungsplan Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ vorzubereiten.

#### b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, die im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan der Region Allgäu festgelegt sind. Es sind darüber hinaus die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

„Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Die Gemeinde Schwangau liegt hinsichtlich der Gebietskategorie des LEP Ziffer 2.2.1 im Teilraum Allgemeiner ländlicher Raum, ist gemäß Regionalplan Allgäu als Grundzentrum ausgewiesen und gehört zum Mittelzentrum Füssen.

Schwangau liegt darüber hinaus auch gemäß LEP gemäß Anhang im Alpenplan und ist betroffen mit der Zone A, mit kleinen Teilbereichen mit Zone B und im südlichen Bereich mit Zone C.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1-3 soll das Landschaftsbild Bayern in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Kultur- und Naturlandschaften sollen erhalten und entwickelt werden.

Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sollen in ihren prägenden kulturellen und ökologischen Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern erhalten bleiben.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist dies als Grundsatz in Ziffer 8.4.1 Abs. 2 (G) bestätigt, wo es heißt: Heimische Bau- und Kulturdenkmäler schützen und erhalten.

LEP Ziffer 5.1 Wirtschaftsstruktur (G):

- Die Standortvoraussetzungen für die Bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe; sollen erhalten und verbessert werden.
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.“

Zu Ziffer 5.1 heißt es hierzu in der Begründung zum LEP: Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.

Die vorgenannten Verweise auf die Ziele der Raumordnung werden im weiteren Verlauf der Planbegründung bei den jeweiligen Sachthemen abwägend angesprochen und dabei auch auf die zum frühzeitigen Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragene Anregungen eingegangen. Dies gilt insbesondere nachfolgend für die Denkmalpflege unter Ziffer 3.3 bezüglich der Nähe zu den Königsschlössern.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Der Regionale Planungsverband der Region Allgäu weist insbesondere darauf hin, dass historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften in ihren prägenden kulturellen und ökologischen Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern erhalten bleiben sollen. Darüber hinaus sollen gemäß LEP 8.4.1 Abs. 2 die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Das Planungsgebiet liegt in landschaftlich und naturschutzfachlich sensibler und dabei in äußerst attraktiver Lage in der Nähe der Schlösser Hohenschwangau und Neuschwanstein, in unmittelbarer Nähe zu Baudenkmalen sowie im Landschaftsschutzgebiet, in der nördlichen Teilfläche eines Biotops, nahe eines FFH- und eines SPA-Gebietes. Es wird darauf hingewiesen, dass dies insbesondere mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen ist.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem Raum, der von der historischen Entwicklung des Schlosses Hohenschwangau und den damit verbundenen denkmalpflegerischen Belangen geprägt ist. Zu den betroffenen Baudenkmalen Alpseestraße 25 und 27 sowie Neuschwansteinstraße 2 wird auf die Ziffer 2.3 Denkmalschutz der Begründung zur gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

**2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern wird nur für das Plangebiet der baulichen Erweiterung des Hotels Alpenrose und das hierzu dargestellte Sondergebiet „Hotel, Fremdenbeherbergung und Tourismus“ sowie der Raum für die erforderliche Verlegung der Neuschwansteinstraße durchgeführt. Sie erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

Es wurde ein Geländeaufmaß veranlasst. Das Geländeprofil ist mit Höhenschichtlinien in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

### **3. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**

Folgende Teilflächen werden nachfolgend bei der Erstellung des Bebauungsplanes als eingriffsrelevant hinsichtlich ihrer Bedeutung für die jeweiligen Schutzgüter näher betrachtet:

Teilfläche Süd-West: nord-west exponierter Hangbereich mit artenreicher Extensivwiese sowie eine große Solitär-Roskastanie südöstlich des Hotels Alpenrose, humusarmer Oberboden, extensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandfläche.

Teilfläche Ost: nord-west-exponierter Hang, humoser, nährstoffreicher Boden, Grünlandnutzung und Forst, Laub-Nadel-Mischwald und Rasenfläche im Bereich der geplanten Trasse der Neuverlegung der Neuschwansteinstraße

Teilfläche Nord-West: nährstoffreicher Boden mit gärtnerisch gepflegter Rasennutzung

#### **3.1 Schutzgut Boden**

##### **Beschreibung**

Nach Erkenntnissen aus der bodenkundlichen Kartierung 2012 (UEBK 1:25000 LfU) handelt es sich

im Planungsgebiet um den Boden Rendzina und Pararendzina aus schluffig-sandigem Grus und/oder Kies aus Schwemmfächersedimenten.

Aufgrund der Grünlandzahl (Bodenschätzungskarte) ist die natürliche Ertragsfähigkeit des landwirtschaftlich genutzten Bodens als „hoch“ zu bewerten mit Wertklasse 4 („Das Schutzgut Boden in der Planung“, Leitfaden zur Bewertung natürlicher Bodenfunktionen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Bayerisches Geologische Landesamt).

Weitere natürliche Bodenfunktionen (BBodSchG § 2) der überplanten Teilflächen wie Standortpotenzial für Vegetation ist mit hoch = Wertklasse 4, Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen mit Bewertungsklasse 3-4 und das Rückhaltevermögen für Schwermetalle mit 2 zu bewerten.

Die Bedeutung als Archiv der Kunstgeschichte ist nicht erheblich. Es sind keine Bodendenkmale bekannt.

Im Plangebiet sind keine Bereiche seltener Böden oder Böden mit natürlichem, ungestörtem Bodenaufbau vorhanden. Von großer Bedeutung ist jedoch die Archivfunktion für Naturgeschichte aufgrund der Lage am Fuße des Alpennordrands. Insb. der süd-östliche Randstreifen des Gebiets liegt in nord-westlich exponierter, verhältnismäßig steiler Hanglage am unteren Hangfuß der sich nach Süden erstreckenden Alpennordkante. Wertgebend sind das ausgeprägte natürliche Geländere relief, ein hohes Entwicklungspotential für natürliche Vegetation sowie ein erhöhtes Erosionsrisiko.

Altlastenstandorte sind nicht bekannt. Eine eigene Altlastenuntersuchung wurde nicht durchgeführt.

Die Vorbelastungen durch Überbauung und Versiegelung sind erheblich, da es sich um eine Nachverdichtung und Erweiterung bereits vorhandener Bebauung handelt. Großflächige Versiegelungen sind bereits vorhanden.

Die Bedeutung des Schutzguts Boden für Natur und Landschaft ist gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in Kat. II oben einzustufen.

##### **Auswirkungen**

Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen (d.h. die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, die Vegetation, das Grundwasser oder einen Vorfluter abzugeben) wird durch die Überbauung und Versiegelung reduziert. Jedoch wird durch planerische Maßnahmen und Detaillösungen darauf hingewirkt, eine Verdichtung und Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten, um die Infiltrations- und Speicherefähigkeit sowie die Grundwasserneubildung nicht unnötig zu beeinträchtigen und den oberflächlichen Abfluss des Niederschlags nicht zu erhöhen.

Die Eingriffe durch die Erweiterung des Baugebiets sowie den Bau der geplanten Teilverlegung der Neuschwansteinstraße im nördlichen Abschnitt bewirken naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baugedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Häuser und durch teilweise Versiegelung des Bodens. Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden. Hierbei soll darauf hingewiesen werden, dass gerade durch die Baustelleneinrichtung, die aufgrund der Weiterführung und Aufrechterhaltung des touristischen bekannten Betriebes nur im rückwärtigen Randbereich der Maßnahme vorgesehen werden kann, ein temporärer Eingriff entsteht, der nach Beendigung der baulichen Maßnahme an Ort und Stelle in den früheren Zustand mit einer noch zu

definierenden Verbesserung der ursprünglichen Situation kompensiert werden muss. Betriebsbedingt bzw. in Folge der zukünftigen Nutzungen ist unter Beachtung der Boden- und GW-Schutzgesetze bzw. bei Einhaltung ordnungsgemäßer Betriebsabläufe von keinen nennenswerten weiteren Belastungen gegenüber dem Schutzgut Boden auszugehen.

Die bauliche Erweiterung nach Nord-Osten bedingt einen Einschnitt in die bestehende Hangsituation.

Auf einer kleinen Fläche wird in das natürliche Geländeprofil eingegriffen. Der Eingriff ist als Ergebnis

gezielter Minimierungsmaßnahmen von geringem Flächenumfang, da die Hangsicherung so flächensparend wie möglich mit Stützmauern erfolgt statt über Böschungsabflachungen und damit auch der Forderung des amtlichen Naturschutzes entgegen kommt, so wenig wie möglich der hangaufwärts liegenden Wiesenflächen zu beanspruchen (siehe dazu auch die Querschnitte in den Abbildungen 9 ff. in Kap. 4.4.1.). Der Eingriff in den untersten Hangfuß, d.h. in die natürliche Topographie ist von hoher Erheblichkeit, jedoch von geringer Flächeninanspruchnahme.

Die geplante Trassenführung zur Verlegung der Neuschwansteinstraße im nord-östlichen Geltungsbereich bedingt einen serpentinenartigen Verlauf im flacheren Hangbereich mit Einschnitten bzw. in Anschüttungen. Die dadurch bedingten Böschungen werden mit magerem, humusarmem bzw. humusfreiem kiesigen Material ausgeführt und mit artenreichen Wiesensaatgutmischungen bzw. Gehölzsukzession begrünt. Der Anteil der versiegelten Flächen fließt in die Eingriffsbilanz der Ausgleichsermittlung ein. Der Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Zur Verhinderung von Erosionen wird der Hangbereich zum Gebäude hin abgesichert. Die nicht bebauten, nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen werden als landwirtschaftliches Grünland bzw. Rasen ausgewiesen.

Dadurch wird offener Oberboden ohne Dauerbewuchs vermieden.

Zur Einschätzung von Hochwasserschutz und Alpine Gefahren wurde ein Gutachten erstellt durch das Büro Dippold & Gerold Beratende Ingenieure GmbH, Herrn Christian Wimmer (s. Anlage 1 der Begründung). Es werden zur gefahrenfreien Ableitung von abströmendem Niederschlagswasser in Richtung Alpee Sickerstreifen, Mulden und eine Prallmauer vorgeschlagen.

In Folge der Realisierung des Vorhabens aufgrund der Umlagerung und des Verlustes von Böden sowie der Beeinträchtigung in das natürliche Relief und des geringen Versiegelungsgrades ist insgesamt von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser ist als mittel zu bewerten, wobei ein möglicher Grundwasser-eintrag wegen der Lage innerhalb der geplanten Wasserschutzgebietszone III ohnehin nicht erfolgen darf. Die Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen ist aufgrund der großen Flächenanteile mit bereits vorhandenen Vorbelastungen insgesamt als mittel einzustufen.

Bei einer mittleren bis hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Kat. II oben ist für die Teilbereiche Süd-West und Süd-Ost für das Schutzgut Boden die Eingriffserheblichkeit als mittel einzustufen und für den nord-westlichen Teilbereich (Kat. I oben) mit einer geringen Eingriffserheblichkeit.

### 3.2 Schutzgut Wasser

#### **Beschreibung Grundwasser/Oberflächenwasser**

Hierzu liegen bisher nur die Erkenntnisse vor, die durch den Neubau bzw. Umbau der beiden Gebäude

Alpeestraße Nr. 27 und 27a (Museum der Bayerischen Könige) veranlasst waren.

Es ist vorgesehen eine weitere Erkundung des Untergrundes im Bereich der geplanten

Hotelerweiterung wie auch im Bereich der geplanten Trasse der Neuschwansteinstraße durchzuführen. Hierzu wird auch auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die zu erstellende Erschließungsplanung verwiesen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Es sind auch keine Oberflächenwasser betroffen. Das östliche Ufer des Alpsees liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Für den Alpsee und die Uferzonen entstehen keine Beeinträchtigungen durch die Planung.

**Auswirkungen**

Das Oberflächenwasser kann aufgrund des Bodengutachtens nur sehr bedingt an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Es wird eher empfohlen eine Rückhaltung durch entsprechende Schächte und die Einleitung eines Überlaufs in den Regenwasserkanal vorzusehen.

**Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

**Beschreibung**

Die Fläche hat als Grünland am nach Nordwesten abfallenden Waldrand grundsätzlich eine kleinklimatische Funktion für die Kalt- und Frischluftentstehung. Reliefbedingt fließt entstehende Kaltluft nach Südwesten in Richtung Alpsee und großräumig eher nach Nordwesten ab, so dass diese Funktion hier keine oder nur eine sehr untergeordnete Wirkung entfalten kann.

**Auswirkungen**

Durch die geplanten Gebäude und Erschließungsmaßnahmen werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt, was sich aber wegen der aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension und der Reliefsituation nicht negativ auswirken dürfte.

**Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

**Beschreibung**

Das Plangebiet der fünften Änderung ist derzeit als privates Grünland bzw. als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Das geplante Sondergebiet schließt sich südöstlich bzw. östlich an die bestehende Bebauung an und hält einen ausreichend großen Abstand zum Waldrand ein. Im Bereich der geplanten Trasse zur Verlegung der Neuschwansteinstraße wird im nördlichen Teil ebenfalls nur Grünland beansprucht. Im ansteigenden Teilbereich müssen durch die Trasse einzelne Bäume gefällt werden und im oberen Bereich wird eine Teilfläche Wald beansprucht. Der größere Teil der vorgenannten Trasse verläuft allerdings in einem Bereich, der bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO - Fremdenbeherbergung, Tourismus) dargestellt ist. Die beiden gegenständlichen Flächen der Flächennutzungsplanänderung liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Faulenbacher Tal, Lechtal, Schwanseetal und Alpseegebiet“, in dem es gemäß § 2 dieser Verordnung verboten ist, „Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind das Landschaftsbild oder die Natur zu beeinträchtigen“. Ausnahmen können in besonderen Fällen vom Landratsamt zugelassen werden. Die zuständige Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu hat hierzu signalisiert, dass das geplante Projekt nach der LSG-Verordnung grundsätzlich möglich sei, da die geplanten Bauvorhaben ausgleichbar seien.

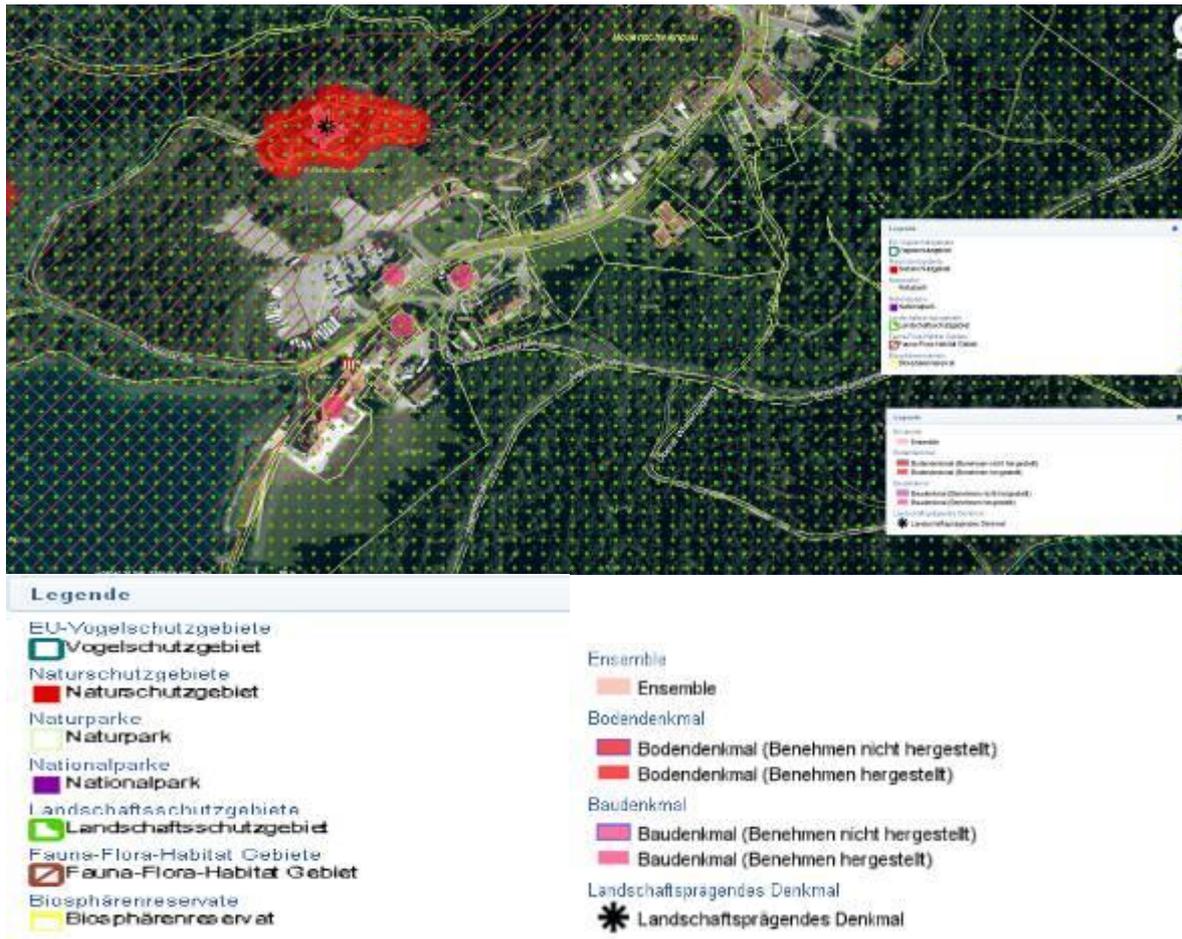


Abbildung 6: Zu beachtende Landschaftselemente und Vorgaben der Landschaftsrahmenplanung

Das FFH-Gebiet Nr. 8430-303, Teilfläche Falkenstein, Allatsee, Faulenbach- und Lechtal grenzt im Nord-Westen an das Sondergebiet an und erstreckt sich insgesamt in westliche und süd-westliche Richtung. Die geringfügige Überschneidung in die bebauten Flächen ergibt sich aus der graphischen Übertragungsungenauigkeit aus dem ursprünglichen Maßstab 1:50.000 und ist nicht inhaltlich zu begründen. Eine negative Beeinflussung des FFH-Gebiets kann ausgeschlossen werden.

Das SPA-Gebiet – Vogelschutzgebiet Nr. 8330-471, Teilfläche 01 Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein, erstreckt sich in einigem Abstand westlich und südlich des Geltungsbereichs und wird von der Planung nicht tangiert.

Aufgrund des baulichen Bestands und der nutzungsbedingten Vorbelastungen bestehen keine relevanten Vernetzungsachsen bzw. Wanderkorridore, die durch das Gebiet verlaufen.

Das östliche Ufer des Alpsees liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Für den Alpsee und die Uferzonen bestehen keine Beeinträchtigungen durch die Planung.

Für die in Anspruch genommenen Wald- und Waldrandflächen ist angemessener Ausgleich bereitzustellen. Die erforderlichen Waldabstände sind zu beachten. Einzelheiten werden mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, abgestimmt.

### Auswirkungen

Private Grünflächen, Flächen der Grünlandnutzung, und ein geringerer Teil Waldfläche gehen verloren. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern bzw. minimieren. Es sind keine Biotope betroffen. Für die Schutzgebiete nach FFH-Richtlinie und SPA-Richtlinie sind negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Die beiden geplanten Flächen stören keine Vernetzungsbezüge zwischen ggf. außerhalb liegenden Wertelementen.

### Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand nur geringe bis mittlere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

### 3.5 Schutzgut Landschaft

#### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet liegt zwischen den beiden Schlössern Hohenschwangau und Neuschwanstein. Die Blickbeziehungen zu diesen Schlössern, vor allem die Blickbeziehung herab insbesondere von Hohenschwangau auf die vorhandene und geplante Bebauung erlangt eine herausgehobene Bedeutung für den landschaftsästhetischen Wirkraum. Die beiden vorgenannten Schlossbauten sind „überaus malerisch in die Ausläufer des Ammergebirges eingebettet und in jeder Hinsicht auf Fernwirkung angelegt. Nicht weniger wichtig ist der Blick herab von den erhöht errichteten Schlössern und ihren Terrassen, Gärten und Altanen in die umgebende Landschaft.“ (Zitat aus der Stellungnahme des BayLfD München vom 26.09.2013).

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als hoch empfindlich einzustufen.

#### **Auswirkungen**

Durch die geplante Hotelenerweiterung werden mit dem Bebauungsplan etwa zur Hälfte bereits bestehende Gebäude und Verkehrsflächen überplant. Gleichwohl wird es darauf ankommen, die offene Bauweise der bestehenden Bebauung auch für die geplante Erweiterung aufzugreifen und notwendige Verbindungsbauten als niedrige Gebäudeteile – gegebenenfalls auch mit Dachbegrünung – auszuführen.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als mittel bis hoch einzustufen.

### 3.6 Schutzgut Mensch

#### **Beschreibung**

Das Plangebiet besitzt eine hohe Erholungseignung die einerseits von dem „Massentourismus“ geprägt ist. Andererseits soll durch die qualitative Verbesserung und Erweiterung des Zimmerangebotes im Hotelbereich der hohe Stellenwert der umgebenden Landschaft aufgegriffen werden. Dies erfordert eine gewisse Zonierung der geplanten Bebauung wodurch auch die Verlegung der Neuschwansteinstraße erforderlich wird.

#### **Auswirkungen**

Für die geplante Bebauung wird der bestehende Maßstab der freistehenden Einzelbauten in schöner Landschaft aufgegriffen und weitergeführt. Dies wird für die Menschen keinerlei negative Auswirkungen aufweisen. Dies gilt auch für die verlegte Neuschwansteinstraße, die in Höhe des Hotels Müller abzweigt und südlich an den bestehenden Gebäuden der Verwaltung des Wittelsbacher Ausgleichsfonds vorbeiführt. Das Verkehrsaufkommen hier hält sich immissionstechnisch insofern in Grenzen, als hier nur tagsüber Pferdekutschen und die Shuttlebusse sowie einige PKW und Versorgungsfahrzeuge zum Schloss Neuschwanstein und zur Hotelanlage Alpenrose zu betrachten sind. Zur Einschätzung der Lärmsituation wurde durch das Ingenieuro Dippold & Gerold ein Schalluntersuchung erstellt, in der belegt ist, dass die zulässigen Grenzwerte für den Immissionsschutz eingehalten werden.

Negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und die generelle Erholungseignung der näheren Umgebung werden sich nicht völlig vermeiden lassen, sie sind aber eher als gering bis mittel einzustufen.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Auswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### **Beschreibung**

Das Plangebiet ist durch Kultur- und Sachgüter geprägt. Auf die ausführlichen Beschreibungen der Baudenkmale und die Lage zwischen dem Schloss Hohenschwangau und Schloss Neuschwanstein in Ziffer 2.3 der gegenständlichen Begründung wird verwiesen. In diesem Zusammenhang ist noch zu beachten, dass das Plangebiet von dem beantragten Weltkulturerbe betroffen sein kann. Es liegt ein Antrag vor, wonach die Königsschlösser Neuschwanstein, Schloss Linderhof und Schloss Herrenchiemsee als Weltkulturerbe anerkannt werden sollen. In diesen Antragsunterlagen sind für das gegenständliche Plangebiet Sichtbeziehungen angesprochen, die jedoch durch die geplante Hotelenerweiterung nicht betroffen sein können.

Der Bereich Schloss Hohenschwangau ist mit dem Symbol umgrenzt mit der Bezeichnung

„Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles, Bodendenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen“.

### **Auswirkungen**

Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Hinsicht der Baudenkmale erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat A III, München und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osgallgäu. Aus diesem Grunde werden die geplanten Gebäude so gestaltet und durch Zwischenbauten und Begrenzung der Firsthöhen gegliedert, dass eine Beeinträchtigung der Sichtachsen vom Schloss Hohenschwangau zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Auswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand als mittel bis hoch einzustufen.

### 3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

## **4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Dem bestehenden Hotelbetrieb und dem allgemeinen Anspruch nach qualitativ hochwertigem Hotelangebot kann ohne das Planvorhaben nicht angemessen Rechnung getragen

werden. Werden keine entsprechenden Flächen zur Verfügung gestellt, kann der in Ziffer 1 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes genannte Bedarf nicht verwirklicht werden. Mit der fünften Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche soweit ergänzt, wie dies dem aktuellen Bedarf entspricht.

Im Übrigen wird zur Alternativenprüfung darauf hingewiesen, dass hier kein neuer Standort überplant wird, sondern es erfolgt an einem bestehenden Standort „lediglich“ eine qualitative Aufwertung einer sinnvollen Einrichtung, die allerdings unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Sicherung in die Zukunft auch eine Erweiterung erfahren muss.

## **5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

### **Schutzgut Boden**

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen werden in der Satzung des Bebauungsplanes geregelt.

### **Schutzgut Wasser**

Die Versiegelung wird in der Satzung des Bebauungsplanes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird aufgrund der Erkenntnisse der Bodenbeschaffenheit nur bedingt möglich sein. Eine Rückhaltung kann durch Schächte mit zeitlich versetztem Abfluss in die Regenwasserkanalisation möglich sein, siehe hierzu auch die Erschließungsplanung.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Die gute Eingrünung des Planungsgebietes und der hohe Anteil unversiegelter Flächen fördern die Frischluftentstehung. Durch die aufgelockerte Anordnung der Gebäude entsteht keine Behinderung von Frischluftkorridoren, die reliefbedingt ohnehin als eher gering einzuschätzen ist.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Im unmittelbaren Eingriffsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten. Soweit für einzelne bauliche Maßnahmen einzelne Gehölze entfernt werden müssen, erfolgt Ausgleich im unmittelbaren Umfeld. Zur

Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Plangebietes sind ausführliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial.

### **Schutzgut Landschaft**

Aufgrund der vorhandenen Qualität der Landschaft sind an die bauliche Gestaltung und damit an die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes hohe Anforderungen zu stellen.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die geplante offene Bauweise mit relativ geringer Dichte und Höhenbegrenzung in Anlehnung an die bestehende Bebauung verbunden mit den Kompensationsmaßnahmen wird eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes gemildert.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Erweiterung der baulichen und sonstigen Nutzung erfolgt in enger Abstimmung mit dem amtlichen Denkmalschutz.

## **6. Kompensationsmaßnahmen**

### **6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für eine konkrete Maßnahme kommt in Bayern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung 2003“ (BayStMLU 03) zur Anwendung. Dabei wird die Eingriffsfläche einer Kategorie zugeordnet und je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zugeteilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist.

Die Fläche ist dabei gemäß Leitfaden Anhang Teil A als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) einzuordnen. Die Planänderung findet in einem Bereich statt, der von einer hervorragenden Landschaft mit hoher denkmalpflegerischer Bedeutung geprägt ist. Es erfolgt eine Einstufung in Kategorie III Feld B III bzw. in Kategorie II Feld B II. Hiernach wird der Eingriff durch die Hotelenerweiterung im SO-Gebiet der Faktor 1,5 und für die Erweiterung der Verkehrsfläche – Verlegung der Neuschwansteinstraße – der Faktor 1,0 für erforderlich erachtet. Weitere Einzelheiten einschließlich der Berechnung der Eingriffsfläche und die Bestimmung der Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes. Dies geschieht auch deshalb, weil die Änderung des Flächennutzungsplanes nur eine Teilfläche der eigentlichen Eingriffsfläche ausmacht.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen bzw. werden im Hinblick auf die Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes notwendig.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für die Erweiterung des Sonderbaugebietes SO Hotel, Fremdenbeherbergung, Tourismus mit der Verlegung einer Teilfläche der Neuschwansteinstraße ist die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gleichzeitig wird im Bereich der Alpeestraße im Ortsteil Hohenschwangau ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die Inhalte der vorgenannten fünften Änderung des Flächennutzungsplanes eingehen. Hierfür wird das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angewendet.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Das Plangebiet befindet sich allerdings in einem hochwertigen Landschaftsraum bei dem die „Dominanz und die städtebaulichen Bezüge der umgebenden Baudenkmäler auch weiterhin gewahrt bleiben müssen“ (Zitat aus der Stellungnahme des BfD vom 26.09.2013).

Auf der Bebauungsplanebene werden durch ausführliche grünordnerische Maßnahmen, die Begrenzung von Bodenversiegelungen und die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände umfangreiche Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen getroffen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden, ebenfalls auf der Bebauungsplanebene, mittels geeigneter Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	Mittel (2)
Wasser	Gering (1) bis mittel (2)
Klima / Luft	Gering (1)
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Gering (1) bis mittel (2)
Landschaft	mittel (2) bis hoch (3)
Mensch	Gering (1) bis mittel (2)
Kultur und Sachgüter	Hoch (3)

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.03.2014 den Aufstellungsbeschluss für die fünfte Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. In der gleichen Sitzung wurde auch der von der Verwaltung erarbeitete Vorentwurf beraten. Es erfolgte die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren nach den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Stellen Träger öffentlicher Belange werden beteiligt und im frühzeitigen Verfahren um ihre Stellungnahme gebeten.

Das frühzeitige Verfahren mit der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.03.2014 bis zum 16.04.2014 durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat die vorgetragene Anregungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und beraten und am 01.09.2014 den Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit nochmaliger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.02.2015 bis zum 26.03.2015. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.2015 die zur öffentlichen Auslegung und zur nochmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Stellungnahmen und Anregungen zur Kenntnis genommen, abgewogen und den Feststellungsbeschluss gefasst.

Die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Genehmigungsbehörde des Landkreises Ostallgäu zur Genehmigung vorzulegen.

Kaufbeuren, den 20.05.2015

Thomas Haag MA Architekt / Stadtplaner  
Büro für kommunale Entwicklung



Schwangau, den 27.05.2015

Stefan Rinke, Erster Bürgermeister