

Gemeinde Schwangau
Landkreis Ostallgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. G 1 „Gipsmühle“

in der Fassung vom 13.07.2009

Gemeinde Schwangau Landkreis Ostallgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. G 1 mit integ- riertem Grünordnungsplan „Gipsmühle“

Inhalt

Satzung nach § 30 Abs. 2 BauGB

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken**

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber:

Gemeinde Schwangau
Münchener Straße 2
87645 Schwangau

Projektträger:

Firma Josef Helmer GmbH & Co. KG
Münchener Straße 151
87645 Schwangau

Planung:

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Gerhard Abt, Stadtplaner
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf

Grünordnung

FreiraumGestaltung & LandschaftsEntwicklung
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Lindenstraße 13 A
87600 Kaufbeuren

Satzung der Gemeinde Schwangau für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. G 1 „Gipsmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Schwangau erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz –BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. G1 “Gipsmühle“ als Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Hohenschwangau im Bereich der ehemaligen Gipsmühle mit Holzsägewerk. Das Plangebiet wird von Nordnordwest über den Gipsmühlweg erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2220, 1343, 1344, 1345, 2219 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 1606, 1608/1, 2219/1 und 1376/2 der Gemarkung Schwangau. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,1 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil mit textlichen Festsetzungen vom 13.07.2009 im Sinne des §§ 12 und 30 (2) BauGB für das Sondergebiet – Tourismus. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 13.07.2009 beigefügt. Der Umweltbericht wird gemeinsam für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den gegenständlichen Bebauungsplan erstellt und zwar in der Fassung 13.07.2009. Er wird der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt.

§ 3 Art der Nutzung

(1) Sondergebiet Tourismus nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO mit der Bezeichnung „SO - Tourismus“.

(2) Private Grünfläche – Streichelzoo.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im „SO-Tourismus“ durch die maximale Grundfläche, die Zahl der Geschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Planzeichnung.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

(1) Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

(2) Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen und sonstige Nebengebäude gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

(3) Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäude-derichtung (= Hauptfirstrichtung) festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und sonstige Nebenanlagen kann von der dargestellten Hauptgebäude-derichtung abgewichen werden.

Das neue Gebäude der Brauereigaststätte innerhalb des SO-Tourismus = ehemalige Gipsmühle, wird unter weitgehendem Erhalt des Bestandes wieder aufgebaut. Dabei sollen die Plangrundlagen unter weitgehendem Erhalt der historischen Mahlmühle mit Mühlrad maßgeblich sein. Im Norden wird ein I-geschossiger Wintergarten angefügt. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) Erdgeschoss wird auf 824,40 m üNN festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt 7,95 m gemessen von OKFFB EG bis Oberkante Dachhaut, die Firsthöhe beträgt 14,80 m. Die Dachneigung beträgt max. 43,5 °.

Die Gebäude des Schausägewerks sowie die übrigen Gebäude (historische Gips- und Wetzsteinmühle, Fischrösterei, Garagen und Lagergebäude sowie die Nebengebäude innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der PlanzV umgrenzten überbaubaren Flächen werden mit der Geschosszahl „I“ festgesetzt, siehe Planzeichnung. Bei der Säge ergibt sich im nördlichen Teil des Gebäudes ein Untergeschoss = Bestand.

(4) Unter Hinweis auf das Mobilfunkkonzept des Zweckverbandes „Allgäuer Land“ sind Mobilfunkanlagen/-masten u. dgl. innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

§ 6 Garagen und Nebenanlagen

(1) Garagen und Carports sowie sonstige Nebengebäude/Stadel dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.

(2) Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Schwangau in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 Grünordnung

(1) Die nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

(2) Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden gem. der Vorschlagsliste Ziffer 6 aus „Hinweise und Empfehlungen“ und entsprechend der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Standorte.

(3) Als „zu erhaltend“ dargestellte Bäume, Sträucher und Waldflächen sind grundsätzlich zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

(4) Private Verkehrsflächen, Verbindungswege, Stellplätze und Lagerflächen sind unversiegelt zu gestalten z. B. mit Rasenpflaster oder ähnlichen Materialien bzw. wassergebundener Decke.

(5) Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

(6) Die Umsetzung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen erfolgt unter Begleitung einer Fachkraft als ökologische Bauleitung und in frühzeitiger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

§ 8 Einfriedungen / Oberflächenwasser

(1) Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt; die Gestaltung ist an die ortsüblichen Materialien und Formen anzupassen.

(2) Garageneinfahrten, Stellplätze, Lagerplätze für die Holzlagerung des Sägewerkes, Biergarten und Spielplatzbereiche sollen in wassergebundener Decke mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster und dergleichen; Nähere Einzelheiten sind dem Projektplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu entnehmen.

(3) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

§ 9 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen.

Schwangau,

Sontheimer, Erster Bürgermeister

Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Ortsrandeingrünung sind zwingend einzuhalten, besonders die Höhe der Bäume und Sträucher.

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“

3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen bzw. mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

5. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Es werden wasserdichte Wannen empfohlen.

6. Gehölzauswahl für die Durchgrünung des Geländes

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Artenliste Sträucher:

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60-100 cm

Bei Flächenpflanzung: Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Abstand der Reihen 1,00 m, Pflanzbedarf 1 Strauch je 1,50 m² Pflanzfläche

Sträucher:

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60-100 cm

Bei Flächenpflanzung: Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Abstand der Reihen 1,00 m, Pflanzbedarf 1 Strauch je 1,50 m² Pflanzfläche

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 16-18

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Weißbirke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 12-14

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus incana	- Grauerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche

Obstgehölze:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12

- standortgerechte Hochstammsorten
 - Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel
Wettringer Taubenapfel
 - Birne: Gute Graue / Oberösterreichische
Weinbirne, Alexander Lucas
 - Zwetschge: Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge

Artenliste Nadelgehölze:

Abies abies	- Tanne
Picea abies	- Fichte
Pinus silvestris	- Kiefer
Taxus baccata	- Gemeine Eibe

Artenliste Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Wilder Wein Selbstklimmer

Artenliste Bodendeckende Gehölze:

Hedera helix	- Efeu
Vinca minor	- Immergrün

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelблаubige bzw. blaunadelige Gehölze sowie Thujen und Scheinzypressen innerhalb des Plangebietes nicht verwendet werden.

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

7. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammelungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straßen zur Leerung aufzustellen. In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Es folgt die Planzeichnung mit Verfahrensverlauf

Begründung

1. Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. G 1 „Gipsmühle“ liegt westlich Hohenschwangau zwischen dem Gipsmühlweg, der Pöllatschlucht und dem Pöllatweg und umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. Fl. Nrn. 2220, 1343, 1344, 1345, 2219 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 1606, 1608/1, 2219/1 und 1376/2 der Gemarkung Schwangau. Aufgrund des Antrags der Firma Josef Helmer GmbH & Co. KG nach § 12 BauGB wird die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 12 BauGB als qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufstellen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,1 ha auf.

2. Veranlassung

Ein Bebauungsplan ist erforderlich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Mit dem „soweit“ verbindet sich die inhaltliche und mit dem „sobald“ die zeitliche Dimension der Erforderlichkeit. Die Entscheidung darüber, in welchem Umfang und Inhalt die gegenständliche Planung betrieben wird, liegt im sehr weit gefassten Planungsermessen der Gemeinde. Dies beinhaltet auch eine Planinitiative, soweit sie von privater Seite ausgeht oder der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nur ein privates Vorhaben umfasst.

Es geht hier bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um das seit 20 Jahren leerstehende Anwesen „Gipsmühle“, das durch einen Brand im Jahre 1988 nicht mehr aufgebaut werden konnte.

Die Firma Josef Helmer GmbH & Co. KG, Münchener Straße 151, 87645 Schwangau, hat bei der Gemeinde Schwangau einen Antrag nach § 12 BauGB auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Daher wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2008 ist das Plangebiet zwar als Sondergebiet bezeichnet. Die Bezeichnung „SO - Fremdenbeherbergung“ ist jedoch zu ändern in „SO - Tourismus“. Gleichzeitig ist im Westen eine Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche für die Einrichtung eines Streichelzoos zu ändern und im Osten ist die Sonderbaufläche dem tatsächlichen Bedarf etwas zu vergrößern. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Aufstellungsbeschluss hierfür hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.03.2009 gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass das frühzeitige Verfahren eingeleitet werden kann.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Hierin sind für Schwangau folgende Ziele und Grundsätze genannt:

Im Gemeindegebiet Schwangau befindet sich das landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 16 „Nordabhäng des Ammergebirges“. Die regionalplanerische Funktion Kur- und Tourismus wurde mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verstärkt und unterstützt. Ziele aus der Raumordnung und des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Im übrigen

wird auf die Ausführungen zum Landesentwicklungsprogramm und zur Raumordnung auf die Ausführungen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schwangau hat einen gültigen Flächennutzungsplan der mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.08.2008 Gz.: IV 6100.0/2 und genehmigt und durch Bekanntmachung am 31.07.2008 wirksam wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich bereits als Sondergebiet dargestellt. Wie oben bereits dargelegt, ist hier eine Korrektur der Bezeichnung des Sondergebietes und eine Erweiterung einer Grünfläche im Westen und eine Anpassung der Sondergebietsfläche im Osten erforderlich.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird durch die schon vorhandene Bebauung bestimmt und zwar im nördlichen Teil durch das Holzsägewerk und südlich hiervon durch die ehemalige Gipsmühle. Das Holzsägewerk ist noch in Betrieb. Es dient noch der historische Wasserantrieb durch einen Mühlgraben aus der Pöllat gespeist. Es werden Stämme nach Bedarf der Kunden zugeschnitten.

Das Sägewerk ist über den Gipsmühlweg nach Norden an die Colomanstraße angebunden.

Das Gebäude der ehemaligen Gipsmühle hat in seiner Substanz durch den Brand 1988 und den langen Leerstand sehr gelitten. Das Erdgeschoss liegt ca. 1,25 m über dem Gelände. Das Mühlrad ist noch mit der Mühlentechnik erkennbar, allerdings in einem schlechten Zustand. Es ist geplant, die historische Mühlradanlage wieder Instand zu setzen. Das südlich neben der Rampe zur ehemaligen Scheune bestehende Nebengebäude soll entfernt werden. Der südlich des Pöllatweges bestehende Feldstadel soll als Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen wieder hergerichtet werden.

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

4.2 Bodenverhältnisse, Oberflächenwasser, Wasserwirtschaft

Die besiedelten Bereiche Schwangaus liegen in einem ebenen Gebiet des ehemaligen Füssener Seebodens, das sich zwischen dem Hangfuß der Alpen, dem Kienberg und Schwarzenberg und der Brunnener Ach erstreckt. Während der Eiszeit wurde das Planungsgebiet vom riesigen Lechgletscher überdeckt. Dieser Gletscher drückte dem ganzen Gebiet seinen Stempel auf. Er schuf die große Beckenlandschaft des Füssener Beckens - das Stammbecken des Lechgletschers -, hobelte die vorhandenen Flyschformationen ab oder überdeckte sie und hinterließ eine vielfältige Moränenlandschaft mit kleinen eingelagerten Mooren und spät- und postglazialen Schottern im Bereich der Gletscherwasserabflußrinnen (Lechtal). Die Böden der Schotterflächen bestehen überwiegend aus Rendzinen, d. h. aus flachgründigen, steinreichen und humusarmen Verwitterungsböden.

Das Plangebiet wird entlang der Ostseite von der Pöllat begrenzt. Am südlichen Rande des Plangebietes beginnt die Pöllatschlucht mit dem steilen Aufstieg des begleitenden Pöllatweges.

Das Gelände ist weitgehend eben. Es wurde ein Höhenaufmaß veranlasst. Das Ergebnis ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

Im Süden und Osten verläuft eine Wasserleitung der Gemeinde Schwangau. Zur Sicherung von Unterhaltungsmaßnahmen jeglicher Art an bestehenden Wasserleitung wird zu Gunsten der Gemeinde Schwangau eine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück der Firma Josef Helmer bestellt. Zuvor werden die Grundstücke zwischen der Firma Helmer und der Gemeinde noch geordnet, damit ein zusammenhängendes Grundstück für das Projekt gebildet werden kann.

Der Mühlengraben zur ehemaligen Gipsmühle und zur Holzsäge mit einem Überlauf zur Pöllat sollen erhalten werden. Hierfür und für die weitere Ausgestaltung eines Mühlenlehrpfades sowie eines Fischteiches und insbesondere für die Bestimmung der jeweiligen Wassermengen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Hierauf hat das Landratsamt als Wasserrechtsbehörde wie auch die Fachbehörde, das Wasserwirtschaftsamt Kempten, hingewiesen. Das WWA teil mit Schreiben vom 17.04.2009, Az: 2-4622/OAL 169-13354/13355 mit, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wasserrechtliche Tatbestände berührt werden:

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

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

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

4.3 Landschaftsbild

Das Sondergebiet Tourismus liegt unmittelbar vor der nach Norden steil abfallenden Alpenkammkante. Die Pöllatschlucht begleitet mit ihren Ausläufern das Plangebiet auf der Ostseite. Es liegt eingebettet in die östlich angrenzenden Waldbestände der Pöllataue, den Bergwald im Süden und die traditionelle Wiesen- und Weidelandschaft im Westen und Nord-Westen.

4.4 Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in München hat für das genannte Objekt eine Präzisierung des Listentextes vorgenommen. Aufgrund des umfangreichen Substanzverlustes wurde das Gebäude aus der Denkmalliste gestrichen. Der aktuelle Eintrag lautet:

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

Der Projektträger möchte das nunmehr unter Denkmal stehende Holzsägewerk so herrichten und ergänzen, dass es als technisches Denkmal den Besuchern gezeigt werden kann.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten bittet, folgendes Schreiben in die Begründung aufzunehmen:

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

Historische Gipsmühle und deren Vorgängerbauten

Inv.Nr. V-7-8430-0001

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

„Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen in beiliegenden Planunterlagen maßgeblich (siehe auch Karte des Urkatasters, Abbildung 2 der Begründung zum Flächennutzungsplanes).

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

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat der Vorhabensträger vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

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

Betreibt der Vorhabensträger in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Eigentumsrechtes die Vorhabensplanung für dieses Gebiet weiter, so ist es sachgerecht, ihn jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacher der Grabungen durch diese Vorhabensplanung anzusehen mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a. a. O.). Die Überplanung des bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur in dem einzig denkbaren Fall überhaupt zulässig, wenn die geplante Nutzung erstens nur in der vorgelegten Planungsversion, zweitens nur im Planungsgebiet möglich und drittens jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre.

2. Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegeben nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren – im vorliegenden Fall dem privaten Vorhabensträger-, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).
3. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies nun in seinem Urteil vom 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3584, die Berufung gegen ein Urteil des BayVG München vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, zurück. Nach diesem Urteil, das dem Tenor und der Begründung der aktuellen Rechtsprechung aus dem Jahre 2003 in anderen Ländern in der Bundesrepublik

Deutschland entspricht (vgl. u.a. BayVGH, Urteil vom 4. Juni 2003, n. v.; OVG Koblenz, Urteil vom 5. Februar 2003, DVBl 2003, 811-816), ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen. Es bestehen ferner auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag.

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

Folgenden Nebenbestimmungen sind bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals festzusetzen:

1. Der Antragsteller hat vor Beginn der Baumaßnahmen ein archäologisches Gutachten erstellen zu lassen.
2. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
3. Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden.
4. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
5. Der Antragsteller hat die Kosten des bauarchäologischen Gutachtens, der Sondierungen und der Ausgrabung zu tragen.
6. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
7. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Wir beantragen ferner auf der Grundlage von Art. 15 Abs. 5 DSchG bis nach Abschluss des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens die Entscheidung über die Baugenehmigung auszusetzen.

Wir weisen darauf hin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen können, die eine längere Planungsphase erfordern. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.“

Ein Hinweis, wo sich unter Umständen bauliche Reste in Fundamentbereichen befinden können, sind in unten angefügten Abbildung 2 ersichtlich, die durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, zur Verfügung gestellt wurde. In einem weiteren Lageplan wurde die Fläche des Geltungsbereichs flächig markiert. Insofern wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen. Die Situation wurde am 07.07.2009 mit einem Vertreter des BLfD besichtigt und zwar mit folgendem Ergebnis: „Da bei der geplanten Baumaßnahme nur wenige Bodeneingriffe vorgenommen werden, kann die archäologische Beobachtung der

Arbeiten durch Mitarbeiter des BLfD durchgeführt werden. Es handelt sich dabei um den Kanalanschluss und Versorgungsleitungen im Bereich des geplanten Biergartens. Damit diese Arbeiten durchgeführt werden können, ist eine rechtzeitige Terminabsprache nötig, die mindestens drei Wochen vor dem geplanten Baubeginn zu erfolgen hat. Sollten bei den Arbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, müssen diese in einer archäologischen Ausgrabung geborgen und dokumentiert werden. Unser Personal kann jedoch nur für maximal einen Arbeitstag zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Auflagen sind in die Baugenehmigung aufzunehmen, wenn die Versorgungsstrassen nicht schon vorab sondiert werden können.“

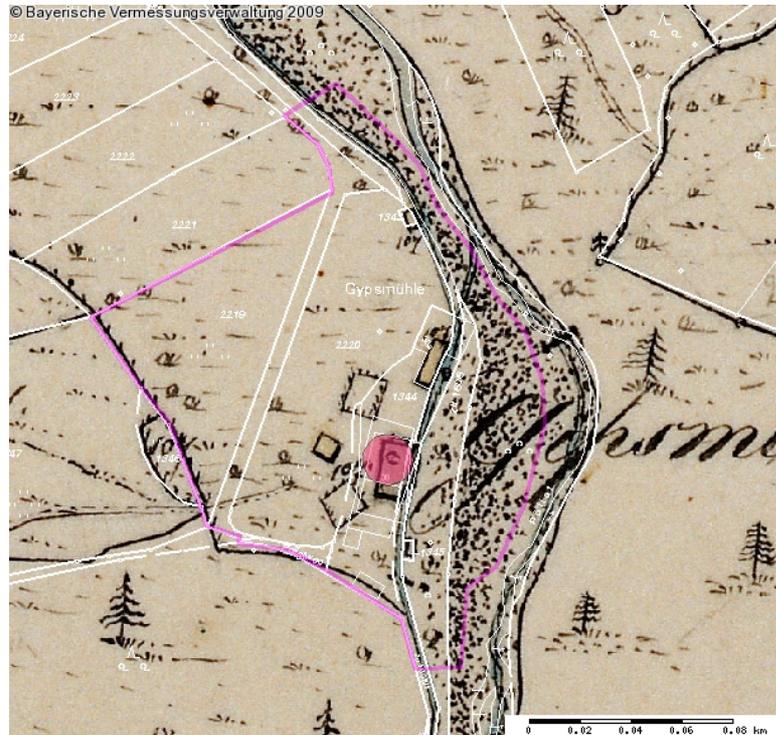


Abb. 2: Urkataster – überreicht durch das BLfD -

5. Planung

5.1 Allgemeines

Die städtebaulichen Planungsziele sind:

- Stärkung und Verbesserung des touristischen Angebotes durch die Einrichtung einer Erlebnisbrauerei mit Biergarten, Außenausschank, Spielgarten u. dgl.
- Schaffung neuer Arbeitsplätze für den Tourismus,
- Erhalt und Ausbau des Holzsägewerks, Einrichtung eines technischen Museums,
- Einrichtung eines Streichelzoos,
- Berücksichtigung naturschützerischer Belange mit Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und externer Ausgleichsfläche entsprechend des Eingriffs,
- Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange im Zusammenhang mit der historisch genutzten Wasserkraft für das Sägewerk, für die geplante historische Gipsmühle und die Wetzsteinmühle.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist Sondergebiet „Tourismus“ vorgesehen. Die nähere Ausgestaltung ergibt sich aus den vorgenannten Zielsetzungen.

Zum Holzsägewerk:

Die bestehende Holzsäge soll als Schausägewerk so hergerichtet werden, dass die Besucher den Werdegang der Holzwirtschaft von der Bewirtschaftung des Waldes, Wachstum der Bäume, Ernte der Stämme, Abtransport und Verarbeitung in einer mit Wasserkraft angetriebenen Säge erlebbar gemacht werden kann.

Das bisher weit ausgedehnte Langholzlager wird deutlich reduziert und „aufgeräumt“ zugunsten eines größeren Parkplatzes. Das Schnittholz, gesägte Balken u. dgl. soll in offener Überdachung zur Austrocknung und Abholung bereitgestellt werden. Für die verschiedenen Wald- und Sägewerkzeuge, Werkstatt u. dgl. sind zwei eingeschossige Stadel/Garage erforderlich. Diese „Nebengebäude“ werden neu errichtet. Die Fläche verbleibt im Waldverband. Nähere Einzelheiten bezüglich der Entnahme einzelner Bäume, Waldrandaufbau u. dgl. sind mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft, Bereich Forsten, vor Ort abgestimmt worden.

Zur Gipsmühle:

Die Gipsmühle erhält eine „Erlebnisbrauerei mit Ausschank“.

Die wesentlichen Grundmauern werden versucht zu erhalten, zumindest sollen die Außenmaße und die Proportionen dem ursprünglichen Zustand angepasst neu errichtet werden. Das Erdgeschoss liegt auf 824,40 m üNN. Das Gelände westlich wird etwas über dem natürlichen Gelände für den Biergarten auf das Niveau 823,60 m angehoben und auf eine ebene Fläche gebracht.

Westlich des Gebäudes wird ein großer Biergarten nach Münchner Vorbild im Sommer das Angebot der Ausflugsgaststätte ergänzen. An den Biergarten angrenzend wird ein Kinderspielplatz sowie ein Streichelzoo und weiter westlich auf einer außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplanes gelegenen Fläche der Landwirtschaft ein Damwildgehege entstehen.

Der östlich an das Hauptgebäude angrenzende Wald verbleibt ebenfalls im Waldverband, wobei hier eine Gefährdung durch Windwurf gegeben ist. Damit diese Gefährdung ausgeräumt werden kann, wurde mit dem zuständigen Forstamt vereinbart, dass im möglichen Fallbereich von 25 m ein gestufter Waldrand aufgebaut wird, der so stabilisiert zu erhalten ist, dass hier kein Windwurf entstehen kann bzw. deutlich vor dem Gebäude endet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche (Baugrenze) gemäß dem Projektplan gleichzeitig die zulässige Grundfläche darstellen. Über die festgelegte Wand- und Firsthöhe sowie Dachneigung kann die Baumasse eindeutig bestimmt werden. Es wird die Hauptgebäude-richtung gemäß Bestand angegeben und eine II + D Bebauung festgelegt wobei in der Satzung und in der Bebauungsplanzeichnung diese Angabe gemäß der tatsächlichen Gebäudestruktur konkretisiert wurde. Es bleibt bei zwei Geschossen und einem Dach mit einer Dachneigung gemäß früheren Bestand von 43,5°. Dies ergibt im Dach noch zwei weitere Geschosse. Die näheren Ausprägungen sind nachfolgend unter Ziffer 5.5 beschrieben.

An der nördlichen Giebelwand ist für einen späteren Bauabschnitt ein eingeschossig angebaute Wintergarten vorgesehen.

Im Süden wird die jetzige Baumasse im ersten Bauabschnitt nicht ausgenutzt. Hier ist im Rahmen einer späteren Erweiterung um ca. 7,5 m auf die ursprüngliche Länge des Gebäudes vorgesehen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird mit einer Wohneinheit und Personalzimmern begrenzt.

5.4 Garagen und Nebenanlagen

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Schwangau. Stellplätze dürfen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen eingerichtet werden.

5.5 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Der Neubau der Gaststätte und der Brauerei wird am selben Standort wie die historische Gipsmühle situiert. Die Gestaltung des neuen Baukörpers orientiert sich am historischen Gebäude, auf der Grundlage der Pläne der Gipsmühle von 1840. Ziel des Gesamtkonzeptes ist es den einzigartigen Charakter des Ensembles „Gipsmühle“ am Fuße der Pöllatschlucht wieder herzustellen.

Die Dachneigung wird dem früheren Bestand angepasst mit 43,5°. Die Wandhöhe wird mit 7,95 m eingehalten. Die Firsthöhe hält 14,80 m ein, jeweils gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschossfußboden = 824,40 m.

Die im Südosten geplanten Nachbauten einer Gipsmühle und einer Wetzsteinmühle sollen eine eingeschossige Holzstadelbauweise aufweisen.

5.6 Erschließung

Die künftige Zufahrt zur Gipsmühle soll ausschließlich über den bestehenden Gipsmühlweg ab der Einmündung in die Colomanstraße erfolgen.

Im Bereich der Einmündung soll eine eindeutige Beschilderung eine geordnete Zufahrt gewährleisten und verhindern, dass der Besucherverkehr zu den Schlössern fälschlicherweise die Straße benutzt. Mit dem Besitzer der Grundparzelle auf der die notwendige Beschilderung aufgestellt werden soll, wurden bereits Vorgespräche geführt; eine mündliche Zusage ist erfolgt.

Am Ende der Zufahrt wird als Ergänzung ein Wendekreis errichtet, um unberechtigten oder falsch gefahrenen Besuchern ein rasches Umkehren zu ermöglichen.

Der Weg nach Hohenschwangau wird durch Poller gesperrt. Eine Durchfahrt ist nur für Berechtigte möglich. Der Besucherparkplatz für die Gaststätte wird gebührenpflichtig und mit einer Schrankenanlage ausgeführt. Die Höhe der Gebühr orientiert sich an den Parkplätzen in Hohenschwangau und an der Tegelbergbahn.

Der bestehende Gipsmühlweg befindet sich in einem guten verkehrstechnischen Zustand und wird bereits seit Jahrzehnten als Erschließung dieses Gemeindegebietes benutzt. Der Weg dient weiters seit jeher der Anlieferung und dem Abtransport des Holzes zur und von der Säge; hat aber auch bereits vor dem Brand als Zufahrt für die Besucher der Gipsmühle

gedient. Es ist angedacht, dass gut einsehbare Ausweichstellen errichtet werden. Mit den angrenzenden Grundstückseigentümern wurde bereits durch die Firma Helmer Kontakt aufgenommen um benötigte Flächen für die Errichtung der Ausweichstellen benutzen oder erwerben zu können.

Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Gemeinde Schwangau geregelt.

Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser ist innerhalb des Plangebietes vorhanden (Wasserversorgung durch den Wittelsbacher Ausgleichsfonds –WAF). Es gilt Trennsystem. Das Oberflächenwasser (Hof- und Dachabwasser) ist örtlich zu versickern. Es wird an die Verbandskläranlage Füssen angeschlossen. Für die übrigen Erschließungsmaßnahmen siehe auch Kapitel 7 Technische Infrastruktur.

5.7 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.1 ha auf.

6. Grünordnung

6.1 Allgemeine Zielsetzungen

Dem Entwurf liegen grundsätzlich die Eingliederung entsprechend der wertvollen landschafts-ökologischen Gegebenheiten sowie der typische und ortsprägende Charakter zu Grunde. Zur spezifischen ökologischen und landschaftsvisuellen Ausprägung zählen u.a. die naturnahen Ufersäume, der Auwald, der Bergwald, die traditionelle Weidenutzung und die unversiegelten Bodenbefestigungen. Zum Schutz des insgesamt eher sensiblen Raums entlang des Alpennordhangfußes werden gezielte Lenkungsmaßnahmen eingesetzt zur Ergänzung des erholungs- und kulturgeschichtlichen Angebots.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

In den äußeren östlichen Randbereichen zur Pöllat hin ist der Waldbestand in seiner Struktur zu erhalten. Im süd-östlichen Teilbereich beschränkt sich die Nutzung auf die Geländeebene oberhalb des Böschungsabbruchs. Dort sind die Gehölzstrukturen ebenfalls zu erhalten und nur durch behutsame Entnahmen zu verändern.

Der Übergang zur angrenzenden freien Landschaft in süd-westlicher und nord-westlicher Richtung ist fließend zu gestalten mit einer lockeren Pflanzung von Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen. Ein Eindruck einer abriegelnden, wandartigen Eingrünung ist zu vermeiden. Zum Schloss Hohenschwangau ist gezielt eine Sichtachse frei zu halten. Nach Nord-Westen ist der Blick in die traditionelle Weide- bzw. Hutungslandschaft mit buckeligem Kleinrelief teilweise offen zu halten.

In den äußeren östlichen Randbereichen zur Pöllat hin ist der Waldbestand in seiner Struktur zu erhalten. Im süd-östlichen Teilbereich beschränkt sich die Nutzung auf die Geländeebene oberhalb des Böschungsabbruchs. Dort sind die Gehölzstrukturen ebenfalls zu erhalten und nur durch behutsame Entnahmen zu verändern.

Im westlichen Teilbereich werden die Freilandgehege des Streichelzoos untergebracht. Die dringend schutzwürdigen bestehenden Obstbäume werden in die Anordnung der Flächen integriert. Sie besitzen hohe Bedeutung als alte, standortgerechte, historisch wertvolle Kultursorten und prägen ganz entscheidend das typische traditionelle Landschaftsbild dieser Flächen.

Maßnahmen wie möglichst geschwungenem Verlauf, Reduzierung der ausgebauten Breite auf ein Mindestmaß, Verzicht auf eine Asphaltdecke sowie gezielter seitlicher Eingrünung durch Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen dienen der gestalterischen Einbindung des Durchgangsweges in das Gelände und der Vermeidung einer optischen Trennwirkung. Der dichte Gehölzbestand westlich des Wendehammers stellt sozusagen eine „grüne Eingangspforte“ für den öffentlichen Zugangsbereich dar und erfüllt zugleich Sichtschutzfunktion zu den Streichelzooflächen.

Besonders stark eingegrünt wird die Stellplatzfläche entlang der westlichen Begrenzung zu dem Weg hin durch dichte Strauchpflanzung sowie durch großkronige Bäume im Trennstreifen zwischen den beiden östlichen Stellplatzreihen. Als Sichtschutz vom Biergarten her dient ebenfalls eine dichte Gehölzpflanzung.

Der Biergarten selbst wird mit großkronigen Bäumen – z.B. standorttypischer Bergahorn - überpflanzt. Die westlich davon stehenden beiden mächtigen Birnbäume werden als historische alte Obstsorte mit hohem landschaftsvisuellen Wert erhalten und in den Gartenbereich integriert. Die südliche Grenze der Gartenflächen bildet eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen.

Der Charakter der östlichen Strauch- und Waldflächen wird grundsätzlich erhalten. Die geplante Nutzung wird durch behutsame Gehölzentnahmen in den Gebüsch- und Waldbestand integriert. Besonders Augenmerk wird auf die Erhaltung der beiden bemoosten mächtigen Baumexemplare (Bergahorn und Esche) an der süd-östlichen Ecke des Mühlengebäudes geachtet. Die Freilegung des Wassergrabens erfolgt in ausreichender Entfernung und unter besonderer Beachtung des Schutzes des Wurzelraums.

Auf den zu befestigenden Flächen in den Lager- und Fahrbereichen wird im gesamten Gelände auf Versiegelung mit Asphalt verzichtet und ausschließlich mit Kies- oder Schotterbelag befestigt.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Eingriff wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 bearbeitet.

Im Wesentlichen wird das geplante Projekt auf bestehenden Nutzungen und Gebäuden aufgebaut. Der Eingriff entsteht durch die westliche Erweiterung als Grünfläche für die Einrichtung eines Streichelzoos und die östliche Erweiterung der Gebäude und Lagerplatzflächen für die bestehende Säge. Für den geplanten Mühlenlehrpfad mit wasserspezifischem Erlebnisangebot wird ein eigenständiges Wasserrechtsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis in die Bauleitplanung später nachrichtlich übernommen wird.

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine nachhaltigen negativen Auswirkungen aus. Es sind überwiegend Flächen betroffen, die bereits vorbelastet sind und keine oder eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen. Im Rahmen umfangreicher und sehr gezielter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird im Einzelnen darauf geachtet, wertvolle Strukturen und besondere Wertelemente zu erhalten. So bleiben z.B. die Obstbäume, die großen Birnbäume, das Ahorn-Eschen-Baupaar sowie diverse Totholzhaufen unbeeinträchtigt und werden geschützt.

Die detaillierte Schutzgutbewertung ist im Umweltbericht ausgeführt.

6.3.1 Geplante Maßnahmen zur Eingriffs-Vermeidung und -Verringerung

Während des gesamten Planungsprozesses fanden intensive Bemühungen statt, durch eingriffs-vermeidende und -minimierende Maßnahmen mögliche vorhabensbedingte Beeinträchtigungen zu verhindern bzw. auf ein Minimum zu beschränken. Die ausführliche Beschreibung der schutzgut-bezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der entsprechenden Maßnahmenliste im Umweltbericht (Kap. 4) zu entnehmen.

6.3.2 Ergebnis der Eingriffsbewertung

Die tatsächliche Eingriffsrelevanz für die einzelnen Schutzgüter ist z.T. nicht vorhanden, z.T. unerheblich. Dies ist zu einem großen Maße auch auf die zahlreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zurückzuführen, die während des gesamten Planungsprozesses begleitend entwickelt wurden.

Da die Schutzgüter gar nicht bzw. nur geringfügig betroffen sind sowie durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen, die zu einer Verbesserung beitragen können, ist kein Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

6.4 Bereich der Land- und Forstwirtschaft – Waldrandsituation

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

„Bereich Forsten, Situation:

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

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

Bereich Landwirtschaft:

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

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

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

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

Die Hinweise zur Forstwirtschaft dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Nähere Einzelheiten, die mit dem Entfernen einzelner Bäume zur Errichtung von zwei Stadeln östlich der vorhandenen Säge zusammenhängen und den Aufbau eines standortgerechten Mischwaldes begründen, werden mit dem Bebauungsplan, spätestens im Zuge des Baubesuchs, mit dem angrenzenden Waldbesitzer einvernehmlich abgestimmt bzw. geregelt. Da in den vorgenannten Nebengebäuden kein dauernder Aufenthalt von Menschen verbunden ist, können diese Gebäude innerhalb des Waldverbandes verbleiben.

Im Bereich des Gebäudes der „Erlebnisbrauerei“ wurde mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt, dass der Schutz des Gebäudes wegen möglicher Windwurfgefahr dadurch erreicht wird, dass die Firma Josef Helmer als Eigentümer des Waldes einen Waldrand aufbaut, der eine Gefährdung ausschließt.

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

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen und den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben können Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Weidebetrieb, Verkehr, Bewirtschaftung) zu erwarten sind. Diese sind ortsüblich und unvermeidlich und sind nach § 906 BGB hinzunehmen.

7.2 Sonstige Immissionen

Die innerörtliche Erschließung über den Gipsmühlweg mit einem Ziel- und Quellverkehr zum zur Säge und dem Projekt stellen ortsübliche Verkehrsbelastungen dar für die keine besonderen Vorkehrungen zu treffen sind. Ein gewisses Verkehrsverkommen besteht bereits durch die bestehende Holzsäge.

Da keine verkehrliche Anbindung über den Pöllatweg vorgesehen ist, werden sich für die bestehende Wohnsiedlung keine Veränderungen ergeben.

Die unter Ziffer 6.2 beschriebene starke Eingrünung des Parkplatzes dient auch der Geräuschabschirmung nach Westen zur Pöllatsiedlung. Dies wird im Bereich des Biergartens ebenfalls durch eine dichte Heckenstruktur erreicht. Hier werden zusätzlich im Bereich des Streichelzoos die vorhandenen Geländeerhebungen so ergänzt und moduliert, dass neben der dichten Bepflanzung ein optimaler Schutz gegenüber der Wohnsiedlung entsteht. Die Entfernung beträgt immerhin ca. 220 m zwischen Biergarten und Wohnbebauung.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat hierzu in der Stellungnahme zum Bebauungsplan mitgeteilt, dass je nach Nutzungsart oder Intensität (z. B. Musikdarbietungen, Nutzung nach 22.00 Uhr) dies zu Lärmproblemen im westlich gelegenen Wohngebiet führen kann. Eine Nutzung nur zur Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) ohne Musikdarbietungen erscheint als unproblematisch bei der gegebenen Entfernung von ca. 250 m. Eine diesbezügliche Regelung oder Beschränkung kann nicht im Bauleitplanverfahren festgesetzt werden sondern muss dem baurechtlichen oder gaststättenrechtlichen Zulassungsverfahren auf Grundlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung vorbehalten bleiben. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Die Geländemodellierung am westlichen Rande des Biergartens und am östlichen Rande des Streichelzoos sind in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Die Lärmschutzwälle werden dicht bepflanz.

Die Gemeinde wird daher vorsorglich in die Bebauungsplanzeichnung die bisher nur verbal beschriebenen Maßnahmen konkretisieren durch die Festsetzung von versetzten Lärmschutzmaßnahmen – Erdwall mit einer Höhe von ca. 1,80 m. Der Erdwall wird durch Hecken dicht bepflanzt und zwar am westlichen Rand des Biergartens und am östlichen Rand des Streichelzoos rechts und links des Eingangs.

7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Weitere Einzelheiten siehe Hinweise und Empfehlungen der Satzung, Ziffer 7.

7.4 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet hinsichtlich der Stromversorgung gesichert. Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale gemeindliche Anlage ebenfalls gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage des AZV Füssen.

8.2 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG Füssen teilen mit Schreiben vom 28.04.2009 mit, dass für eine ausreichende und sicherere Stromversorgung des Bebauungsplangebietes G 1 unter Berücksichtigung des zu erwartenden elektrischen Leistungsbedarfs eine weitere 20 kV-Trafostation erforderlich. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes Nr. G 1 „Gipsmühle“ ist derzeit nicht sichergestellt. Der Standort und die Errichtung einer neuen Trafostation ist noch mit dem vorhabensträger und der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG Füssen abzuklären. Dies erfolgt im Zuge des Baugesuchs.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

8.3 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet „Gipsmühle“ wurde am Donnerstag 07.05.2009 vor Ort mit Vertretern der Kreisbrandinspektion besprochen. Neben dem vorh. Hydrant am südlichen Rand des Plangebietes westlich des bestehenden Stadels wird ein weiterer Hydrant östlich des vorgenannten Stadel eingebaut und im zweiten Bauabschnitt wird ein Löschteich mit 2 cbm Inhalt im Bereich des Fischteiches eingerichtet. Die beiden Hydranten sind in der Bebauungsplanzeichnung am südlichen Rand des Plangebietes dargestellt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Die Gemeinde und der Projektträger beabsichtigen einen Grundstückstausch vorzunehmen.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt nur teilweise eine Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung. Das Vermessungsamt hat mit Schreiben vom 28.04.2009, Az: VM 2323, mitgeteilt:

Für den überwiegenden Teil der Südgrenze des Pöllatwegs Flurstück Nr. 1376/2 Gemarkung Schwangau liegt im Bereich der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans nur ein graphischer Grenznachweis aus der Zeit von 1810-1830 vor, der mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist. Innerhalb des überplanten Gebietes liegt ferner für die Grenze zur Gemeinde Schwangau (Ostseite Flst. 1608/1 Gemarkung Schwangau) ebenfalls nur ein graphischer Grenznachweis vor. Diese Grenzen sind in der amtlichen Katasterkarte (siehe Anlage) als lang gestrichelte Linien dargestellt. Hier ist die in den Planungshilfen geforderte widerspruchsfreie Übertragbarkeit der Planfestsetzungen in die Örtlichkeit nicht gegeben. Die Unsicherheiten des graphischen Grenznachweises bedeutet auch entsprechend unsichere Flächenangaben bei den davon betroffenen Flurstücken in Kataster und Grundbuch. Wir empfehlen deshalb, diese Grenzen vom Vermessungsamt ermitteln zu lassen.

Die vorgetragene Information hat der Gemeinderat am 18.05.2009 abwägend zur Kenntnis genommen. Die Neuvermessung der alten Grenzverläufe sollen im Zuge des Grundstückstauschgeschäftes neu vermessen werden.

Der Umweltbericht wurde gemeinsam für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Der Umweltbericht wird als Anlage diesem Bebauungsplan nochmals beigefügt.

Aufgestellt:

Schwangau, den

Marktoberdorf, den 13.07.2009

Sontheimer,
Erster Bürgermeister

Gerhard Abt,
Stadtplaner