

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. H 5 „Horn Nord“

In der Fassung vom 06. Juli 2020

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes
- Begründung

<i>Auftraggeber:</i> Gemeinde Schwangau Münchener Straße 2 87645 Schwangau	Tel.: 08362.8198.10 Fax: 08362.8198.50
<i>Planung städtebaulicher Teil:</i> abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
<i>Planung Grünordnung:</i> Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de
<i>Planungsmoderation / Bürgerdialog:</i> heimaten ® – Innovation & Identität DI Mag. (FH) Ph. D. Markus Berchtold-Domig Wies 929 A-6867 Schwarzenberg	Tel.: +43.5512.28000 Fax: +43.5512.25002 E-Mail: office@heimaten.com Web: www.heimaten.com

Die Gemeinde Schwangau erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert, folgenden Bebauungsplan

Nr. H 5 „Horn Nord“

als

Satzung

§1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst die Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1839/3 (TF, Frauenbergstraße), 1839/7 (Am Ehberg), 1678/1 (Am Ehberg), 1743 (TF, Am Ehberg), 1717 (TF, Forggenseestraße), 1734/1 (TF, Schelleweg), 1696/2 (TF, Frauenbergstraße), 1663/1, 1665, 1666, 1667/1, 1667/2, 1669, 1671, 1675, 1676, 1676/5, 1678, 1680, 1680/1, 1681, 1681/1, 1681/2, 1681/3, 1684, 1685, 1685/1, 1686, 1687, 1688, 1689/1, 1689/2, 1690, 1691, 1691/2, 1692, 1712 (TF), 1713 (TF), 1713/1, 1713/2, 1733 (TF), 1735, 1736, 1737 (TF), 1738, 1740 (TF), 1740/3, 1740/4 (TF), 1741 (TF), 1742/1 (TF), 1757 1965 (TF), 1965/2, 1973, 1975, alle Gemarkung Schwangau. Das Plangebiet weist eine Größe von 5,7 ha auf.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.07.2020. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigelegt.

§2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen der baulichen Anlagen.

§ 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen für die jeweiligen Baufenster geregelt. (siehe § 6.5)

§3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, Größe der Baugrundstücke

3.1 Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser. Im Übrigen gilt Bestandsschutz.

3.2 Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude:

Bereich Althofstelle; Bezeichnung A

Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude sind bei Baugrundstücken mit Althofstellen mit der Bezeichnung A auf den in der Zeichnung angegebenen Wert beschränkt.

Die zulässigen WE für A sind für Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt festgesetzt. Untergeordnete Anbauten, wie Schuppen, Garagen, Milchammer, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

Bereich Restgrundstück; Bezeichnung R

In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück dürfen insgesamt nicht mehr als die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.

Die zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück können ganz oder auch teilweise im Bereich der Althofstelle (A) errichtet werden. Dieser Anteil verringert die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf dem Restgrundstück entsprechend; die maximale Anzahl der WE im Bereich A darf insgesamt 6 WE nicht übersteigen.

Bereich Baulücken und Bestand; Bezeichnung B

Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude sind bei Baugrundstücken mit der Bezeichnung B auf den in der Zeichnung angegebenen Wert beschränkt.

Auf der Planzeichnung sind den vorgenannten Bereichen Werte zugeordnet. Befinden sich in bereits bestehenden Gebäuden mehr Wohneinheiten als nach obigem Schlüssel zulässig, so haben diese Bestandsschutz.

- 3.3 Als Wohneinheit gelten Ferienwohnungen und reguläre Wohnungen in Wohngebäuden. Bei Fremdenzimmern in einem Gebäude, das überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, zählen je 3 als eine Wohneinheit.
- 3.4 Sind die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt so dürfen Hauptgebäude nur innerhalb dieser Grenzen errichtet werden.
- 3.5 Im Plan sind auch Baulinien mit Schaugiebeln definiert. An dieser Seite ist das Gebäude bei einem Ersatzbau so zu errichten, dass ein durch Fenstereinteilung symmetrisch angeordneter Schaugiebel entsteht.
- 3.6 Es wird für die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 450 m² und für Baugrundstücke für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt bzw. es gilt Bestandsschutz. Für Einzelhäuser mit mehr als 2 WE wird eine Grundstücksgröße von mindestens 850 m² festgesetzt bzw. es gilt Bestandsschutz.

§4 Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten

- 4.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Gebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nummer 1a BayBO, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Im Vorgartenbereich (Der Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und Hauptgebäude gemäß Planzeichnung) sind Nebenanlagen, bis auf Zäune (Zauntore), Klingelanlagen, Briefkästen, Zufahrten und Terrassen, unzulässig.
- 4.3 Darüber hinaus sind Garagen in einem Abstand von mindestens 5,00 m bei senkrechter Zufahrt und 1,50 m seitlichem Abstand zur Hinterkante Straße (Verkehrsfläche) zu errichten.
- 4.4 Für die Grundstücke 1675, 1676, 1678, 1680/1, 1681/1, 1681/2, 1681, 1681/3 und 1740/3 kann aufgrund der besonderen Lage und Ausrichtung der Straße „Am Ehberg“ eine Ausnahme von den Abstandsmaßen und im Vorgartenbereich gewährt werden.
- 4.5 Zufahrten und Wege auf privaten Bauflächen sind nur mit wasserdurchlässigen kleinteiligen Belägen (Pflastersteine mit ausreichendem Fugenbild) oder als Schotterrasen erlaubt. Asphaltbeläge sind unzulässig.
- 4.6 Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatz- und Garagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

§5 Grünflächen

- 5.1 Die Durchgrünung des Plangebietes hat mit ortsbildprägenden heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Für Ergänzungen und Ersatzpflanzungen sollten möglichst Pflanzen gem. Pflanzliste 1 bis 3 verwendet werden. Zusätzlich zu den Pflanzlisten sind auch weitere Arten zulässig. Hierbei soll darauf geachtet werden, dass vorzugsweise insektenfreundliches und herkunftsgesichertes Saat- bzw. Pflanzgut ausgewählt wird. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten für Bäume und Sträucher kann um bis zu 3 m abgewichen werden.
- 5.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft („T-Linie“) ist der Hangbereich als standortgerechte, artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. An den Pflanzstandorten sind Obstbäume (Pflanzliste 2) zu pflanzen.
- 5.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind zu begrünen. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, kleinteiligen Belägen (Pflastersteine mit ausreichendem Fugenbild) oder als Schotterrasen auszuführen.
- 5.4 Die als zu erhaltend festgesetzten Alleebäume können bei Erfordernis gefällt werden, sind dann jedoch mit geeigneten Arten als Ersatz neu zu pflanzen.
- 5.5 Bei Ersatz- oder Neubauten sind je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen.
- 5.6 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grünflächen sind flächig zu begrünen.

5.7 Die zu erhaltenden Bäume sind vor Ausfall zu schützen und im Bestand zu bewahren.

Pflanzlisten

* = Bei der Pflanzenauswahl ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

(a) = Allergikerfreundlich

Pflanzliste 1 Bäume

Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv STU 16-18, bei Ersatz von als zu erhaltend gekennzeichneten Bäumen 4xv STU 25-30

Arten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (a)*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (a)*
Prunus avium	Vogel-Kirsche (a)*
Prunus padus	Traubenkirsche (a)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (a)
Tilia cordata	Winter-Linde (a)*

Pflanzliste 2 Obstbäume

Mindestpflanzqualität Hochstamm, Halbstamm STU 8-10 oder Busch 2-jährig im Container

Äpfel (a):	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
Birnen (a):	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
Kirsche (a):	Hedelfinger
Zwetschge (a):	Wangenheims Früh

Pflanzliste 3 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna (a)	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.8 Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

6.1 Fassadengestaltung:

Außenfassaden sind verputzt in weißen Farben oder als unbehandelte Holzverkleidung zulässig.

6.2 Dachgestaltung:

6.2.1 Es sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen symmetrische Satteldächer vorgeschrieben.

6.2.2 Die Dacheindeckung hat bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.

6.2.3 Zulässig sind Dachneigungen von 18° – 26°.

6.2.4 Dachaufbauten wie Gauben und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von mehr als 23° zulässig, soweit sie folgende Rahmenbedingungen einhalten:

Gesamtmaß max. 1/3 der Gebäudelänge (von Giebel zu Giebel), Abstand zum First mind. 0,30 m (Höhe), zu den Giebelwänden mind. 3,00 m, Abstand Traufe Giebel zu Traufe Hauptdach max. 0,60 m. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Deren Anzahl und Gestaltung richtet sich nach dem beigefügten Merkblatt, siehe Anlage zur Satzung.

6.2.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind integriert in die Dachfläche und auf dem Dach (bis max. 15 cm über der Dachfläche) zulässig. Aufständerungen auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind gänzlich unzulässig. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von

mind. 50 cm einzuhalten. Module sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Windräder und Turbinen sind unzulässig.

6.2.6 Hauptgebäude

Der Dachüberstand beträgt an der Giebelseite mindestens 1,2 m und an der Traufseite mindestens 1,0 m. Für Gebäude mit einer Giebelbreite über 12 m beträgt der Dachüberstand an der Giebelseite mindestens 1,5 m und an der Traufseite mindestens 1,2 m.

6.2.6.1 Ausnahme:

- Der Dachüberstand an einer Fassadenseite kann auf 0 m reduziert werden, wenn auf dieser Fassadenseite eine durchgängige Holzfassade vorgesehen ist. Diese Ausnahme gilt nicht bei Schaugiebeln, die orthogonal zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind.
- Der Dachüberstand kann aus Gründen des Brandschutzes bei Gebäuden die unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet worden sind reduziert werden.

6.2.7 Nebengebäude

Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,5 m. Für Nebengebäude deren Grundfläche kleiner als 12 m² und deren Firsthöhe nicht größer als 3 m ist, kann der Dachüberstand reduziert werden. Für Nebengebäude sind Dachneigungen von 14° – 30° zulässig.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind als Holzzaun einschließlich Sockel oder als Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig.

6.3.1 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als Holzzaun einschließlich Sockel mit einer Höhe bis maximal 1,20 m oder als Hecken mit einer Höhe bis maximal 2,00 m zulässig.

6.3.2 Durchlaufende Beton- oder Steinsockel dürfen eine Höhe von 0,15 m nicht übersteigen. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Holzzaun sein.

6.3.3 Einfriedungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht gefährden und haben einen Abstand vom 0,50 m zur Straße einzuhalten.

6.4 Das Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden und ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist dies nicht möglich kann als Ausnahme bei der Gemeinde eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

6.5 Die maximalen Wand- und Firsthöhen im Plangebiet werden gemäß der nachfolgenden Tabelle festgesetzt. Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der talseitigen, natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO. Für die Firsthöhe gilt das Maß analog bis zur Oberkante Dachfirst.

Tabelle: Höhenfestsetzungen (k.F.: keine Festsetzung)

Index	Fl. Nr.	WH max.	FH max.
2	1665	5,16	8,4
3	1663/1	6,95	9,6
5	1666	4,89	6,95
6	1667/1	6,65	9,36
6a	1667/2	6,59	9,42
7	1669	6,81	9,62
8	1671+1757 (TF)	9,29	11,51
9	1973	6,42	9,05
10	1975	7,36	10,38
11	1675	6,49	9,04
12 (D)	1676	k.F.	k.F.
12a (D)	1678	k.F.	k.F.
14	1680+1680/1+1681/1	7,57	8,49
15	1681/2	6,5	k.F.
16	1681	6,5	k.F.
17	1681/3+1740/4 (TF)	6,5	k.F.
18	1740/3	6,01	7,92

19	1684+1737 (TF)	8,05	10,81
20	1965/2	6,36	8,05
21	1685/1	5,99	7,55
22	1685	8,18	10,77
23	1736	5,43	8,61
24	1689/1	6,42	8,73
25	1735	6,87	9,11
26	1689/2	5,98	7,76
27+28	1690	7,58	11,88
29	1713/2	7,58	10,41
30	1691+1713/1	7,49	10,51
31	1691/2	6,44	8,77
32 (D)	1692 +1712 (TF)	k.F.	k.F.
11a	1675	6,5	k.F.
19a	1684	6,5	k.F.
19b	1684/1737	6,5	k.F.

6.6 Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

§7 Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
- 7.2 Werbung an Gebäudewänden sind bis zu einer maximalen Größe von 0,5 m² zulässig. Es sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig.
- 7.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- 7.4 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 7.4.1 Ausnahme: Werbeanlagen an Parkplätzen sind als Ausnahme zulässig und auf maximal 0,3 m² Werbefläche zu begrenzen. Deren Oberkante ist auf maximal 2 m über dem natürlichen Gelände zu beschränken.
- 7.5 In der Zeit von 23.00 Uhr bis 07:00 Uhr ist die Beleuchtung von Werbeanlagen untersagt.

§8 Hinweise

8.1 Landschaftsschutzgebietsverordnung:

Im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Forggensee und benachbarte Seen“ dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die dem Schutzzweck der Verordnung zuwiderlaufen. Vorhaben in diesem Bereich unterliegen dem Erlaubnisvorbehalt durch das Landratsamt Ostallgäu.

8.2 Bodendenkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax – 815750, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) gemeldet werden müssen.

Im Bodendenkmal sowie seinem direkten Umfeld (Fl. Nr. 1687, 1689/2, 168911, 1692, 1712, 1733, 1735, 1736) ist vor Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bei der Untere Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

„Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 BayDSchG:

„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.“

8.3 Bodenschutz / Schutzgut Boden:

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. 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.

8.4 Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Horn-Nord" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

8.5 Immissionsschutz, 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.

8.6 Brandschutz

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist der Begründung beigelegt.

8.7 Hinweis zur Erschließung:

Bei Grundstücksteilungen ist darauf zu achten, dass die Erschließung der Baufenster gesichert ist. Die erforderlichen Breiten liegen i.d.R. bei 3 – 5 m, siehe auch „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln.

§9 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. H 4 „Horn Nord – Am Ehberg“ tritt im überlagerten Bereich außer Kraft.

Gemeinde Schwangau,

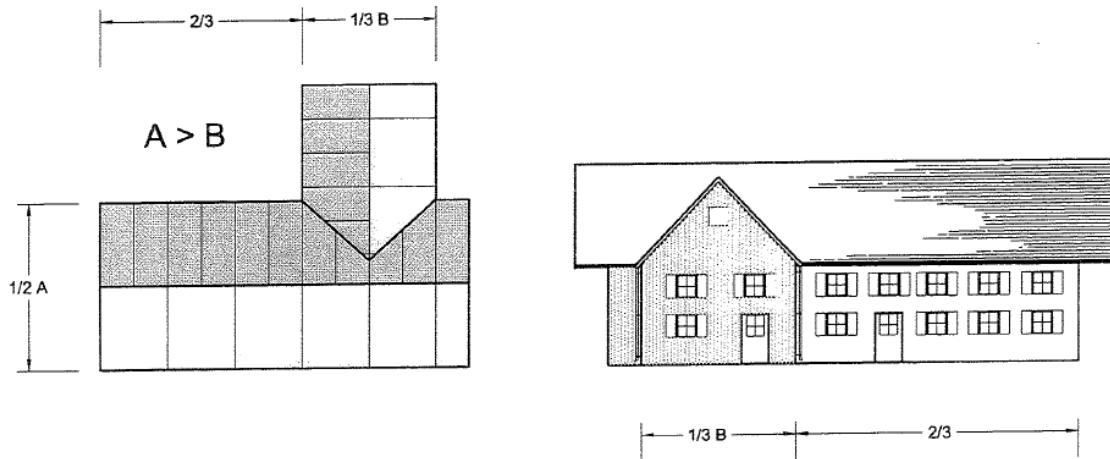
Stefan Rinke, Erster Bürgermeister

(Siegel)

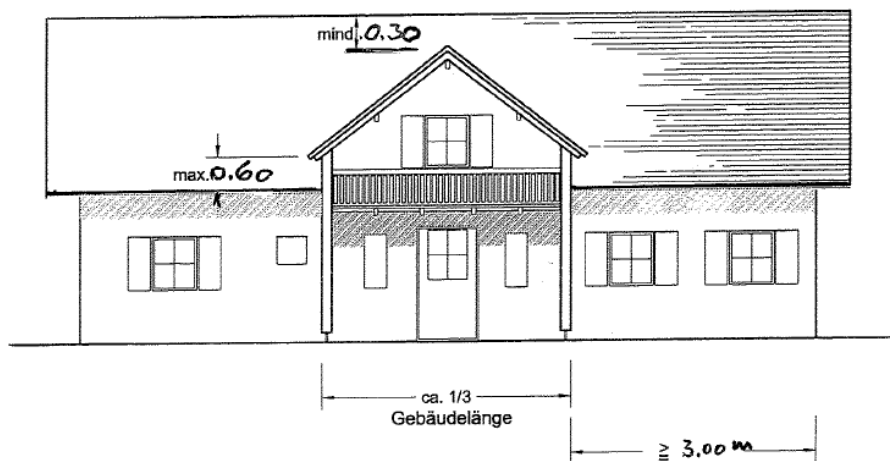
Es folgt Anlage zur Satzung: Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Anlage zur Satzung
 Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Widerkehr



Standgiebel / Quergiebel



Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 t (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diese Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 Ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. Mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen des Trinkwassernetzes in Form eines Ringleitungsnetzes. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 Bay-BO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO oder GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur , z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur , z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter , z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind Daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis

Am 03. August 2017 wurde die am 31. Juli 2017 beschlossene Veränderungssperre für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes bekannt gemacht und damit rechtskräftig. Die dort begründeten Bedenken und Planungsvorhaben möchte die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgreifen. Dieser Bereich am bzw. östlich des Landschaftsbild prägenden Hanges liegt teils im Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“ und umfasst die erweiterte historische Ortslage des Ortsteils Horn der Gemeinde Schwangau.

Die Gemeinde Schwangau besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Zu diesem Flächennutzungsplan wurden bereits Änderungen durchgeführt. Der gegenständliche Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt, wobei für die einbezogene bebauten Ortslage auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wurde. Es sollen im Wesentlichen der Bestand und die wichtigen Grünflächen im westlichen Teil (Hanglage) gesichert werden. Das Gebiet ist in sehr unterschiedlicher Dichte bebaut (GRZ 0,13 – 0,48; Durchschnitt 0,27).

Mit dem Bebauungsplan soll Rechtssicherheit gegeben werden zur Bestandssicherung und einer maßvollen Nachverdichtung in einer Art und Weise, wodurch städtebauliche Spannungen vermieden werden sollen. Es werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft und festgelegt, insbesondere für rückwärtige Bereiche. Soweit es sich um leerstehende Gebäude handelt, sollen mit diesem Bebauungsplan Hinweise und Perspektiven entwickelt werden, wie künftig mit diesem Bestand umgegangen werden soll.

Es sollte grundsätzlich der Dorf- und Mischgebietscharakter, wie er im Flächennutzungsplan vorgezeichnet wurde, beibehalten werden. Mit der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem Teil des Ortskerns erreicht werden. Soweit Festsetzungen mit dem gültigen Flächennutzungsplan nicht übereinstimmen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Damit bei künftigen Baumaßnahmen die besonderen Qualitätsmerkmale nicht gänzlich verloren gehen, sollen diese mit dem Bebauungsplan aufgegriffen und festgesetzt werden. Gleichzeitig soll auf den demographischen Wandel und die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft reagiert werden. Es gilt also, die prägenden Baukörper der an der Hauptachse gelegenen Hofstellen zu sichern, das Ortsbild auch zur Landschaft hin (Hangbereich Richtung Forggensee-Zufluss) harmonisch zu gestalten und auch Möglichkeiten zur maßvollen Nachverdichtung zu schaffen. Es besteht auch wegen beabsichtigter Vorhaben Handlungsbedarf.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung soll nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Er dient einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB, wonach innerhalb des Plangebietes die zulässige Grundfläche die Größe von 20.000 m² nicht übersteigt und keine Zulässigkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind erfüllt, („Überschlägige Prüfung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB – Vorprüfung im Einzelfall“). Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

2. Lage, Größe und Bestand

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den nördlichen Teil des zu Schwangau gehörenden Ortes Horn, insbesondere entlang Frauenbergstraße und Forggenseestraße.

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst die Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1839/3 (TF, Frauenbergstraße), 1839/7 (Am Ehberg), 1678/1 (Am Ehberg), 1743 (TF, Am Ehberg), 1717 (TF, Forggenseestraße), 1734/1 (TF, Schelleweg), 1696/2 (TF, Frauenbergstraße), 1663/1, 1665, 1666, 1667/1, 1667/2, 1669, 1671, 1675, 1676, 1676/5, 1678, 1680, 1680/1, 1681, 1681/1, 1681/2, 1681/3, 1684, 1685, 1685/1, 1686, 1687, 1688, 1689/1, 1689/2, 1690, 1691, 1691/2, 1692, 1712 (TF), 1713 (TF), 1713/1, 1713/2, 1733 (TF), 1735, 1736, 1737 (TF), 1738, 1740 (TF), 1740/3, 1740/4 (TF), 1741 (TF), 1742/1 (TF), 1757 1965 (TF), 1965/2, 1973, 1975, alle Gemarkung Schwangau.

Das Plangebiet weist eine Größe von 5,7 ha auf.

Der genaue Umgriff und die einbezogenen Grundstücke sind der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.

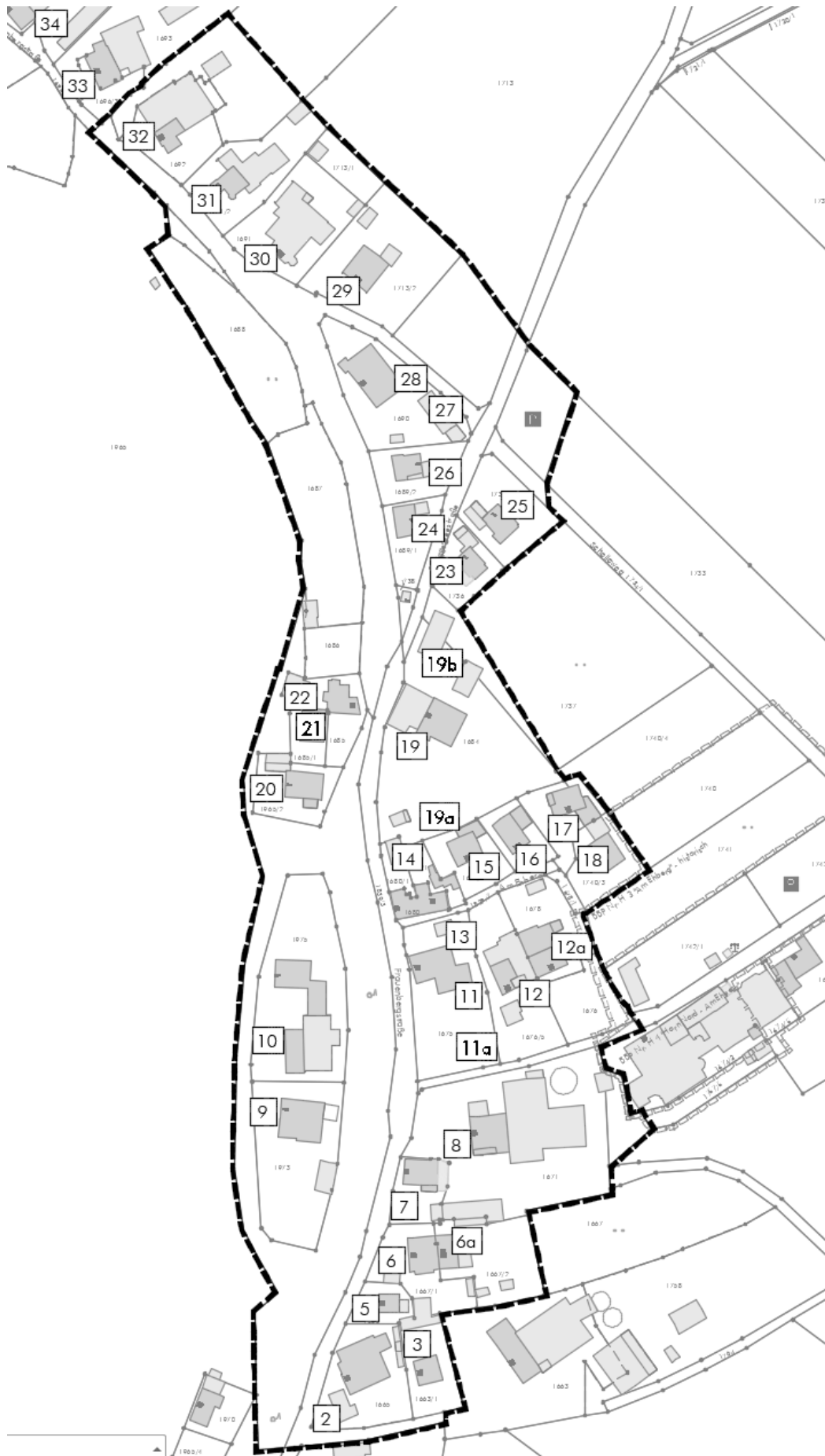


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des BBP Nr. H 5 "Horn Nord"

2.2 Grünbestand

Der vorhandene Baumbestand soll auf den jeweiligen Grundstücken erhalten bleiben, insbesondere im Grünstreifen westlich der Frauenbergstraße. Hierzu wurde der Baumbestand am 18. Juni 2018 fachmännisch aufgenommen und die wertvollen Standorte kartiert und mit der vorliegenden Planung gesichert. (siehe Anlage Grünkartierung)

Besonders wertvolle Bäume, die auch jenseits ihres Standorts z.B. eine besondere biologische Qualität aufweisen, sowie aus Gründen der Landschaftsästhetik und des Ortsbildes wichtige Bäume werden zusätzlich als zu erhaltend festgesetzt und sind als Individuum besonders sorgsam zu erhalten. Fallen als zu erhaltend gekennzeichnete Bäume aus, ist mit einer deutlich erhöhten Pflanzqualität nachzupflanzen, um die entstandene Lücke wenigstens mittelfristig ausfüllen zu können.

2.3 Denkmalschutz

Im und um das Plangebiet gibt es einige Bau- und Bodendenkmäler. Sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Bei Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, ist bei einer Nutzungsänderung oder baulichen Veränderungen die Denkmalschutzbehörde einzubeziehen, auch wenn es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben gemäß Art. 57 BayBO handelt. Dies gilt auch für Vorhaben im Umfeld, soweit ein Ensembleschutz vorliegt.

Bezeichnung	Beschreibung	Aktennr.; Nummer
Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Denkmäler:		
Baudenkmal: Bauernhaus; Am Ehberg 32; Am Ehberg 34	längsgeteiltes Doppelhaus, aneinandergebaute zweigeschossige Flachsatteldachbauten, bez. 1767 am Westteil über der Tenne; mit Giebeltür und stichbogigem Tenntor im Giebel des Ostteils, 1842 erbaut.	D-7-77-169-42; 1010657
Baudenkmal: Bauernhaus; Frauenbergstraße 56	zweigeschossiger Ständerbau mit Flachsatteldach, z. T. gemauertem Wohnteil, Schwangauer Laube, Kreuztenne, Bemalungsresten und profilierten Sturzbrettern, im Kern 17./18. Jh., bez. 1783.	D-7-77-169-44; 1010659
Bodendenkmal: Körpergräber	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.	D-7-8430-0021; 243650
Außerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Denkmäler:		
Baudenkmal: Säulenstumpf	Kalkstein, 16. Jh., Station des Mesolithikums.	D-7-77-169-46; 1010661
Bodendenkmal: Station des Mesolithikums	Station des Mesolithikums.	D-7-8430-0016; 243744

Auf mögliche archäologische Bodenfunde und deren Meldepflicht, sowie die Erlaubnispflicht für Erdarbeiten in deren Umgebung nach dem Denkmalschutzgesetz wurde in der Satzung unter Hinweise, Bodendenkmalpflege hingewiesen.

Um das Denkmalensemble Am Ehberg 32/34 nicht zu beeinträchtigen ist von Baufenstern direkt im Süden des Gebäudes abgesehen worden. Das Baufenster 11a ist zur Frauenbergstraße hin orientiert und fügt sich dort in den baulichen Kontext ein.

2.4 Geologische Grundlagen

Es liegen von der Hangoberkante nach Osten fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) vor, den Hangbereich nach Westen bilden Auensedimente mit überwiegenden Kalkpaternia aus Carbonatsandkies. Der Untergrund wird von wärmzeitlichen Fluvialablagerungen (Niederterrassenschottern) gebildet. Dieses Lockergestein hat eine gute Durchlässigkeit. Erwartungsgemäß ist die Versickerung auf dem eigenen Grundstück möglich.

Der Förgensee, ein See 1. Ordnung, der künstlich durch Anstauung des Lechs entstanden ist, liegt westlich.

2.5 Planungsprozess und Bürgerdialog

Am 11. September 2018 wurde bei einer Informationsveranstaltung ein Meinungsbild der Eigentümer erhoben, wo die Qualitäten und Schwächen des Gebietes gesehen werden und welche Entwicklungen wünschenswert sind.

In Kooperation mit den Eigentümern konnte die Verwaltung so, unterstützt von den Büros heimat (Diskussionsleitung, Ergebnisdokumentation) und abtplan (städtebauliche Beratung, Entwurfserstellung), die Belange der Öffentlichkeit aufnehmen und in den Vorentwurf integrieren.

Der Lenkungsausschuss hat in mehreren Sitzungen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan beraten und Anregungen in den Vorentwurf eingebracht. Auch wurden Eigentümerdialoge durchgeführt, und dabei die Planungsentscheidungen mit den Eigentümern beraten.

Mit einer weiteren Bürgerinformation wurden nochmals Stellungnahmen und Anregungen der Bürger aufgenommen und zur Materialsammlung der frühzeitigen Auslegung in die Abwägung zum frühzeitigen Verfahren einbezogen.

Zusammenfassend wurde von Bürgerseite das Gebiet als ruhiges, dörflich geprägtes Umfeld beschrieben, das relative Beeinträchtigungen durch den Fremdenverkehr erfährt, jedoch gleichzeitig von ihr und der guten Infrastruktur profitiert. Das Gebiet lädt zur Naherholung ein und bietet vielfältige Orte der Begegnung. Für die Bürger sind als wichtige Ziele für die Zukunft die Bewahrung der Wohnqualität und des eng vernetzten sozialen Gefüges. Der Tourismus wird akzeptiert, solange die Zweitwohnungs- und Ferienhausnutzung nicht Überhand nehmen. Die Stärken von Landschaft und Natur des Gebiets sind bekannt. Auch der demografische Wandel wird von der Bevölkerung gesehen. Viele wünschen sich klare Leitlinien für die künftigen baulichen Entwicklungen in Horn.

2.6 Gebäudebestand

Die Gemeinde hat aus den Vermessungsdaten eine Aufstellung der Bestandshöhen für Traufe und First der Gebäude im Plangebiet erhoben. Nachfolgend sind diese aufgeführt (Höhenangaben in Metern):

Tabelle: Bestandshöhenerfassung

Adresse	Index	Fl. Nr.	Trauf Bestand	First Bestand
Frauenbergstraße 30	2	1665	4,659	7,891
Frauenbergstraße 28	3	1663/1	6,448	9,1
Frauenbergstraße 32 - D	5	1666	4,386	6,445
Frauenbergstraße 34	6	1667/1	6,145	8,86
Frauenbergstraße 34a	6a	1667/2	6,082	8,92
Frauenbergstraße 36	7	1669	6,308	9,113
Frauenbergstraße 38	8	1671+1757(TF)	8,79	11,01
Forchenweg 9	9	1973	5,918	8,549
Forchenweg 7	10	1975	6,859	9,88
Frauenbergstraße 40	11	1675	5,981	8,54
Am Ehberg 34 - D	12	1676	9,014	10,341
Am Ehberg 32 - D	12a	1678	5,496	8,602
Frauenbergstraße 42,44	14	1680+~/1+1681/1	7,065	7,982
Am Ehberg 28	18	1740/3	5,505	7,419
Frauenbergstraße 48	19	1684+1737(TF)	7,548	10,307
Forchenweg 3	20	1965/2	5,851	7,548
Forchenweg 1	21	1685/1	5,484	7,045
Frauenbergstraße 47	22	1685	7,674	10,263
Forggenseestraße 4	23	1736	4,928	8,101
Forggenseestraße 3	24	1689/1	5,911	8,226
Forggenseestraße 6	25	1735	6,361	8,602
Forggenseestraße 5	26	1689/2	5,48	7,26
Frauenbergstraße 50	27+28	1690	7,079	11,371
Frauenbergstraße 52a	29	1713/2	7,074	9,905
Frauenbergstraße 52b	30	1691+1713/1	6,983	10,002
Frauenbergstraße 54	31	1691/2	5,936	8,266
Frauenbergstraße 56	32	1692 +1712(TF)	5,667	8,7

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2018 und Regionalplan Allgäu (16)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Der Bebauungsplan „Horn Nord“ entspricht als Innenentwicklungsplan den Zielen der Raumordnung.

Das Kleinzentrum Schwangau liegt östlich des Mittelzentrums Füssen im allgemeinen ländlichen Raum und ist im südwestlichen Bereich bereits Teil des Alpenplanes (Blatt 1, Zone A). Horn und Schwangau sollen aus regionalplanerischer Sicht auch weiterhin durch ein Trenngrün getrennte Siedlungsbereiche bleiben. Das Gebiet liegt mit seinem westlichen Teil im Landschaftsschutzgebiet Forggensee und benachbarte Seen vom 02. März 1990. Veränderungen in dessen Geltungsbereich, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, stehen grundsätzlich unter Erlaubnisvorbehalt durch das Landratsamt Ostallgäu. Das FFH-Gebiet „Halbtrockenrasen am Forggensee (Nr. 8330-302.11) liegt 300 m östlich des Plangebietes und ist von der Planung nicht betroffen. Nach RP B V 2.3 (Z) soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird. Die Gemeinde ist sich dieser Zielsetzung aus dem Regionalplan durchaus bewusst und möchte dieses Ziel auch verfolgen. Bei der Bearbeitung der Planung wurde dieser Konflikt auch durch die vorhandenen Ferienwohnungen deutlich. Die Gemeinde sieht aufgrund der derzeitigen heterogenen und im Wandel befindlichen Nutzungsstrukturen keine sinnvolle Möglichkeit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Dies ist auch nicht ohne erheblichen Aufwand und schalltechnische Untersuchungen möglich. Da eine Steuerung der Zweitwohnungsnutzung nur über die Art der Nutzung und der Festsetzung eines Gebietstyps möglich ist, kann somit diesem Ziel nicht direkt entsprochen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schwangau verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan, der mit Schreiben des Landratsamtes Ostallgäu, AZ 6100.0/2, vom 29. Juli 2008, genehmigt und durch Bekanntmachung am 04. August 2008 wirksam wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Mischbaufläche (M) dargestellt. Soweit sich gegenüber den im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen Änderungen ergeben, ist dies auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Begründung der planerischen Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte anhand detaillierter Bestandsanalysen der historischen und bestehenden Strukturen, Gebäuden und landschaftlichen Gegebenheiten. Zentrale Punkte der Betrachtungen sind die Wahrung von Blickbeziehungen, bestehenden Althofstellen und der begleitenden Grünstrukturen, die das Ortsbild wesentlich prägen. Die Gestaltung und die Entwicklungspotentiale wurden betrachtet und diskutiert. Hierzu wurden nicht nur die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die allgemeine Öffentlichkeit beteiligt, sondern zusätzlich eine durch die Einwohner gewählte Arbeitsgruppe mit fachlicher Anleitung eingerichtet. Die Ergebnisse dieses Gremiums bildeten die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Aufgrund der heterogenen, sich im Wandel befindlichen Nutzungsstrukturen wurde keine sachgerechte Möglichkeit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gesehen.

4.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bei den bisherigen Umbaumaßnahmen ehemaliger Hofstellen wurde bei der Einrichtung von weiteren Wohnnutzungen maßvoll umgegangen, und zwar in der baulichen Struktur, wie auch in der Anzahl der Wohnungen. Dies soll auch bei den restlichen noch anstehenden Objekten geschehen. Ortsplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell wünschenswert. Sie führen in der Regel zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur. Ungesteuerte, allein den Marktgesetzen gehorchende Nachverdichtungen bringen dagegen regelmäßig mehr Nach- als Vorteile.

Eine bauleitplanerische Möglichkeit, Auswüchse zu verhindern, ist die Festsetzung von Obergrenzen für die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Daher werden in der Satzung Festsetzungen getroffen. Diese betreffen die Bauweise, die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und die Größe des Baugrundstücks. Des Weiteren wird die offene Bauweise, begrenzt auf Einzel- und Doppelhäuser bestimmt. Zudem findet sich eine Regelung zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Form einer Stufenregelung in Verbindung mit einer Mindestgröße für Baugrundstücke in der Satzung. Soweit sich im Bestand Gebäudeformen entwickelt haben, die hiervon abweichen, gilt Bestandsschutz.

Wegen der Auswirkungen auf die Besiedlungsdichte und die dadurch bedingt vorzuhaltende Infrastruktur werden auch Wohneinheiten in Ferienwohnungen und Fremdenzimmern in die Betrachtung miteinbezogen, sofern

diese in Wohngebäuden liegen. Für Fremdenzimmer sind Auswirkungen auf die infrastrukturellen Anforderungen niedriger bewertet worden: erst bei drei Fremdenzimmern wird eine vergleichbare Anforderung, wie bei einer Wohneinheit in einer Ferienwohnung oder einer regulären Wohnung erreicht. Gebäude, die ganz bzw. überwiegend mit Ferienwohnungen und / oder Wohnungen zum Dauerwohnen belegt gelten als Wohngebäude i.S.d § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. (vgl. Entscheidung des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 - 1 KN 123/12).

4.2.1 Verteilerschlüssel für die Errechnung der zulässigen Wohneinheiten

4.2.1.1 Althofstellenbereiche (A)

Es werden für den Althofstellenbereich maximal 6 WE mit jeweils 120 m² Geschossfläche angenommen. Bei der unterstellten Zweigeschossigkeit sind 60 m² Grundfläche als Maß für eine Wohneinheit im Wohnteil der Althofstelle gegeben. Maximal sind nach dieser Konzeption also 720 m² (60 m² x 2 Geschosse je WE, für 6 WE) Geschossfläche im Bereich einer Althofstelle möglich.

Wird bei der neuen Nutzung das ausbaufähige Dachgeschoss einbezogen, so ist die Geschossfläche mitzurechnen. Verbleibende Restflächen sind dann anderweitig (z.B. gewerblich, mit Garagen, etc.) zu nutzen.

Somit werden die Grundflächen der Wohnteile (Hauptgebäude) der Althofstellen durch 60 m² geteilt, um die rechnerischen vorhandenen Wohneinheiten (A) zu ermitteln.

4.2.1.2 Grundstücksflächen im Bereich der Restgrundstücke (R)

Die Nutzung der Restgrundstücke ist erst nach der Nutzung der Althofstellenbereiche zulässig. Erst wenn dieser straßenraumbildende Bedarf gedeckt ist und wenn noch zusätzliche Wohneinheiten zulässig sind, können Baukörper kleineren Umfangs außerhalb des Bereichs der Althofstelle errichtet werden. Der Althofbestand soll somit primär die Straßenraumprägung erfüllen und die „Hinterlandsbebauung“ erst nachgelagert stattfinden und untergeordnet sein. Je angefangene 500 m² der Restgrundstücksfläche ist dann eine Wohneinheit zulässig.

Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Zur Ermittlung der zulässigen WE wurden die maximal zulässigen Wohneinheiten des Althofbereiches A (1 WE je 60m² Grundfläche des Wohnteils) mit 500 m² multipliziert und von der Gesamtgröße des jeweiligen Grundstückes abgezogen. Die danach verbleibende Grundfläche wurde durch 500 m² geteilt. Das aufgerundete Ergebnis ergibt die zulässigen WE für das Restgrundstück (R). Dabei wurde darauf geachtet, dass die WE von A + R das Mindestmaß von 2 WE nicht unterschreiten, damit eine maßvolle Nachverdichtung auch bei kleineren Grundstücken weiter möglich ist.

4.2.1.3 Grundstücksflächen im Bereich der Baulücken und des sonstigen Bestandes (B)

Grundstücksfläche			Obergrenze WE
0 m ²	bis	650 m ²	2
Je angefangene 500 m ²	über	650 m ²	+1

Sofern keine Althofstelle vorliegt ergibt sich die maximale Anzahl an Wohneinheiten nach obenstehendem Schema. Es ergeben sich für die unterteilten Bereiche folgende Zahlen:

Index	Fl. Nr.	QM Grundstück	GRZ (Bestand)	WE A	WE R	WE B	WE Grundstück
2	1665	1.179,7	0,30	5	0	4	5
3	1663/1	644,7	0,13	1	1	2	2
5	1666	316,4	0,25	1	0	2	2
6+6a	1667/1+1667/2	1.879,7	0,23	4	0	5	5
7	1669	471,6	0,44	2	0	2	2
8	1671+1757(TF)	4.023,6	0,28	3	6	9	9
9	1973	1.791,6	0,20	4	0	5	5
10	1975	2.301,9	0,25	6	0	6	6
11	1675	1.667,8	0,18	4	0	5	5
12	1676 +1676/5	1.803	0,15	1	3	5	4
12a	1678	852	0,31	4	0	3	4
14	1680+1680/1+1681/1	618,4	0,48	4	0	2	4
15	1681/2	572,6	0,26	2	0	2	2
16	1681	441,6	0,34	3	0	2	2
17	1681/3+1740/4 (TF)	658	0,26	3	0	2	2

18	1740/3	641,7	0,25	2	0	2	2
19	1684+1737(TF)	3.808,3	0,17	3	5	9	8
20	1965/2	666,0	0,33	2	0	3	3
21	1685/1	290,8	0,35	2	0	2	2
22	1685	605,0	0,32	2	0	2	2
23	1736	496,7	0,23	1	0	2	2
24	1689/1	528,0	0,23	2	0	2	2
25	1735	892,8	0,18	2	0	3	3
26	1689/2	624,5	0,21	2	0	2	2
27+28	1690	1.501,2	0,26	5	0	4	5
29	1713/2	1.792,3	0,13	3	1	5	5
30	1691+1713/1	1.694,9	0,25	6	0	5	6
31	1691/2	1.170,1	0,30	2	1	4	3
32	1692 +1712(TF)	2.353,8	0,24	1	4	6	5

Die Grau hinterlegten Zahlen stellen hierbei die anzuwendenden Werte dar. Liegt keine Althofstelle vor, so ist die Spalte WE B maßgeblich. Die gelb hinterlegte Spalte stellt die zutreffenden Werte dar, wie sie auch in der Planzeichnung angegeben sind. Die Indexzahlen haben sich aus der Bestandsbegehung ergeben. Index 1, 4 und alle weiteren ab 33 sind im Verlauf des Aufstellungsverfahrens außerhalb des Geltungsbereiches zu liegen gekommen und werden daher hier nicht aufgeführt.

Für die Baufenster, die bisher ohne Wohnbestand sind, wurden die oben errechneten Werte zugrundegelegt. Bei Baufenster 11 / 11a ergeben sich durch die Berechnung 5 Wohneinheiten, die mit 3 WE für den Bestandsbau und 2 WE für den Neubau mit kleinerer Grundfläche zugewiesen wurden. Derzeit bestehen dort 4 WE, somit kann es zeitweise nach der Errichtung des Gebäudes 11a auch zu 6 WE kommen. Bei späteren Ersatz- oder Neubauten im Bereich von 11 sind dann aber nur noch 3 WE zulässig.

Die für das Restgrundstück errechneten 5 Wohneinheiten für den Bauplatzbereich 19 wurden so aufgeteilt, dass in den neuen Baufenstern 19 a und b jeweils zwei WE entstehen können. Die übrige 1 WE des Restgrundstücks wird dem Baufenster 19 zugeschlagen.

Gegenüber der bisherigen Genehmigungslage von 91 WE nach Berechnungsschlüssel (3 Fremdenzimmer = 1 WE, 1 Ferienwohnung = 1 WE) ergibt sich eine mögliche Steigerung von 19,6 % auf 108 WE im Gebiet.

4.3 Begrenzung der überbaubaren Flächen.

Es ergibt sich durch die historische Bebauung ein interessantes Ortsbild, das insbesondere durch die Stellung der Gebäude zum Straßenraum begründet ist. Wesentlich tragen hierzu auch die historisch bedingten Abmessungen der Baukörper, wie Geschossigkeit, Giebelstellung, Dachform und -neigung sowie die Durchgrünung des Gebietes, bei. Diesen historischen bedeutsamen Charakter gilt es zu bewahren.

Durch die Festsetzung von Baulinien bei alten, das Ortsbild prägenden Bauten, sowie der Mindestgröße der Baugrundstücke, Einzel-/ Doppelhausbebauung und der oben beschriebenen Festsetzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird der örtliche Charakter gewahrt.

Vor allem im Bereich des Landschaftsschutzgebiets (westlicher und nördlicher Bereich) soll die bauliche Entwicklung der Ortslage nicht zusätzlich vorangetrieben werden. Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets werden Bestandsbauten gesichert und keine neuen Baufenster vorgesehen. Der Hangbereich ist erlebbar zu erhalten und von Bebauung freizuhalten.

Auch die Gefährdung durch extreme Hochwasserereignisse hat bei der Forchenseestraße 3 (Index 20) und 1 (Index 21 / 22) dazu geführt, dass hier nur der Bestand der Hauptgebäude durch Baufenster gesichert wird und keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden. Die festgesetzten Grünflächen dürfen mit der Ausnahme durch Zufahrten und Wege nicht überbaut werden.

Das Gebäude Index 13 erfährt keine Darstellung durch eine Baugrenze, da die beengte Straßensituation mit bebautem Vorgartenbereich kein wünschenswertes Planungsergebnis darstellt.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Der Ortskern und die angrenzenden bebauten Ortsteile werden durch eine Vielzahl von gestalterischen Details geprägt. Neu-, Um- und Ersatzbauten sollen sich in dieses Gesamtbild harmonisch einfügen. Dies gilt nicht nur für die Hauptgebäude, sondern auch für Nebengebäude, Hofflächen, Zäune etc. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese städtebaulichen Ziele gesichert.

Die Dachlandschaft mit ihren Dachaufbauten und verschiedenen Dachneigungen sind in der Satzung mit einem gewissen Spielraum festgesetzt. Dies wird noch mit dem Merkblatt über die Dachaufbauten ergänzt, siehe Anlage zur Satzung. Im Übrigen gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schwangau in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die das harmonische Ortsbild unterstützen und ordnen sollen. Maximalbebauungen und hochverdichtete Bauweisen sind auf Grund der historischen und auch touristischen Bedeutung und Genese des Ortes nicht ortsbildverträglich.

Die Wand- und Firsthöhen werden anhand der im Bestand festgestellten, maximalen Höhenunterschiede zwischen First bzw. Traufe und der natürlichen Geländeoberfläche hergeleitet und mit einer Zugabe von 0,50 m festgesetzt. Für die im Geltungsbereich befindlichen Denkmäler wurden keine Höhenfestsetzungen getroffen. Für Baufenster ohne Bestandsbebauung wurde eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine zweigeschossige Bebauung, die dem Ortsbild entspricht, umzusetzen. Da die Firsthöhe indirekt über die maximale Breite des Giebels und die maximale Dachneigung beschränkt ist, ergibt sich hier keine Festsetzung.

Schaugiebel:

Von besonderer Qualität stechen einzelne Gebäude bzw. Gebäudegruppen im Gebiet heraus, deren Lage in Relation zu Landschaft (freie Feldflur im Osten, Forggensee im Westen) bzw. Verkehrswegen das Ortsbild im Besonderen prägen. An diesen Gebäuden sind Schaugiebel an Baulinien festgesetzt worden. Dies bedeutet, dass die Giebelseite auf dieser Linie und mit symmetrischen Fensterbändern zu errichten ist, die zweiflügelige Fensterläden besitzen. Ortstypisch wird ein Pfettendachstuhl mit Holzverkleidung im Dachbereich empfohlen.

Vorgartenbereich:

Um den Bereich in der Flucht der Häuserfronten und einen geordneten Straßenraum zu definieren wurde bestimmt, dass entlang der für das Ortsbild entscheidenden, größeren Straßen die Vorgartenbereiche von Nebenanlagen freizuhalten sind. Die Nebenanlagen (bis auf die genannten Ausnahmen) würden, kämen sie im Straßenraum zu liegen, den durchgängig offenen, dörflichen Ortseindruck beeinträchtigen.

Für die freizuhaltenden Vorgartenbereiche kann bei den Grundstücken der Fl.-Nrn. 1675, 1676, 1678, 1680/1, 1681/1, 1681/2, 1681, 1681/3 und 1740/3 aufgrund der besonderen Lage und Ausrichtung der Ringstraße „Am Ehberg“ eine Ausnahme von den Festsetzungen nach § 4 der Satzung gewährt werden.

Werbeanlagen:

Die gestalterischen Festsetzungen der Werbeanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die Beleuchtung ist in der Nachtzeit von 23.00 – 7.00 Uhr unzulässig, um zusätzlich zu vermeiden, dass Anwohner und Fauna schädliche Auswirkungen durch den Lichteintrag erleiden.

An Parkplätzen dürfen als Ausnahme freistehende Werbeanlagen, beispielsweise Hinweisschilder auf den zugehörigen Gastbetrieb zum Leiten der Besucherströme, aufgestellt werden.

4.5 Grünordnung / Naturschutz

Der westliche Teil des Plangebietes wird von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erfasst. Diese stellt auch auf landschaftlich prägende Relief- und Grünstrukturen ab. Grundsätzlich betrifft der Erlaubnisvorbehalt auch die gegebene Tier- und Pflanzenwelt im Bereich.

Die durch Planzeichnung festgesetzten zu erhaltende Gehölze sollen somit die Ortsbild prägende Vegetation erhalten. Unter den zu erhaltenden Gehölzen sind darüber hinaus als Individuum besonders wertvolle und nur schwer zu ersetzende Exemplare. Auf Grund dessen sind diese im Besonderen zu bewahren.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan werden ausschließlich Innenbereichsflächen mit Baurecht versehen. Es sind weder Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen noch ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich. Der Versiegelungsgrad wird trotz der eingeräumten Nachverdichtung gering sein.

Der prägende Hang soll auch weiterhin erlebbar bleiben, daher wird in einem 6 m breiten Bereich am Hangfuß Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen und der gesamte Bereich als Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen ist vorrangig eine extensive Wiese das Entwicklungsziel. Eine Überstellung mit Obstbäumen ist vorgesehen.

Im Nordosten sind private Grünflächen mit einer Breite von 7 m als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Das Gebiet ist des Weiteren über die südlich verlaufende Bundesstraße B 17 nach Peiting und Füssen angebunden. In Füssen besteht eine Anbindung zur Autobahn A 7 sowie über die B 16 nach Marktoberdorf, Kaufbeuren und von dort über die B 12 und weitere Fernstraßen nach München und Augsburg.

Im Osten erfolgt eine geringfügige Überlagerung mit dem Geltungsbereich des BBP Nr. H 4 „Horn Nord – Am Ehberg“. Hier wird mittelfristig die Ringstraße „Am Ehberg“ ausgebaut werden. Die Erschließung für den östlichen Ast „Am Ehberg“ wird durch die Gemeinde in ihrer Funktion als Straßenbaulastträger durchgeführt und entsprechend der Erschließungsplanung der Firma WipflerPLAN, i.d.F vom 08.06.2020, in der Planzeichnung dargestellt. Zusätzlich werden Flächen für die Verbreiterung der Ringstraße vorgesehen, um in der Zukunft eine Breite von ca. 5,25 m (südlicher Ast) erreichen zu können. Die Gemeinde ist bestrebt, dies langfristig gesehen zu erreichen, um nach Osten hin bessere Verkehrsverhältnisse schaffen zu können. Die Grundstücke sind derzeit noch in Privatbesitz.

Die Breite der Verkehrsfläche an der Hausnummer 44 beträgt lediglich ca. 2 m. Dies hat sich aus historischen Gründen so ergeben und ist wegen privatrechtlicher Gründe nicht anders zu lösen. Bisher findet der Verkehr hier teils über den bis zum Gebäude Index 13 asphaltierten Privatgrund statt.

Auf der Fl.-Nr. 1733 wird der Parkplatz, entlang der Frauenbergstraße werden bestehende Stellplatzflächen gesichert.

Es wird empfohlen, dass im gesamten Plangebiet, insbesondere bei der Straßenbeleuchtung, insektenfreundliche Beleuchtungen zum Einsatz kommen.

5.2 Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage geleitet.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilt mit E-Mail vom 23.05.2019, AZ 2-4622-OAL 169-9504/2019 mit:

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Beachtung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Sollte aufgrund von Baumaßnahmen Erdaushub anfallen, so ist dieser vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

Wir weisen die Gemeinde Schwangau jedoch darauf hin, dass die Auflagen Abs. II Nummern 5 und 6 des Wasserrechtsbescheids zum vorzeitigen Nutzungsbeginn vom 15.07.2016 bis heute nicht erfüllt worden sind. Trinkwasserschutz ist ein elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge und ein gesetzlicher Auftrag (§51 WHG). Um einen zuverlässigen Schutz der Trinkwasserversorgung über den „Brunnen Schwangau“ zu gewährleisten, ist das Wasserschutzgebiet mit Verordnung vom 06.06.1988 den fortgeschrittenen hydrogeologischen Erkenntnissen und den Anforderungen an die Trinkwasserqualität nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik anzupassen. Des Weiteren ist hinsichtlich der Expansionspläne der Gemeinde für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für den Brunnen Schwangau eine nachvollziehbare Wasserbedarfsberechnung und eine Bilanzierung des Grundwasserhaushalts vorzulegen.

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir gern zur Verfügung.

Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer oder die gemeindliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFriV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird bei einem HQ100 des Lechs/Forggensees nicht überschwemmt. Bei einem extremen Hochwasserereignis geht das Ü-Gebiet des Forggensees bis über des Forchenweges (Wasserspiegel bei 784,00 m NN) hinaus. Es handelt sich um ein Risikogebiet nach § 78b WHG. Dort ist die Ausweisung neuer Baugebiete grundsätzlich möglich. Dabei ist die Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Nach § 78 b WHG (1) 1 sind dies insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden.

Die genaue Lage des Überschwemmungsgebietes kann im Internet im Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete eingesehen werden. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir gern zur Verfügung.“

Es besteht die Gefahr der Überschwemmung bei extremen Hochwasserereignissen am Forchenweg 1 und 3, weshalb an dieser Stelle über die Bestandssicherung hinaus kein neues Baurecht vorgesehen ist.

5.3 Abfälle

Der Hausmüll wird über die öffentliche Abfuhr des Landkreises Ostallgäu beseitigt.

In der Gemeinde Schwangau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufspackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

5.4 Stromversorgung/ Telekommunikation / Erdgas / Richtfunk

Vodafone Kabel-Deutschland GmbH hat mit E-Mail vom 22.05.2019 und Zeichen S00750544 keine Einwände abgegeben. Es befinden sich Telekommunikationsanlagen dieses Unternehmens im Bereich. Bei objektkonkreten Bauvorhaben kann bei Vodafone eine Stellungnahme zum Leitungsbestand abgefragt werden.

Die Deutsche Telekom hat mit Vorgang 2019335 und Schreiben vom 18.04.2019 zum Verfahren mitgeteilt:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen). Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Die Schwaben Netz GmbH, Augsburg, nimmt mit Schreiben vom 15.11.2019 wie folgt Stellung:

„in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass im Planungsbereich bereits in großen Bereichen Erdgasleitungen vorhanden sind. In Folge dessen ist die Versorgung mit Erdgas möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>“

Der Anschluss an das örtliche Elektrizitäts-Verteilungsnetz der EW Reutte ist gemäß Schreiben vom 26.04.2019 gesichert und wird bei Neu - bzw. Umbauten zukünftig ausschließlich über Erdkabel erfolgen:

„Die Stromversorgung des Bebauungsplanbereiches H 5 „Horn Nord“ ist über unser regionales Mittelspannungs-Verteilungsnetz (20 kV) und die bestehenden 20 kV - Trafostationen „Forggenseestraße“, welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befinden, sichergestellt.“

Sämtliche Leitungen für Strom und Telekommunikation sind als unterirdische Kabel zu verlegen.

Telefonica Germany, Nürnberg weist mit Schreiben vom 07.05.2019 auf eine bestehende Richtfunkstrecke hin:

„an das Plangebiet grenzen 2 Richtfunkverbindungen nahe an, der Schutzabstand ist unterschritten die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 510554733_510554734 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 75 m und 105 m über Grund“

Der Zylinder überstreicht in etwa die Bereiche der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Es wird empfohlen ab Einrichtungen wie Kränen etc., die den Schutzabstand von 30-60 m und mehr berühren, den Betreiber zur Abstimmung zu kontaktieren.

6. Immissionsschutz und Umwelt

6.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3. August 1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Das Plangebiet liegt in dörflicher Umgebung. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, und Geruch sind unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

Für den benachbarten Bebauungsplan H 4 „Horn Nord – Am Ehberg“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht 13.079.1/F vom 12.12.2013, von Tecum, Kempten). Auf den Fl.-Nrn. 1740/3, 1678, 1676 und 1671 werden nur die Bestandsgebäude mittels Baufenster festgesetzt, die so auch die Basis für die durchgeführten Untersuchungen gestellt haben. Ein Heranrücken von Wohnnutzung an den Hotelbetrieb ist somit ausgeschlossen. So werden Konflikte im Immissionsschutz vermieden.

6.2 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet Horn Nord sind keine altlastverdächtigen Ablagerungen bekannt.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist 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. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat mit E-Mail vom 23.05.2019 folgende Ergänzung abgegeben:

„Wir empfehlen, eine weitest gehende Minimierung des anfallenden Bodenaushubs, beispielsweise durch Anpassung der Bautechnik, sowie eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben (z.B. als Hinterfüllung, modellierte Vegetationsfläche, Geländeangleichung etc.). Die Wiederverwertung der kulturfähigen Ober- und Unterböden soll im Grünordnungsplan als Ausgleichsmaßnahme zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen, (BBodSchG § 2 Abs. 2 Nr. 1 a, b, c und 2 b) festgesetzt werden.

Die Ober- und Unterböden sind gemäß DIN 19731 getrennt auszubauen, getrennt zu lagern und für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht bereitzustellen. Vermischung mit Fremdbestandteilen und Schadstoffen sind zu verhindern

Die Verwertung ggf. Entsorgung von überschüssigem Untergrundmaterial soll vor Baubeginn geplant werden und hat gemäß den geltenden Regeln (Eckpunktepapier, DepV) zu erfolgen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

„Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten. Bei einer ev. erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich.“

6.3 Regenerative Energie

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Soweit Bauherrn für ein oder mehrere Häuser ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Gemeinde bzw. mit der Erschließungsplanung wegen der Versorgungsleitung abzustimmen. Die Größenordnung einer solchen Anlage ist mit den Bestimmungen im Geltungsbereich abzuklären. Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass neue Wohngebäude ohnehin als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Gesonderte bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Kartengrundlage

Es wird die Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Schwangau,

Thomas Haag, Stadtplaner

Stefan Rinke, Erster Bürgermeister