

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

Regierung von Schwaben

Bebauungsplan Nr. Ho 1

**„Hohenschwangau Alpseestraße“
mit integriertem Grünordnungsplan
Umweltbericht**

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu, Regierung von Schwaben

**Bebauungsplan Nr. Ho 1
„Hohenschwangau Alpseestraße“**

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung mit Verfahrensvermerken

Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 20.05.2015

Beteiligte Planungsbüros:

Städtebau/Bauleitplanung:

Büro für kommunale Entwicklung - abtPlan
Thomas Haag, M.A. Architekt / Stadtplaner
Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren
Telefon: 08341 – 99727.0
Fax: 08341 – 99727.20

Landschaftsplan / Grünordnung:

FreiraumGestaltung&LandschaftsEntwicklung
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA,
87600 Kaufbeuren, Lindenstr. 13A
Festnetz&mobil: 08341 – 41697
Fax: 08341 – 41435

Erschließungsplanung:

Dippold & Gerold Beratende Ingenieure GmbH
Prokurist Dipl.-Ing. (FH) Christian Wimmer
Sembdnerstraße 7, 82100 Germering
Telefon: 089 – 89 41 43-15
Fax: 089 – 89 41 43-34

Arbeitsgemeinschaft AIB Wegmann und SKLS:

Architekt Dipl.-Ing. Johannes Wegmann
Bayrischzeller Straße 2b, 83727 Schliersee
Telefon: 08026 – 9208-0
Fax: 08026 – 9208-20
und
BKLS Architekten + Stadtplaner
Lessingstr. 12, 80336 München
Telefon: 4989 – 23 55 57-18
Fax: 49179 106 75 99

Verzeichnis der Abbildungen

- Nr. 1: Lageplan – unmaßstäblich mit Darstellung des Geltungsbereichs, hier 5,8 ha
- Nr. 2: Bestandsplan mit den Bestandsgebäuden Alpseestraße mit Hotel Alpenrose, Hotel Lisl, Neuschwansteinstraße
- Nr. 3: Historische Karte Bereich Hohenschwangau mit eingetragenen Gebäuden aus den Jahren 1808 – 1864
- Nr. 4: Übersichtslageplan, alpine Naturgefahren, hier Rinnen am Gassenthomaskopf Nr. 1 bis Nr. 9,
- Nr. 5: Shuttle-Bus Haltestelle mit Kutschenstandplatz mit den Detailskizzen
Nr. 5.1 bis 5.5 Fahrbewegungen im Bereich der geplanten Neuschwansteinstraße
und Nr. 5.6 bis 5.8 Kutschenaufstellplätze vor Hotel Müller, Ziffer 4.3.1 und Ziffer 4.4.2 Verkehrserschließung
- Nr. 6: Strukturskizze, Büro Wegmann / BKLS
- Nr. 7: Lageplan / Grundrissplan mit Angabe der Schnittführung
- Nr. 8: Längsschnitt GG
- Nr. 9: Querschnitt AA
- Nr. 10: Querschnitt BB
- Nr. 11 : Querschnitt CC
- Nr. 12: Querschnitt DD
- Nr. 13: Querschnitt EE
- Nr. 14: Querschnitt FF
- Nr. 15: Querschnitt Haus 2 mit Alpenrose - Traufhöhe
- Nr. 16: Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ und der externen Ausgleichsfläche im Bereich „Schwanseepark“ mit 1,27 ha

Anlagen

- Nr. 1 Erläuterungsbericht zur Einschätzung Hochwasserschutz und Alpine Gefahren vom 30.07.2014
- Nr. 2 Ausweisung von 25 Biotopbäumen im Nähebereich des Plangebietes vom 24.07.2014
- Nr. 3 Erläuterungsbericht zur Einschätzung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals Hotelerweiterung Alpenrose vom 08.08.2014
- Nr. 4 Beurteilung Lärmschutz an Straßen – Zusammenfassung – vom 18.06.2014

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

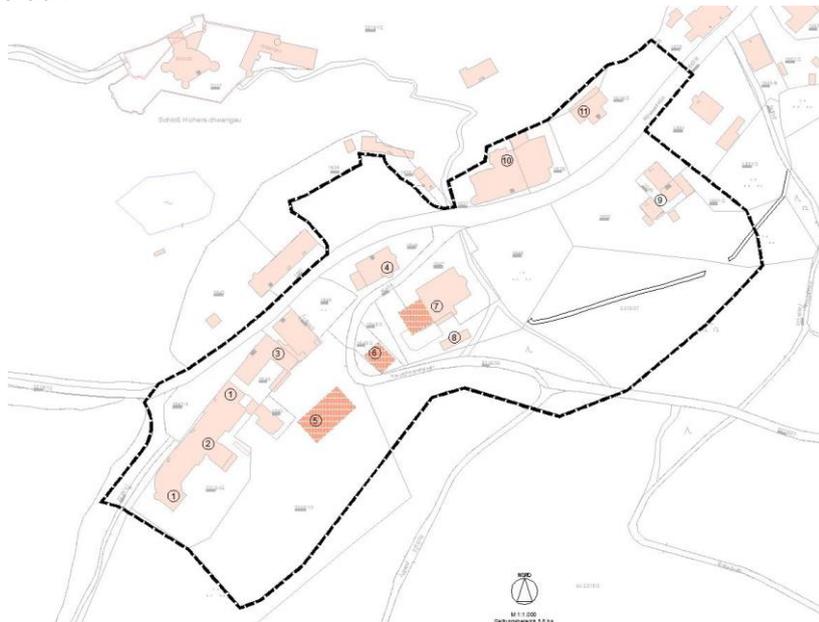
Satzung der Gemeinde Schwangau für den Bebauungsplan Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Schwangau erlässt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1991 I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 Landesrechtsbereinigungsg vom 8. 4. 2013 (GVBl. S. 174) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) folgenden Bebauungsplan als Satzung:
Bebauungsplan Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“

Es gelten ferner die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Gemeinde Schwangau (Stellplatz- und Garagensatzung) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften für besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes b) Notwendigkeit oder Verbot und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in der Gemeinde Schwangau in der jeweiligen Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Hohenschwangau am südlichen Bereich der Alpseestraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke wie er im nachfolgenden Lageplan, Abbildung 1, dargestellt ist. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,8 ha auf.



Neu Abbildung 1: Lageplan – unmaßstäblich mit Darstellung des Geltungsbereichs = ca. 5,8 ha

Dem vorgenannten Geltungsbereich ist noch die externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1496 zugeordnet, wie sie auf der Bebauungsplanzeichnung dargestellt ist. Dieser Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,27 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (Lageplan mit zeichnerischem Teil), jeweils vom 20.05.2015, im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft auch Festsetzungen für den Bestandsschutz und für weitere Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB und mit städtebaulich und grünordnerisch notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB auch teilweise Festsetzungen zur Gestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.05.2015 beigefügt.

§ 3 Art der Nutzung

(1) Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Bezeichnung SO „Hotel, Fremdenbeherbergung und Tourismus“ (nachfolgend mit SO Hotel bezeichnet) mit den Teilgebieten SO-1 Hotel - Bestand, SO-2 Hotel - Bestand, SO-3 Hotel - Bestand, SO-4 Hotel - Bestand und SO-5 Hotel - Neu. Zulässig sind:

1. Anlagen, Gebäude und Räume für Übernachtungen sowie Einrichtungen für den Tourismus,
Hinweis: Hierunter fallen nicht baurechtlich verfahrensfreie fliegende Verkaufsanlagen (z. B. Imbiss- und Verkaufsstände und ähnliche Verkaufsstellen) für einen bestimmten Zeitraum entsprechend der gemeindlichen Verordnung über fliegende Verkaufsanlagen in der jeweils gültigen Fassung).
2. Geschäfts- und Büronutzungen,
3. Freizeit- und Erholungsnutzungen, Garten- und Bistolokale,
4. Wellness- und Saunabereich sowie Arztpraxen, Friseur/Kosmetik, Augenoptik und dgl. Dienstleister zur Gesundheits- und Schönheitspflege,
5. Tagungs- Konferenz- und Besprechungsräume,
6. Wohngebäude,
7. Betriebsleiterwohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal,

(2) Ferner werden festgesetzt:

- a) Private Grünfläche – Grünland.
- b) Fläche für die Forstwirtschaft – Wald.
- b) Öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentlich gewidmete Verkehrsflächen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In Teilen werden aus städtebaulichen Gründen, insbesondere wegen des Orts- und Landschaftsbildes, auch die maximale Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude

(1) Es gilt teilweise die offene Bauweise und teilweise, insbesondere bei dem Hotelneubau, die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO). Bei der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude eine Länge von über 50 m aufweisen, wobei dies teilweise durch die erdgeschossigen Verbindungsbauten bedingt ist. Die mehrgeschossigen Gebäude im Bereich des Hotelneubaus

sollen im Sinne der offenen Bauweise jeweils unter 50 m Länge errichtet werden; im Übrigen siehe Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

- (2) Es gelten die Grenzabstände der Bayerischen Bauordnung.
- (3) Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV).
- (4) Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Hauptgebäuderichtung festgelegt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und sonstige Nebenanlagen kann von der dargestellten Hauptgebäuderichtung abgewichen werden.
- (5) Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung; soweit durch den Bebauungsplan hiervon abgewichen wird, gelten die Vorschriften der Satzung des Bebauungsplanes.

§ 6 Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

- (1) Bauliche Gestaltung, Dachform, Dachgestaltung
Aus Sicht der Denkmalpflege müssen die Neubauten im Teilgebiet SO-5 Hotel - Neu den Duktus der bestehenden Einzelbauten aufnehmen und sich den historischen Bauten gestalterisch und höhenmäßig unterordnen. Die Einzelhäuser können durch erd- und untergeschossige Nebengebäude verbunden werden. Die niedrigen Zwischenbauten sind auch als begrünte Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für den Wellnessbereich, soweit er über den Bettentrakt Haus 2 nach Nordwesten hinausragt (= EG bzw. UG).

- (2) Wand- bzw. Firsthöhen und Dachneigung:

Im Sondergebiet SO-5 Hotel - Neu, wird die maximale Firsthöhe für die geplante Hotelenerweiterung, bezogen auf die Höhe des Firstes von Hotel Lisl niedriger festgesetzt und zwar:

First Hotel Lisl = 842,43 müNN = Bestand
First Hotel Neubau max. = 840,15 müNN = Haus 1 und Haus 2 max. 839,63 müNN
First Tagungsgebäude = 839,60 müNN

Hinweis: Die Bezugshöhen für weitere Höhenangaben beziehen sich auf den Erdgeschossfußboden (EG FB) Hotel Lisl am westlichen Anbau = 824,00 müNN.

Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss im Teilgebiet SO-5 Hotel neu, Haus 2, ist für den bisherigen Vorentwurf des Projektes mit der Höhe = 823,10 müNN festgelegt, siehe auch Längsschnitt in der Begründung unter Ziffer 4.4.1, Abbildung 7 (Schnitt GG).

Es sind Sattel- und Walmdächer sowie bei den Verbindungsgebäuden auch Flachdächer als Terrasse und mit Erdüberdeckung zulässig. Die Dachneigung beträgt 35° bis 40°, wobei hierbei von den Vorschriften der gemeindlichen Satzung über örtliche Bauvorschriften abgewichen darf. Innerhalb des Bestandes gilt Bestandsschutz mit anderen Dachformen und Dachneigungen.

- (3) Garagen und sonstige Nebenanlagen 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.
- (4) Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Schwangau in der jeweils gültigen Fassung wobei hierbei für die Anordnung der ca. 67 geplanten Carportstellplätzen auf dem Alpseeparkplatz außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hinsichtlich der Gliederung durch Bäume und Sträuchern bzw. Bepflanzungstreifen abgewichen werden darf.

(5) Werbeanlagen zur Außenwerbung müssen sich an der Gestalt der Fassade des jeweiligen Gebäudes orientieren. Bei nicht ins Gebäude integrierten Werbeanlagen ist die Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen. Auf die Baudenkmäler und das hochwertige Landschaftsbild ist besondere Rücksicht zu nehmen. Nicht zulässig sind:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte,
- freistehende Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze und oberhalb der zulässigen Wandhöhe des jeweils zugeordneten Gebäudes.

Ausgenommen davon sind die im Umfeld des Baubestandes bestehende Werbeanlagen.

§ 7 Grünordnung

(1) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsordnung II, Sträucher oder Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten, wobei die vorgeschlagenen Artenlisten unter § 9 Ziffer 7 dieser Satzung zu ersehen sind:

Pflanzgüte für Bäume 2. Wuchsordnung:

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

Pflanzgüte für Obstgehölze:

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

Pflanzgüte für Sträucher:

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze sowie Thujen und Scheinzypressen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

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

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Eingrünungsmaßnahmen in Form von zu pflanzenden Bäumen, Einzelsträuchern, Strauchgruppen, werden hinsichtlich ihrer genauen Situierung erst mit dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, siehe nachfolgende Ziffer 2, verbindlich.

(2) Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginnanzeige der Gebäude bzw. der baulichen Maßnahmen zu erfolgen. Es ist dem Baugesuch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Insofern sind die im Bebauungsplan dargestellten Wege, Baum- und Strauchgruppen nur als Hinweise zu verstehen.

(3) Vor Beginn der Baumaßnahme bzw. zur Baubeginnanzeige ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Baustelleneinrichtungsplan vorzulegen, aus dem der real notwendige Flächenverbrauch während der Bauphase und die anschließende Rekultivierung ersichtlich werden. Zur Sicherstellung der Eingriffsminimierung während der Bauphase ist vor dem Baubeginn eine fachliche Baubegleitung zu veranlassen. Die Fachperson (z.B. Landschaftsarchitekt/in) ist mit der Vorlage des Baustelleneinrichtungsplans der Baugenehmigungshörde (Untere Naturschutzbehörde) anzugeben. Die fachliche Baubegleitung soll auch die Belange des Bodenschutzes umfassen, insbesondere zum Umgang des Bodens beim Bauen wie der Schutz des Bodens vor Verdichtung und Vernässung. Hierzu ist der Leitfaden bodenkundliche Baubegleitung BBB des Bundesverbandes Boden zu beachten.

(4) Minimierung des Flächenverbrauchs im Bereich des süd-östlichen Hanges durch möglichst steile Böschungen der Baugrube und des fertigen Geländes (Hangneigung ca. 30°). Ausgenommen hiervon soll eine Teilfläche in der südöstlichen Ecke des Geländes bei Haus 2 sein, der der Gartengestaltung für die Hotelgäste vorbehalten bleibt.

- (5) Für die Straßenböschungen der geplanten Neuschwansteinstraße gilt im Bereich vor dem Waldrand folgendes Begrünungskonzept:
- a) Straßenbegleitgrün in den Böschungen außerhalb (nordwestlich) des Waldgebiets: Entwicklung einer humusfreien/humusarmen artenreichen und blütenreichen Magerwiesengesellschaft.
 - b) Straßenbegleitgrün in den Böschungen direkt südöstlich des Verwaltungsgebäudes: Entwicklung eines Gehölzgürtels aus heimischen, artenreichen Sträuchern
 - c) Straßenbegleitgrün in den Böschungen innerhalb des Waldgebiets (inkl. Bereich der Anlieferzone bei Gebäude 8): Sukzession bzw. Bestockung mit Waldkrautvegetation bzw. heimischen Laubgehölzen.
- (6) Soweit in besonderen Fällen Flachdächer erforderlich werden, sind diese mit einer fachgerechten Dachbegrünung zu gestalten. Dies gilt insbesondere für die Verbindungsbauten zwischen Hotelgebäude Bestand und Haus 2 – Neubau und Haus 1 und 2 sowie die Versorgungsbereiche bergseitig von Haus 1, Empfangsgebäude, Tagungsgebäude und Hotel Lisl.
- (7) Zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes von 25 m ist im Bereich des geplanten Tagungsgebäudes (Neuschwansteinstraße 4 und 5) der Wald zurück zu bauen. Dem Waldrand ist ein artenreicher, stufig aufgebauter Waldmantel aus groß und kleinwüchsigen standortgerechten Sträuchern mit Krautsam vorgelagert. Für diesen Baumwurfgefährdungsbereich ist ein Haftungsausschlussvertrag zwischen Waldbesitzer und Vorhabensträger abzuschließen.
- (8) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Der mit 1,27 ha ermittelte Eingriff ist auszugleichen. Zwischen der Gemeinde Schwangau und dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds werden die einzelnen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu und soweit Wald betroffen ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten, Füssen, festgelegt. Die Maßnahmen sollen auf der externen Fläche im Bereich des Schwannseeparks sichergestellt werden. Es handelt sich um eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1496 Gemarkung Schwangau, Hohenschwangau, nordwestlich des Plangebietes. Der Planungsumgriff ist auf der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Dabei ist auch der Eingriff, der für die erforderliche Baustelleneinrichtung während der Baumaßnahme entstehen wird, eingeschlossen. Es ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Für den Ausgleich des naturschutzfachlichen Eingriffs wird eine Fläche von 1,27 ha im Schwannseepark auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1496, Gemarkung Schwangau festgesetzt. Wiederherstellung einer Streuwiese mit Entfernung eines strukturarmen, monotonen, engstehenden, relativ jungen Fichtenbestandes mit Rodung der Fichten, Entfernung der Wurzelstücke. Als Ansaat ist die Aufbringung des Mahdguts aus der angrenzenden Fläche vorgesehen.

Weitere Einzelheiten werden in einer vertraglichen Regelung zwischen dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt. Die Fläche, auf der die Maßnahme verwirklicht werden soll, wird als externe Ausgleichsfläche mit Umgrenzung eines Geltungsbereichs dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet.

Hinweis: Das WWA Kempten hat mit Schreiben vom 12.03.2015 folgendes mitgeteilt, das es zu beachten gilt:

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um ein Hochmoor (UEBK 1:25000 LfU). Hochmoore und Waldböden sind besonders sensible Böden und bedürfen des besonderen Schutzes. Die Bearbeitung der Fläche, hier die Rodung des Fichtenbestandes, soll deshalb so durchgeführt werden, dass eine Verdichtung des empfindlichen Hochmoorbodens vermieden wird. Ob die Entfernung des gesamten Wurzelstockes aus dem Hochmoorboden zwingend erforderlich ist, oder ob alternativ dazu nicht das Entfernen der Baumstümpfe bis auf Bodenebene mit Verbleib des Großteils der Wurzeln zum Schutz der Bodenstruktur nicht

ebenso zielführend ist, soll geprüft werden. In jedem Fall sind die Maßnahmen mit geeigneten bodenschonenden Geräten ausschließlich bei trockener Witterung durchzuführen.

§ 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) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser kann an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Hinweis zur Sicherheit des Grundwassers:

Zwischen der OK Grundwasserspiegel und Gebäudeunterkante sind mindestens 2,00 m einzuhalten; die Wasserschutzgebietsverordnung des künftigen Wasserschutzgebietes der Stadt Füssen ist zu beachten. Sämtliche Abwasserleitungen und Behälter mit wassergefährdenden Stoffen sind absolut dicht auszuführen.

- (3) Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

§ 9 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Weidebetrieb, Verkehr, Bewirtschaftung) zu erwarten sind, müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und sind nach § 906 BGB hinzunehmen.

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bodendenkmalpflege:

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 verpflichten 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 Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

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 sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

Das Landratsamt, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 03.04.2014 folgendes mit:
„Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan / Flächennutzungsplan für das Gebiet "Hohenschwangau Alpseestraße" 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.

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.“

Neben den genannten Normen ist die DIN 19731 zur Verwertung von Bodenmaterial ebenso anzuwenden wie die bereits genannten. Bei der Bodenzwischenlagerung ist auf eine Trennung von Oberboden, Unterboden und Untergrund zu achten. Auf den nicht überbauten Flächen sollen die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Dies bedeutet, dass der natürliche Bodenaufbau (Unterboden und Oberboden) wieder herzustellen ist. Auch hier empfehlen wir dringend das BVB Merkblatt "Leitfaden bodenkundliche Baubegleitung BBB".

5. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Für den Bereich der geplanten Verlegung der Neuschwansteinstraße wurde durch den WAF eine ergänzende Vermessung des Geländes vorgenommen (Ingenieurbüro Deubzer) und es wird auch noch eine Ergänzung der Bodenerkundung veranlasst werden, um die schon vorliegenden Bodenerkundungen im Bereich der neuen Trasse der Neuschwansteinstraße für die Erschließungsplanung verwenden zu können.

6. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

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

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.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- 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.

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 Straße zur Leerung aufzustellen. In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7. Gehölzauswahl für die Durchgrünung des Plangebietes, siehe auch § 7 Ziffer 1 bis 3

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden, wobei die Mindestqualitäten in § 7 Ziffer 1 genannt sind:

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Betula pendula	- Weiß-Birke
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche

Artenliste Sträucher:

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
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Obstgehölze:

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

Artenliste Nadelgehölze:

Taxus baccata	- Gemeine Eibe
---------------	----------------

Artenliste Bodendeckende Gehölze:

Cornus stolonifera Kelsey	- Niedriger Rotholzhartriegel
Hedera helix	- Efeu
Vinca minor	- Immergrün

Das Forstvermehrungsgutgesetz ist zu beachten.

8. Verkehr

Es ist während der Bauphase sicherzustellen, dass der Kutschbetrieb vom Hotel Müller zum Schloss Neuschwanstein aufrecht erhalten wird. Hierzu sind dem zur Baubeginnanzeige erforderlichen Baustelleneinrichtungsplan auch ein Konzeptplan vorzulegen, wie der sichere Kutschbetrieb während der Bauphase abläuft. Dies ist seitens des WAF in Verbindung mit dem Büro Dipolder + Gerold der Gemeinde Schwangau vorzulegen.

§ 10 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Schwangau, *2. Juli 2015*

Stefan Rinke
Stefan Rinke, Erster Bürgermeister



Begründung

1. Veranlassung

Die Gemeinde Schwangau gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2013 zu einem Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus. Aufgrund der herausragenden Tourismusziele der Königsschlösser Hohenschwangau und Neuschwanstein ist dies mit einem erheblichen Besucheraufkommen verbunden. Die Gemeinde ist nun daran interessiert, in ihrem Gemarkungsbereich dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung eine quantitative aber insbesondere auch eine qualitative Verbesserung in der Tourismuswirtschaft erreicht wird. Dies gilt insbesondere im Bereich eines qualitativ besseren Hotelangebotes möglichst auch mit Tagungsveranstaltungen, die über den Tagestourismus hinausgehen.

In Gebieten mit erheblichem Urlaubstourismus, in denen dem Tourismus bereits eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, ist das Schwergewicht künftiger Maßnahmen auf die qualitative Leistungssteigerung zu legen. Gleichzeitig sind auch die Voraussetzungen für eine Saisonverlängerung zu verbessern. In Gebieten mit entwicklungsfähigem Urlaubstourismus, die insbesondere aufgrund ihres Landschaftscharakters und ihrer klimatischen Gegebenheiten für eine touristische Entwicklung geeignet sind, sollen der weitere Ausbau vorhandener Einrichtungen und die Ergänzung durch neue Einrichtungen im Vordergrund stehen um zusätzliche Nachfragen zu wecken.

Die Gemeinde Schwangau möchte einem bestehenden Fremdenverkehrsbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds beabsichtigt auf den Grundstücken Fl. Nr. 2215/13, 2215/42 und 1643 Gemarkung Schwangau das bestehende Hotel Alpenrose zu erweitern. Es soll ein neues Gebäude südöstlich des Hotels Alpenrose entstehen mit einer unmittelbaren Anbindung an das Gebäude Hotel Lisl, Fl. Nr. 1647. Dies bedingt auch die Verlegung der Neuschwansteinstraße, Fl. Nr. 2215/36, auf der sich der Verkehr zum Schloss Neuschwanstein abwickelt. Den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes hat der Gemeinderat Schwangau in seiner öffentlichen Sitzung am 10.03.2014 gefasst, das frühzeitige Verfahren wurde durchgeführt und am 01.09.2014 der Billigungsbeschluss gefasst.

2. Plangebiet und Bestand:

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rande von Hohenschwangau, beidseits der Alpseestraße. Der genaue Umgriff ist der Bebauungsplanzeichnung bzw. der unmaßstäblichen Lageplanzeichnung Abbildung 1 der Satzung zu entnehmen. Es wurde im Bereich und Umfeld des Hotels Alpenrose ein Höhenaufmaß des Geländes veranlasst und auch auf den Bereich der geplanten Verlegung der Neuschwansteinstraße erweitert.

Nachfolgend ist in Abbildung 2 die bestehende bauliche Situation dargestellt. Die geplanten Gebäude der Hotelerweiterung machen es erforderlich, dass die Neuschwansteinstraße im unteren Bereich teilweise überbaut werden muss. Die ersten Überlegungen im Rahmen der Vorprojektplanung hatten sich noch mit einer Überbauung der Neuschwansteinstraße und einer Tiefgarage beschäftigt. Dies musste jedoch bei der weiteren Bearbeitung ausgeschlossen werden. Aufgrund des geplanten vergrößerten Wasserschutzgebietes ist die Entwicklung in die Tiefe des Erdreichs begrenzt. Diese Begrenzung stellt sich aufgrund der hohen Anforderungen von Seiten des Denkmalschutzes sowie des Landschaftsbildes auch für die Entwicklung in die Höhe. Dies führte zu der Überlegung, die Neuschwansteinstraße im unteren Bereich zu verlegen, wobei Näheres hierzu im Kapitel Verkehr ausgeführt wird. Die wesentlichen bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes wurden mit Ziffern 1 bis 11 versehen und in der Planzeichnung – Bestand – aufgelistet, siehe nachfolgende Abbildung 2.



Abbildung 2: Lageplan mit den Bestandsgebäuden Alpseestraße mit Hotel Alpenrose, Hotel Lisl, Neuschwansteinstraße; die eingetragenen Ziffern 1 bis 11 sind nachfolgend erläutert,

Die in Abbildung 2 bezifferten Bestandsgebäude Nr. 1 bis Nr. 11 beinhalten folgende Nutzungen:

- 1. Alpseestraße 27 und 27b, Hotel Alpenrose:**
Nutzung: Hotel und Gastronomie, III+D, teilweise IV, steiles Satteldach, teilweise Walmdach, differenzierte Dachgestaltung.
- 2. Alpseestraße 27a, Museum der Bayerischen Könige:**
Baudenkmal Alpseestr. 27,
Nutzung: Museumsräume, Hotel, II+D, Sattel- Walmdach, teilweise Schalengewölbe, sonst steile Dachform, Eckturm.
- 3. Alpseestraße 25 und 25a, Schlossbräustüberl mit Biergarten und Alpseestube:**
Baudenkmal Alpseestr. 25,
Nutzung: Hotel, Gastronomie, rückwärtiges Gebäude Wäscherei, Personalräume, II+D Satteldach, Teilweise Walmdach, steilere Dachneigung.
- 4. Alpseestraße 23 und Neuschwansteinstraße 2:**
Baudenkmal „Jägerhaus“ Neuschwansteinstr. 2,
Nutzung: Hotel, Wohnung, Gastronomie, U+II+D, steileres Walmdach, mit westl. Anbau Satteldach und quer gestelltem Seitenbau, steiles Satteldach.

- 5. Neuschwansteinstraße 4 Galerie:**
Nutzung: Geschäftsräume – Verkauf, Ausstellung, I+D, steiles Walmdach, für die Nutzung „Galerie“ wird in einer Baulücke in der Schwangauer Straße in Hohenschwangau Ersatz geschaffen.
- 6. Neuschwansteinstraße 5, Wohnhaus (Thoma-Haus):**
Nutzung: Wohnhaus, II+D, tals. U+II+D, Satteldach.
- 7. Neuschwansteinstraße 1, Hotel Lisl:**
Nutzung: Hotel, Gastronomie, zentrale Küche für das Hotel Alpenrose, III+D, steiles Walmdach mit Dachaufbauten.
- 8. Holzstadl, ohne Hausnummer,**
Nutzung: ehemaliges Eishaus, teilweise Personalwohnung, Technikgebäude für die Logistikzentrale – Hotelküche.
- 9. Alpseestraße 15, 15a, 17**
Nutzung: Verwaltung WAF, Wohnung, II+D, Satteldach.
- 10. Alpseestraße 14, Hotel Müller:**
Nutzung: Hotel, Gastronomie, Ladengeschäft, Cafe, Wohnung.
- 11. Alpseestraße 12 Ticketpavillon:**
Ticketverkauf für die Shuttle-Busse und Kutschen sowie die beiden Schlösser.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Gemeindliche Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Schwangau besitzt einen gültigen **Flächennutzungsplan**. Er wurde am 16.06.2008 mit integriertem Landschaftsplan von der Gemeinde festgestellt; durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 29.07.2008 mit GZ IV.6100.0/2 genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 04.08.2008 verbindlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich bereits größtenteils als Sonderbaufläche Fremdenbeherbergung/Tourismus dargestellt. Insofern fügt sich das Projekt grundsätzlich in die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche ein. Für die Erweiterung dieser Sonderbaufläche um ca. 0,88 ha wird eine fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, bei der auch für die Verlegung der Neuschwansteinstraße eine neue Trasse mit einer Teilfläche Verkehr mit ca. 0,42 ha dargestellt wird. Die beiden Verfahren, fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ sollen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren erstellt werden. Für beide Verfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich.

Für die Gemeinde Schwangau wurde ein **Entwicklungskonzept** zur Entwicklung der Gesamtgemeinde und des Gemeindeteils Hohenschwangau erstellt, das als Forschungsvorhaben durch die Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren, vertreten durch die Regierung von Schwaben, SG 420 Städtebau – Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planung und Forschung gefördert wurde. Es wird vom Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gemäß Schreiben vom 16.04.2014 empfohlen, das Entwicklungskonzept Schwangau, Stand 2004, und die hierin für den Bereich Hohenschwangau enthaltenen Handlungsempfehlungen aufzugreifen.

„Es ist darauf hinzuweisen, dass in dem Entwicklungskonzept Schwangau (Erarbeitungsstand 2004, Verfasser Arc Architekten, Valentien+Valentien+Partner, Büro für Orts- und Regionalplanung, Planungsbüro Billinger) für den Bereich Hohenschwangau zahlreiche Handlungsempfehlungen enthalten sind, die aufgegriffen werden sollten.“

Das Entwicklungskonzept verfolgt nachfolgend formuliertes Leitbild in Kurzfassung:

„Die vorhandene Kulturlandschaft, Dorf-, Siedlungsstruktur und Wirtschaftskraft erhalten, stabilisieren und behutsam weiterentwickeln. Die Bewahrung des kulturellen Erbes hinsichtlich Landschaft, Städtebau und Architektur nicht nur als Pflicht, sondern vielmehr als Chance sehen. Eine starke Identität durch die Erhaltung dieser Werte ist Grundlage für das wirtschaftliche Fortbestehen. Deshalb die Lösung der Verkehrsprobleme schrittweise angehen und dabei ein Gesamtkonzept verfolgen. Den Tourismus durch zukunftssträchtige und qualitativ verbesserte Angebote wettbewerbsfähig erhalten. In allen Bereichen Qualität und Identität vor Quantität und Beliebigkeit stellen.“

Speziell für Hohenschwangau sind u. a. vorgeschlagen:

- eine Aufstieghilfe zum Schloss Neuschwanstein mit Varianten – Kabinengondel mit Schneise, Standseilbahn ohne Schneise –
- Realisierung einer Felsengarage unter dem Schloss Hohenschwangau,
- Wendling: Gelände zum Alpseepark als Endpunkt einer Flaniermeile Alpseestraße qualitativ umbauen, ruhenden Auto- und Busverkehr verlagern.

Eine Umsetzung des vorgenannten Konzepts findet in der gegenständlichen Bauleitplanung insoweit seinen Niederschlag, als ein als Leitbild zitiertes Ziel

„eine Qualifizierung der vorhandenen gewerblichen Beherbergungsbetriebe und Privatvermieter (Klassifizierung, Verbesserung Zimmer- und Wellnessangebot). Angebot von ein bis zwei zusätzlichen Vollhotelbetrieben bei Wiederbelebung Leerstand Alpenrose“

durch den Wittelsbacher Ausgleichsfonds aufgegriffen wird und die Gemeinde Schwangau für die Realisierung die planungsrechtliche Grundlage durch die gegenständliche Bauleitplanung schafft. Weitere im Entwicklungskonzept vorgeschlagene Handlungskonzepte werden durch den Gemeinderat Schwangau nicht weiter befürwortet und werden deshalb nicht weiter herangezogen. Das Entwicklungskonzept wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 23.06.2004 mit folgendem Beschluss verabschiedet:

„Das vorliegende Entwicklungskonzept für die Gemeinde Schwangau ist im Grundsatz als Leitbild für einen neuen Flächennutzungsplan zu verwenden. Es ist aber nicht bindend und n einigen Punkten aus heutiger Sicht nicht realisierbar.“

3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Höhere Landesplanung und Regionalplanung)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Einzelnen im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und auf der Ebene der Planungsregion im Regionalplan der Region Allgäu (16) enthalten.

Es sind darüber hinaus die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind u. a. die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen beachtlich.

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Die Gemeinde Schwangau liegt hinsichtlich der Gebietskategorie des LEP Ziffer 2.2.1 im Teilraum Allgemeiner ländlicher Raum, ist gemäß Regionalplan Allgäu als Grundzentrum ausgewiesen und gehört zum Mittelzentrum Füssen. Schwangau liegt darüber hinaus innerhalb der Erholungslandschaft Alpen und ist betroffen mit der Zone A, mit kleinen Teilbereichen mit Zone B und im südlichen Bereich mit Zone C.

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

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

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

LEP Ziffer 5.1 Wirtschaftsstruktur (G):

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

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

Die vorgenannten Verweise auf die Ziele der Raumordnung werden im weiteren Verlauf der Planbegründung bei den jeweiligen Sachthemen abwägend angesprochen und dabei auch auf die zum frühzeitigen Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragene Anregungen eingegangen. Dies gilt insbesondere nachfolgend für die Denkmalpflege bezüglich der Nähe zu den Königsschlössern. Die Gemeinde hat dies in ausführlichen Gesprächen unter Einschaltung des WAF mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege München und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu abgestimmt, siehe nachfolgende Ziffer 3.3 dieser Begründung. Das von der Stadt Füssen auf dem Gemeindegebiet Schwangau geplante Wasserschutzgebiet wird beachtet. Die Auflagen der bisher vorliegenden Wasserschutzgebietsverordnung werden beachtet, siehe hierzu Hinweis zu § 8 der gegenständlichen Satzung.

Es wird ferner seitens der Regierung von Schwaben in der Stellungnahme zum frühzeitigen Verfahren vom 16.04.2014 darauf hingewiesen: „laut § 3 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 der Satzung (Entwurf) sind als zulässige Nutzungsarten u.a. „Geschäftsnutzungen“, Kosmetik und Augenoptik vorgesehen. Wir gehen davon aus, dass - sofern hier der Verkauf von Waren geplant ist - diese Nutzungen die Schwelle der Großflächigkeit deutlich unterschreiten. Insofern bestehen keine Bedenken im Hinblick auf die Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des LEP.“

Die Gemeinde hat diesen Hinweis zur Kenntnis genommen und bestätigt im Zuge abwägender Betrachtung, dass die in der Satzung unter § 3 aufgeführten Nutzungsarten ausschließlich den gehobenen Anforderungen der Hotelerweiterung dienen und keinerlei Auswirkungen bezüglich der Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufzeigen.

Schwangau gehört hinsichtlich der raumstrukturellen Entwicklung zum Alpengebiet. Hier ist anzustreben, das Alpengebiet unter Berücksichtigung der Alpenkonvention und deren Protokolle so zu ordnen und nachhaltig zu entwickeln, dass u. a. die Erholungsfunktion gewährleistet wird und der Erholung suchenden Bevölkerung der Zugang im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit gesichert bleibt.

3.2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Der regionale Planungsverband teilt mit Schreiben vom 22.04.2014 die gesetzlichen Vorgaben mit, die bei der gegenständlichen Bauleitplanung zu beachten sind:

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)

Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1-3 Landschaftsbild bewahren, Kultur- und Naturlandschaften erhalten, gewachsene Kulturlandschaften erhalten

Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 5 Grundwasservorkommen schützen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

8.4.1 Abs. 2 (G) Heimische Bau- und Kulturdenkmäler schützen und erhalten.

Neben den gesetzlichen Vorgaben wurde u. a. folgendes mitgeteilt:

„Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sollen in ihren prägenden kulturellen und ökologischen Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern erhalten bleiben. Darüber hinaus sollen gemäß LEP 8.4.1 Abs. 2 die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Das Planungsgebiet liegt in landschaftlich und naturschutzfachlich sensibler und dabei in äußerst attraktiver Lage in der Nähe der Schlösser Hohenschwangau und Neuschwanstein, in unmittelbarer Nähe zu Baudenkmalern sowie im Landschaftsschutzgebiet, in der nördlichen Teilfläche eines Biotops, nahe eines FFH- und eines SPA-Gebietes.

Um den genannten raumordnerischen Grundsätzen ausreichend Rechnung zu tragen, bitten wir die Gemeinde Schwangau, sich aufgrund dieser besonderen Lage und der Bedeutung der Königsschlösser als internationaler Anziehungspunkt in der Region Allgäu mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen und durch entsprechende Festsetzungen in den Bauleitplanunterlagen darauf hinzuwirken, dass die geplante Bebauung orts- und landschaftsbildverträglich erfolgt und unerwünschten Entwicklungen vorgebeugt wird.“

Die Gemeinde hat die vorgenannten Hinweise in Verbindung mit dem Wittelbacher Ausgleichsfonds eingehend beraten und die erforderlichen Sachverhalte in die Planung eingestellt und abgewogen. Die notwendigen Eingriffe in diesen empfindlichen Landschaftsraum erfolgen in Abwägung mit den Interessen und Zielvorgaben an einer nachhaltigen Entwicklung des Tourismus und der hierzu erforderlichen qualitätsvollen Infrastruktur. Dies geschieht insbesondere durch nachfolgend beschriebenen Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalschutz München, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu, der Abstimmung mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Plandarstellungen und im weiteren Verlauf dieser Begründung .

Der Regionale Planungsverband weist in seiner vorgenannten Stellungnahme noch auf das Wasserschutzgebiet hin:

„Darüber hinaus weisen wir aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in der Zone III eines geplanten Wasserschutzgebietes auf Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 5 BayLplG hin und bitten, die Planung diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.“

Hierzu wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde Ziffer 3.2.1 und auf den Hinweis in § 8 Ziffer 3 der gegenständlichen Satzung hingewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wurde in die Planung einbezogen und deren Stellungnahme berücksichtigt.

3.3 Denkmalschutz

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

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

Auf dem Platz, auf dem die Ruinen Vorder- und Hinterschwangau standen, ließ König Ludwig II. im Mai 1869 den Bau eines neuen Schlosses, das er selbst »Neue

Burg zu Hohenschwangau« nannte, beginnen. 1873 ist der Torbau, 1881 der Palas vollendet. Am 12. Juni 1886 wird der König in Neuschwanstein von einer Kommission aus München abgeholt und in Begleitung von Dr. Gudden nach Schloß Berg verbracht. Schon ab 1. August 1886 konnte Neuschwanstein als Museum besichtigt werden, nachdem etliches Inventar nach München abtransportiert worden war. Noch immer wurde aber an dem Schloß weitergebaut. So war die Kemenate erst im November 1890 fertig. 1892 wurden dann die Bauarbeiten eingestellt. Heute ist es ein Anziehungspunkt für Besucher aus aller Welt.“

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



Abbildung 3: historische Karte Bereich Hohenschwangau mit eingetragenen Gebäuden von 1808 – 1864

An Baudenkmalen sind in Hohenschwangau (Gemarkung Schwangau) betroffen:

Alpseestraße 24. Verwaltungsgebäude, ehem. untere Stallung des Schlosses Hohenschwangau, erbaut bis 1845 von Georg Friedrich Ziebland, Flachdach mit Legschindeln, 11 Tore mit Beschlägen. [F1.Nr. 1641]

Alpseestraße 25. Schloßbräustüberl, neugotischer Bau mit Treppengiebel, seitlich 7 getreppte Zwerchgiebel, gemaltes Wappen bez. 1844. [F1. Nr. 16441]

Alpseestraße 27. Hotel Alpenrose, stattlicher Hotelbau in pompösem Jugendstil, die Südwestecke abgerundet mit 2 Arkadengalerien, Loggia und Türmchen, Blattfries an der Kehle des Traufgesimses, Anfang 20.Jh.; Nebengebäude, Jugendstil-Barock, Anfang 20.Jh., Arkadengang zum Hauptbau. [Fl. Nr.1643]

Alpseestraße 30. Schloß Hohenschwangau, 1833 nach Entwürfen von Domenico Quaglio für Kronprinz Maximilian, auf älterer Grundlage, ausgebaut 1837, von Daniel Ohlmüller vollendet, spätere Anbauten durch Georg Friedrich Ziebland; mit Ausstattung; Schloßgarten vor der Südfassade, mit 2 Brunnen. [Fl. Nr. 2217]

Neuschwansteinstraße 2. „Jägerhaus“, Neurokokobau mit Stuckgliederung und Walmdach, um 1910. [F1.Nr. 16461 Neuschwansteinstraße 17. Burggaststätte Neuschwanstein, Jugendstilbau mit Bauteilen, die für Neuschwanstein bestimmt waren, z. B. Säule am Vordach des Eingangs. [Fl. Nr. 2215/25]

Neuschwansteinstraße 20. Schloß Neuschwanstein, in neuromanischen Formen unter König Ludwig II. 1869/92 erbaut durch Christian Jank, Georg von Dollmann und Julius Hofmann; mit Ausstattung. [Fl. Nr. 2215/21]

3.4 Belange der Forstwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Bereich der bestehenden Neuschwansteinstraße südlich Hotel Lisl mit Holzstadl bzw. dem bestehenden Haus Thoma an Waldflächen an. Für einen Teil der geplanten Gebäude wird Wald in Anspruch genommen. Hierzu hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, Fachbereich Forsten, mit Schreiben vom 16.04.2014 folgendes mitgeteilt:

„Ausgangslage

Vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein hier wachsender bis zu ca. 80-jähriger Mischwald mit einem gering ausgebildeten nördlich, bzw. nordwestlich exponierten Waldrand betroffen. Es handelt sich hier um einen Edellaubholz-Fichten-Bestand mit Buche, Birke, Vogelbeere und Mehlbeere und einer Vielzahl von Straucharten, insbesondere Haselnuss, Heckenkirsche, Faulbaum, Schwarzer Holunder und Gemeiner Schneeball. Als Edellaubbaumarten wachsen hier vor allem Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche und Bergulme. Der Wald ist bis zu 30 Meter hoch, geschlossen, mehrschichtig mit Unter- und Zwischenstand, mit dichter natürlicher Waldverjüngung und von Sträuchern durchsetzt. Der Wald kann als stabil angesehen werden.

Rechtliche Situation

Abstand der geplanten Gebäude zum Wald

Im Süden der geplanten Gebäude reicht Wald bis auf ca. 10 bis 15 m an die zu errichtenden Gebäude heran. Auf Grund der Lage (die Bäume stehen am Hang oberhalb der geplanten Gebäude) und der Höhe und des Zustandes der Bäume besteht eine deutliche Gefährdung durch umstürzende Bäume. Es wird daher empfohlen, den Waldrand hier um ca. 10 m zurückzunehmen.

Rodung

Die Planung sieht eine Rodungsfläche von ca. 0,45 ha im Bereich der neuen Trasse der Neuschwansteinstraße vor und wird eine weitere Rodung mit einer Größe von ca. 0,1 ha im südlichen Bereich der Hotelerweiterung erfordern (siehe oben).

Rodungen bedürfen grundsätzlich einer Genehmigung gem. Art. 9 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG). Die zu rodenden Waldflächen liegen im Gebiet des Landschaftsschutzgebiets „Faulenbacher Tal, Lechtal, Schwanseetal und Alpseegebiet“ (im folgenden LSG-VO genannt). Es handelt sich teilweise um Erholungswald der Intensitätsstufe I laut Waldfunktionsplan.

Gemäß Art. 9 Abs. 4 Nr. 2 BayWaldG ist die Genehmigung zu versagen, wenn Rechtsvorschriften außerhalb des BayWaldG der Rodung entgegenstehen.

Laut § 2 Abs. 2 Buchstabe i) der LSG-VO ist die Durchführung von Kahlhieben verboten. Da einer Rodung im Regelfall ein Kahlhieb vorausgeht, gilt das Verbot naturgemäß auch für Rodungsmaßnahmen. § 4 der LSG-VO sieht die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten durch die Untere Naturschutzbehörde vor.

Gemäß Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG soll die Rodungsgenehmigung versagt werden, wenn die Rodung dem Waldfunktionsplan widerspricht oder dessen Ziele gefährdet.

Die für die Hotelerweiterung zur Rodung vorgesehene Waldfläche ist im Waldfunktionsplan als Erholungswald der Intensitätsstufe I gekennzeichnet. Eine Rodung widerspricht somit dem Waldfunktionsplan. Der gerodete Wald kann nicht mehr als Erholungswald genutzt werden. Ein Ersatz in Form einer Erstaufforstung wird in der näheren und auch weiteren Umgebung als wenig sinnvoll erachtet, wohl aber die dauerhafte Erhaltung von Alt- und Biotopbäumen als teilweisen Ausgleich für den Verlust an Erholungswaldfläche.

Stellungnahme

Im Grundsatz liegen Gründe für die Versagung der Rodungsgenehmigung vor. Unter Abwägung der Interessen des Antragstellers und der Gemeinde Schwangau an einer nachhaltigen Entwicklung des Tourismus und der Infrastruktur erteilt das AELF gleichwohl sein Einvernehmen zu der beabsichtigten Rodungsmaßnahme unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die Untere Naturschutzbehörde erteilt eine Befreiung von den Verboten der LSG-VO.
2. Im Bereich der Hotelerweiterung ist der Waldrand soweit zurückzunehmen, dass keine Gefährdung durch umstürzende Bäume mehr besteht (d.h. erforderlicher Waldabstand 25 m).
3. Es ist als Ausgleich für die erforderlichen Rodungsmaßnahmen der dauerhafte Erhalt von mindestens 25 Alt- und Biotopbäumen im näheren Umfeld des Alpsees zur Auflage zu machen. Die Bäume sind im Einvernehmen mit der Forstbehörde auszuwählen, zu markieren und kartenmäßig zu dokumentieren.“

Hierzu hat die Gemeinde Schwangau abwägend folgendes festgestellt:

Die für die Grünordnung beauftragte Landschaftsplanerin, Frau Frank-Krieger, ist mit Herrn Frisch, Untere Naturschutzbehörde, im Gespräch, die erforderlichen Sachverhalte so abzustimmen, dass eine Befreiung von den Verboten der LSG-VO erteilt werden kann. Dies wurde schon in einem Vorgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Es erfolgt noch eine konkrete Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Forstbehörde mit dem Ziel, dass eine Befreiung von den Verboten der LSG-VO erteilt wird. Der Waldrandbereich wird im Bestandsplan dargestellt. In der Bebauungsplanzeichnung wird der Waldrand entsprechend um ca. 10 m zurückgenommen, um den geforderten Waldabstand zu den geplanten Hauptgebäuden mit 25 m einhalten zu können. Es erfolgt in der Satzung noch ein Hinweis darauf, dass im Rahmen des konkreten Bauvorhabens der Nähebereich zum Wald beachtet wird und gegebenenfalls ein Haftungsausschließungsvertrag zwischen dem Waldbesitzer und dem Vorhabenträger abzuschließen ist. Die für den Hotelneubau und die Verlegung der Neuschwansteinstraße erforderliche Inanspruchnahme bzw. Rodung von Wald soll auf das nur unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Diese Waldinanspruchnahme wird bei der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

Die gewünschte Kartierung zum Erhalt von ca. 25 Alt- und Biotopbäumen im Umfeld des Alpsees als teilweisen Ausgleich für den Verlust der Erholungswaldfläche wird vorgenommen und vertraglich zwischen dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, hier Bereich Forsten, Dienststelle Füssen und dem Waldeigentümer gesichert.

Auf Vorschlag von Herrn Frisch, Untere Naturschutzbehörde, werden dabei zur Anreicherung ökologisch bedeutsamer Lebensräume durch den Verzicht auf die Nutzung von Alt- oder Biotopbäumen um den Alpsee herum eine Auflistung nach etwa folgendem Schema (Kopfleiste der Liste)

Lfd.-Nr.	Baumart	BHD	Bitopbäume wie z. B. Pilzbefall, Faulstellen, Bizarre Bäume, Methusalem	Altbäume (Laubhölzer, Ta, Kie, Fi)	Horst- und Höhlenbäume (alle Baumarten)
----------	---------	-----	---	------------------------------------	---

erfolgen. Dies wurde in einem Übersichtslageplan gekennzeichnet und aufgelistet, siehe auch Anlage 2 dieser Begründung.

3.5 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet steigt nach Süden an und erstreckt sich über ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet. Hierzu hat das Wasserwirtschaftsamt Kempten, per E-Mail vom 03.04.2014 u. a. folgendes mitgeteilt:

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

Das WWA Kempten hat für diesen Bereich im Jahr 2010 eine Basisstudie erstellt, in der auch der Bereich des geplanten Baugebietes mit betrachtet wurde. Die Basisstudie geht davon aus, dass die vorhandenen Gewässerquerschnitte bzw. Verrohrungen nicht ausreichend sind, um das anfallende

Hochwasser abzuführen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass Hochwasser, Geschiebe und sogar Muren das geplante Baugebiet beeinträchtigen.

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

Der Hinweis auf die Beachtung des höchsten GW-Standes von mehr als 2,00 m unter Gründungssohle der geplanten Gebäude gemäß geplanter Wasserschutzgebietsverordnung wurde beachtet. Ein Nachweis wird noch im Zuge der Erschließung bzw. der Erschließungsplanung erfolgen.

Der Hinweis auf alpine Naturgefahren gab Veranlassung, das Bayerische Landesamt für Umwelt, Augsburg, einzuschalten. Von hier erging mit Schreiben vom 09.05.2014, Az: 15-8681.1-30498/2014 folgende Stellungnahme:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
mit E-Mail vom 14.05.2014 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderungen.
Als Landesfachbehörde befassen wir uns u. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement).
Von diesen Belangen werden die Geogefahren berührt. Für das Planungsgebiet zur 5. Änderung des FNP und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ho 1 "Hohenschwangau Alpseestraße" liegt eine Gefahrenhinweiskarte im Maßstab 1: 25.000 vor. Knapp südwestlich des „Sondergebiets Fremdenbeherberg, Tourismus, Hotel, geplante Erweiterung" endet nach der Gefahrenhinweiskarte der Auslaufbereich für potentielle Steinschläge / Felsstürze im Extremfall. Nahezu das gesamte Planungsgebiet liegt über verkarstungsfähigem Untergrund. Erdfälle können daher nicht ausgeschlossen werden. Ein solcher Erdfall ereignete sich z. B. 2007 nur wenige hundert Meter westlich des Sondergebiets an der Fürstenstraße. Ein ingenieurgeologisches Gutachten für die Bebauung wird daher vor der Baudurchführung empfohlen. Gemäß § 9 Hinweise und Empfehlungen, Punkt 5 im Bebauungsplan Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße" mit Umweltbericht ist eine derartige Untersuchung aktuell vorgesehen.
Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte direkt an den zuständigen fachlichen Ansprechpartner Herrn Thomas Galleman (Referat 102, Tel. 0821/9071-1368).
Mit freundlichen Grüßen gez. H. Frieß Regierungsdirektor.“

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

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

4. Planung

4.1 Projekt

Der Bebauungsplan will die planungsrechtliche Grundlage schaffen für eine Hotelerweiterung zwischen dem Gebäude Alpseestraße 27 bzw. 27 b, Hotel Alpenrose, und dem Gebäude Neuschwansteinstraße 1, Hotel Lisl. Hierzu beabsichtigt der Projektträger, der Wittelsbacher Ausgleichsfonds, in den nächsten Jahren einen zweiten Bauabschnitt Hotel Alpenrose mit einer Teilsanierung des Hotels Lisl und der Verlegung des Hauses Galeria zu verwirklichen. Es sollen die beiden Hotelbetriebe Alpenrose und Lisl mit den verschiedenen Häusern und Einrichtungen organisatorisch zusammengefasst werden und dabei ein Hotel der gehobenen Klasse – Vier Sterne Hotel Superior – entstehen. Eine solche Hotelkategorie wird nicht nur das touristische Angebot der Gemeinde Schwangau, sondern darüber hinaus auch des Landkreises Ostallgäu ergänzen und stärken.

Hierfür wurde vom WAF in Zusammenarbeit mit der Ingenieurgesellschaft WSP Deutschland AG (Herrn Alfred Koch, Teamleiter Projektentwicklung) eine erste Projektplanung am 11.07.2013 in der Gemeinde Schwangau vorgestellt. In dieser Vorentwurfsphase war angedacht, im westlichen Anschluss an das Hotel Lisl die Neuschwansteinstraße mit einem ersten Obergeschoss zu überbauen und es war auch von einer Tiefgarage die Rede.

Es wurde in diesem Zusammenhang im Gemeinderat am 11.07.2013 erläutert, dass eine Neuausweisung des Wasserschutzgebietes der Stadt Füssen im Bereich der Gemeinde Schwangau ansteht, nach dessen Entwurf davon auszugehen ist, dass die Zone III dieser Verordnung auch in das Plangebiet hineinreicht. Dabei ist eine bestimmte Überdeckung zu geplanten Kellergeschossen einzuhalten. Hiervon könnte auch eine Tiefgarage für die Hotelerweiterung betroffen sein. Abschließend wurde in der Sitzung am 11.07.2013 erkannt, dass der Gemeinderat Schwangau den Planungen des WAF in Hohenschwangau grundsätzlich positiv gegenüber steht, wobei die Parkplatz- und Verkehrsproblematik noch zu verbessern ist.

4.2 Entscheidung zur Bauleitplanung

Die vorgenannte grundsätzliche Zustimmung zum beschriebenen Projekt gab Veranlassung, die erforderliche Bauleitplanung vorzubereiten und konkreter an der Lösung zu arbeiten. Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, weil die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche für die Hotelerweiterung vergrößert werden muss. Ferner wird es erforderlich, die Neuschwansteinstraße in den Bereich zwischen der Verwaltung des WAF und dem Hotel Lisl bzw. südlich des Hotels Müller zu verlegen. Beides ist Gegenstand der fünften Änderung des Flächennutzungsplanes, wobei der Planbereich nur knapp 0,5 ha einnimmt.

Im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ aufgestellt, wie dies einleitend unter Ziffer 1 Veranlassung und Ziffer 2 Bestand bereits ausführlich erläutert wurde. Dieser gegenständliche Bebauungsplan wird eine Größe von ca. 5,8 ha aufweisen.

4.3 Plankonzeption für den zweiten Bauabschnitt Hotel Alpenrose

4.3.1 Verkehr

Die Realisierung des Hotelprojektes hängt wesentlich davon ab, wie es gelingt, die Neuschwansteinstraße zu verlegen. Um dies sicherzustellen, wurde für die Erschließungsplanung einschließlich Verkehr das Fachbüro Dippold & Gerold, Beratende Ingenieure GmbH, Sembdnerstraße 7, in 82110 Germering, vertreten durch Herrn Christian Wimmer, Prokurist, beauftragt. Für die Verlegung der Neuschwansteinstraße wird eine neue Trasse zwischen den Anwesen Alpseestraße 15 / 17 und dem Hotel Lisl eingeplant. Es wurden verschiedene Lösungen aufgezeigt, wobei die im Vorentwurf des Bebauungsplans festgelegte Trasse mit den Anliegern einvernehmlich gewählt

wurde. Gleichwohl wurden Bedenken geäußert, ob die neue Straße breit genug und mit Pferdekutschen tatsächlich problemlos befahrbar ist. Um diese Bedenken ausräumen zu können, waren bei der Trassenfestlegung folgende Parameter zu berücksichtigen:

- Wegen der Pferdekutschen ist die Steigung auf unter 10 % zu begrenzen, wobei im wobi im Bereich der Kehren 6 % Längsneigung eingehalten werden.
- Die Radien und die Kurvenausrundungen sind so zu gestalten, dass auch die Holzabfuhr mit Landholzfahrzeugen funktioniert.
- Die Straßenbreite ist so zu wählen, dass ein Begegnungsverkehr Bus – Bus möglich ist, daher wird eine Breite von 6,00 m angenommen, wobei eine deutliche Aufweitung in den Kurven eingeplant ist.
- Es sind ca. 100 Shuttle-Busse täglich zu verkraften, wobei die Einmündung der Shuttlebusse, vom Parkplatz nördlich des Jägerhauses, ausreichend groß sein muss.
- Die Planstraße soll im unteren Bereich einen fahrbahnbegleitenden Gehweg mit 3,0m Breite erhalten. Der Fußweg zweigt dann auf halber Höhe von der Straßentrasse ab und wird hinter dem Waldrand auf eigener Trasse zu dem bestehenden Fußweg, südlich der Anlieferzone Hotel Lisl, geführt.
- Der bestehende Fußweg am Übergang zur Alpseestraße mit der Treppenanlage wird zurückgebaut bis in Höhe der nordöstlichen Terrasse des Hotel Lisl.
- Die Anlieferung Hotel Lisl mit Anbindung an das neue Tagungshaus erfolgt weitgehend über die neu verlegte Neuschwansteinstraße, ab der Kreuzung „Jugend“ über die bestehende Neuschwansteinstraße bis zur Anlieferungszone. Hier wird eine Wendemöglichkeit für die Lieferfahrzeuge eingeplant. Damit kann die im Untergeschoss des Hotel Lisl befindliche zentrale Küche, die für das gesamte spätere Hotel ausreichend groß auszubauen ist, versorgt werden. Die Zufahrt für das Tagungshaus erreicht die Höhe des Fußbodens im ersten Obergeschoss.
- Die untere vorhandene Neuschwansteinstraße erhält eine neue Funktion als private Zufahrt für das Hotel Alpenrose mit einer Vorfahrt vor dem geplanten Empfangsgebäude. Der jetzt noch vor dem Galeriehaus befindliche Parkplatz wird zurück gebaut und dieser „Innenhof“ mit einem Verbindungsweg zum „Waschhaus“ und parkartigem Grün gestaltet. Die bisher vor dem Hotel Lisl befindliche Haltestelle der Shuttlebusse wird aufgelöst.
- Für den Shuttlebusverkehr wird auf dem Rasengrundstück, Teilfläche der Fl. Nr. 1639, eine neue Haltestelle geschaffen. Hier können die erforderlichen Busse halten und die Besucher können hier ein- und aussteigen. Hierfür kann eine leicht nach Nordwesten abfallende Fläche entstehen, wobei die Übergänge gehilfegerecht ausgebaut werden.
- Die Pferdekutschen können bei der vorgenannten Shuttlebus-Haltestelle einen Aufstellstreifen erhalten oder sich wie bisher vor dem Hotel Müller aufstellen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde bemängelt, dass mit Sicherheit durch den stark erhöhten Busverkehr mit einem andauernden Verkehrschaos im Bereich des Hotels Müller zu rechnen sei, mit der Folge, dass der Kutschbetrieb erheblich beeinträchtigt sein wird. Als denkbare Lösung käme aus Sicht des Kutschenbetriebs J.+C. Müller dort eine Verbreiterung der Alpseestraße durch eine Zurückverlegung der bestehenden Stützmauer gegenüber vom Anwesen Hotel Müller in Betracht; damit könnte ein Seitenstreifen geschaffen werden, auf dem die Kutschen unserer Mandanten abgestellt werden können.

Diesem Anliegen wurde mit der Vorlage des Entwurfs insoweit Rechnung getragen, als vor dem Hotel Müller eine deutliche Aufweitung der Alpseestraße durch die Einmündung der geplanten Neuschwansteinstraße entstehen wird. Ferner wird durch das vorgenannte Büro Dippold & Gerold, Herrn Wimmer, das o. g. Konzept nochmals folgendermaßen zusammengefasst:

Bestandssituation:

- Bestandsbreite der Straße in weiten Bereichen 5,10m
- Steigung der bestehenden Straße in der Kurve bei 8,6%, Aufweitung auf 6,85m
- kein Begegnungsverkehr LKW/LKW möglich, analog Bus/Bus
- Starke Fußgängerverkehr auf der Fahrbahn vor Hotel Lisl

Planung:

- Geplante Breite der neuen Straße ist 6,00m, (RASt06, Bild 17: bei beengten Verhältnissen für LKW/LKW Mindestbreite 5,90m)
- Aufweitungen in den Kehren, Bemessung auf Begegnungsverkehr Bus/Bus, Nachweis durch dynamische Schleppkurvenermittlung
- Steigung in den Geraden max. 9,5%, in den Kehren zur Erhöhung der Verkehrssicherheit 6,0% (RASt 06, Tabelle 19: Höchstlängsneigung 8,0%, Ausnahmewert 12%).
- Fahrbahnbegleitender Gehweg mit 3,0m Breite, der nach rund 90m von der Fahrbahn ab-rückt und stufenfrei an den Bestand geführt wird. Durch bauliche Trennung von Fahr-bahn und Gehweg Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Für die Shuttle-Bus Haltestelle mit Kutschenstandplatz wurde durch das Büro D&G eine sog. Vari-ante 2 erstellt, die nachfolgend abgedruckt ist.

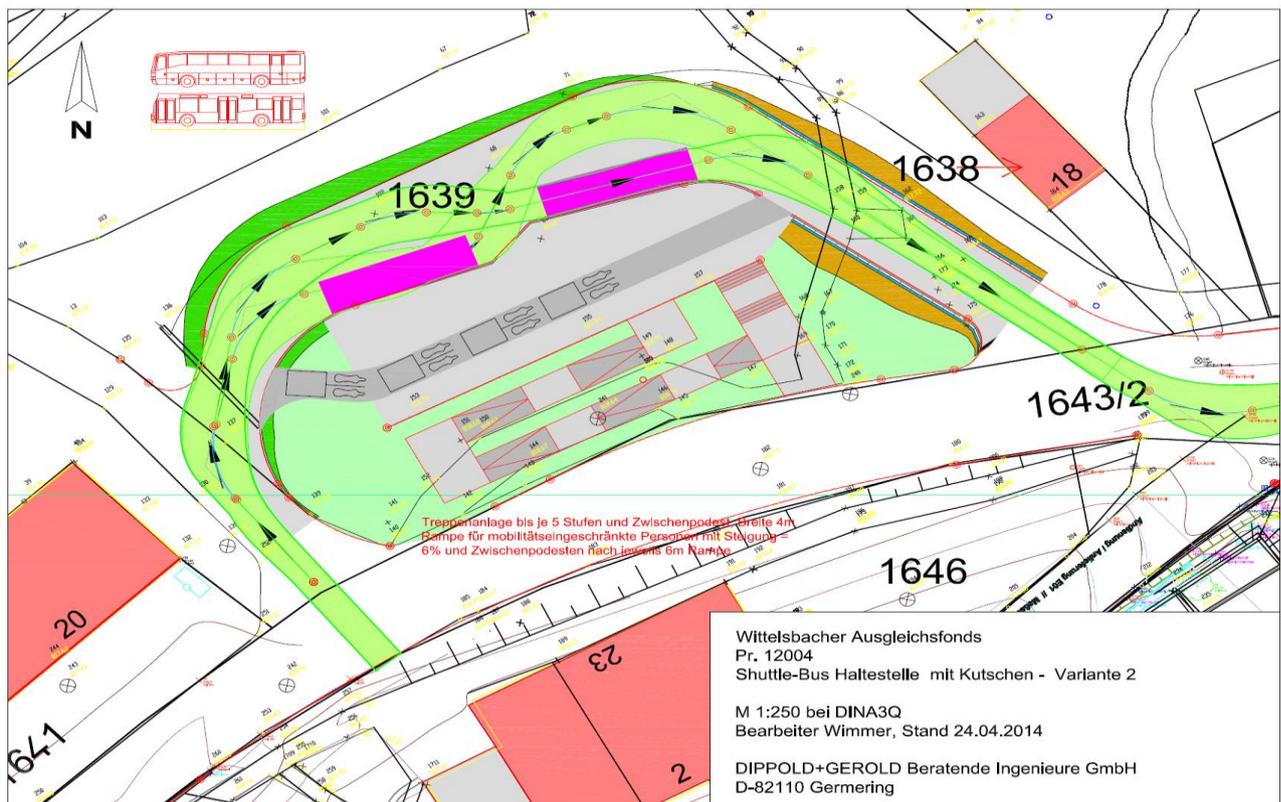


Abbildung 5: Shuttle-Bus Haltestelle mit Kutschenstandplatz

Es erfolgt durch die geplante Verkehrserschließung eine deutliche Entspannung der verkehrlichen Situation durch die Shuttle-Bus-Haltestelle in Kombination mit der Kutschenhaltestelle. In Gesprächen mit Herrn Richard Müller war die Kutschenhaltestelle unmittelbar vor dem Hotel Müller so gewünscht. Dies kann aber auch gemäß neuer Planzeichnung Büro Dippold & Gerold in Verbindung mit der Shuttlebus-Haltestelle gelöst werden. Durch die strukturiertere Verkehrsführung und auch Führung der Touristen an einen zentralen Ort (Haltestelle Bus/Kutschen) ist eine erhebliche Verbesserung der Verkehrsbeziehungen gegeben.

Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:

Grundzüge der Planung:

- In den Kehren der neuen Alpseestraße Steigung nicht über 6% und auf der Geraden nicht mehr als 10% (vgl. Anlage Plan Gradienten Nr. 12004003 B.pdf).
- Ausreichende Platzverhältnisse bei der Abzweigung vor dem Hotel Müller durch Verlagerung der Kutschenstellplätze, vgl. hierzu auch Plan 20B mit Schleppkurvendarstellung für

- den Busverkehr, keine Überschneidung der Fahrspuren gegeben.
- Vergrößerung der westlichen Eckausrundung für breitere Aufstellfläche der Fußgänger, vgl. Plan 20A/B.
 - In der Alpseestraße ist eine Fahrbahnbreite mit 7,50m zzgl. >3,0m für Fußgänger gegeben, damit ausreichende Verhältnisse für Überholvorgänge, des Weiteren sind die wesentlichen Fahrbeziehungen von Shuttle-Bus und Kutschen durch die neue Haltestelle besser strukturiert, vgl. Plan 20A, die räumliche Abgrenzung von Fahrbahn und Gehweg kann zunächst als Farbmarkierung hergestellt werden.
 - Grundsätzlich Anordnung der Gemeinde, Vorschlag aufgrund der Verkehrsströme Schrittgeschwindigkeit zwischen 09 – 17h.
 - Durch die neue Straße ergeben sich erhebliche Verbesserung der Verkehrsbeziehungen mit positiven Auswirkungen auch auf den Rettungsdienst bzw. die Feuerwehr, vgl. Plan 22A mit 12004001 C, Begegnungsverkehr in bestehender Straße LKW/LKW nicht möglich bzw. auch LKW/PKW oder BUS/PKW unter größten Schwierigkeiten, zugleich fahren in der bestehenden Straße Busse, LKW, Kutschen und Fußgänger auf 5,0m, im Vergleich dazu ist bei der neuen Straßenführung mit 6,0m Breite der Begegnungsfall für Busse, LKW, Kutschen und Rettungsfahrzeuge durchgängig gegeben.
 - Straßensperrung für die Fußgänger (für den neuen Straßenabschnitt), vgl. Plan 23 A und B mit geplanter und zukünftiger Verkehrsregelung.
 - Hinsichtlich der Gefahrenstelle bei der Einmündung bestehende Schloßstraße – Berücksichtigung auswärtige Kutschunternehmen 2 x täglich Umspannen – könnte prinzipiell eine Bucht entsprechend Plan 24 A hergestellt werden.

In den nachfolgenden Abbildungen 5.1 bis 5.5 sind die einzelnen Fahrbewegungen als Strukturskizzen dargestellt:

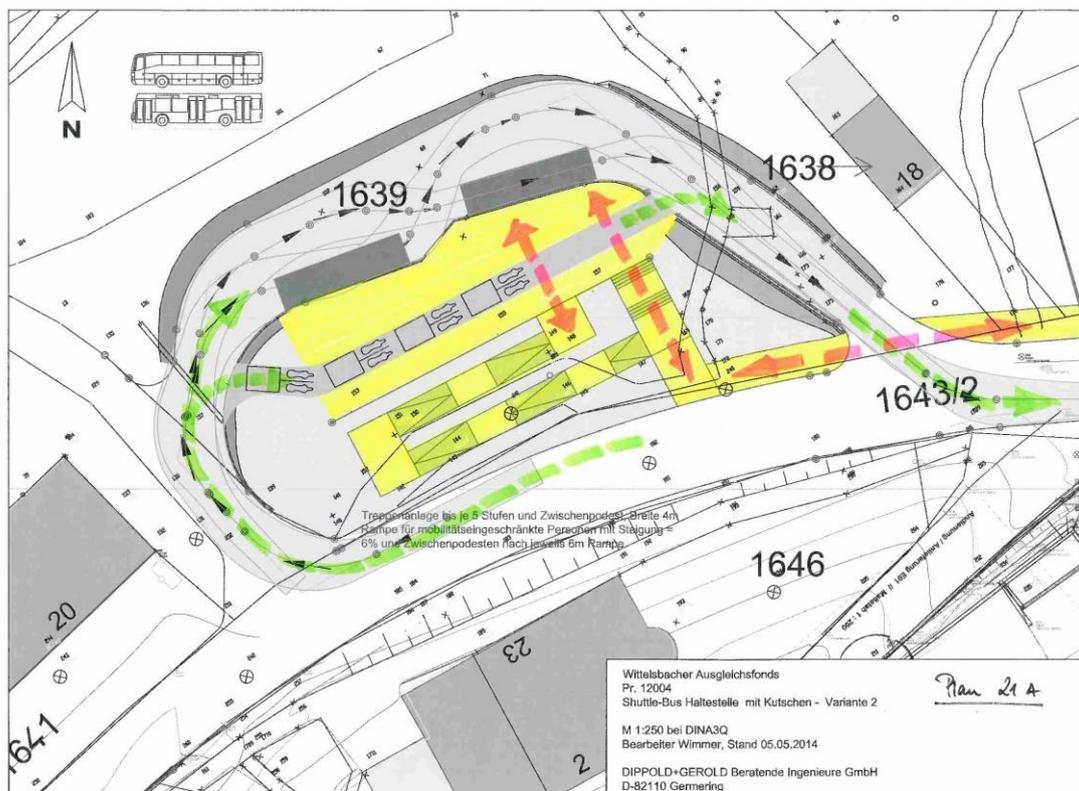


Abbildung 5.1: Verlauf der Bus- und Kutschfahrten (grün) und der Fußgänger (rot)

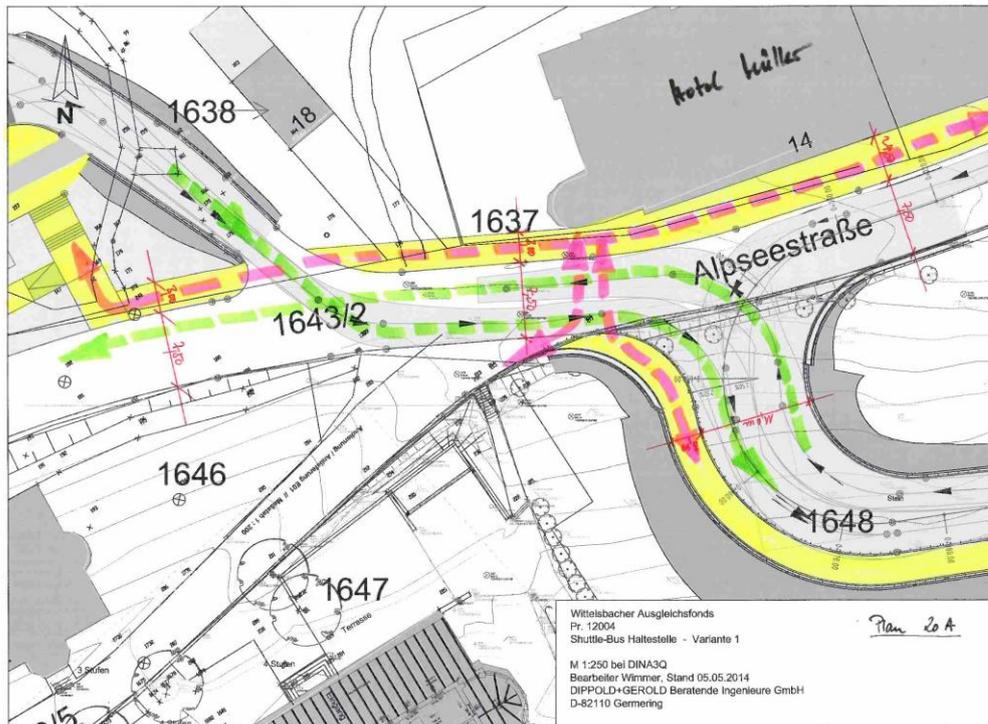


Abbildung 5.2: Verkehrsabwicklung vor Hotel Müller mit Anschluss zur geplanten Neuschwansteinstraße

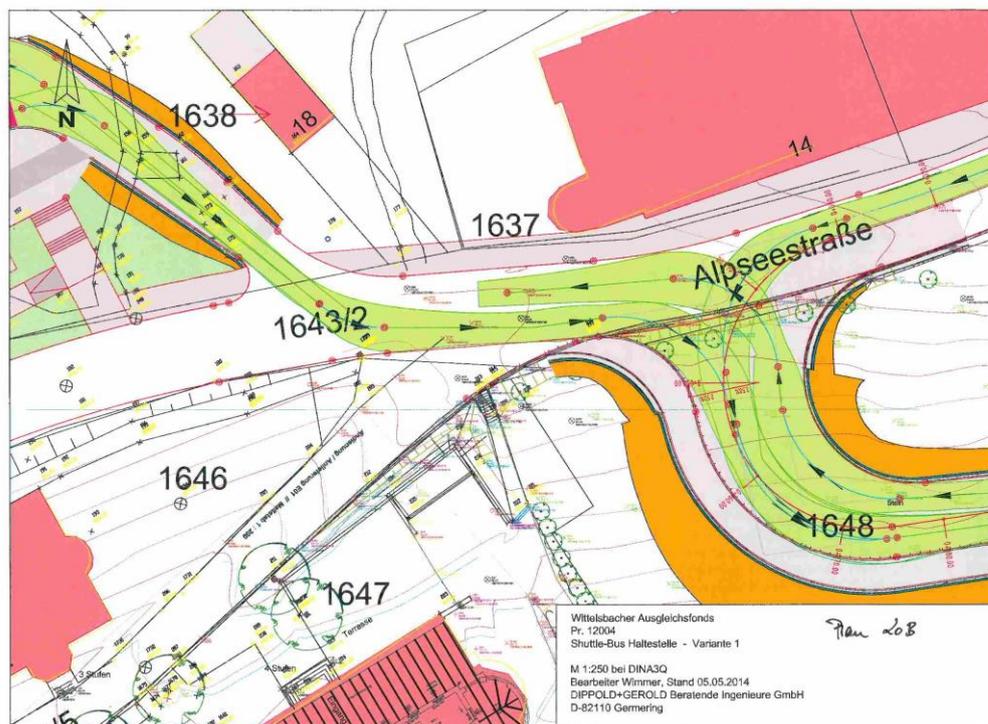


Abbildung 5.3: Verkehrsabwicklung vor Hotel Müller mit Anschluss zur geplanten Neuschwansteinstraße

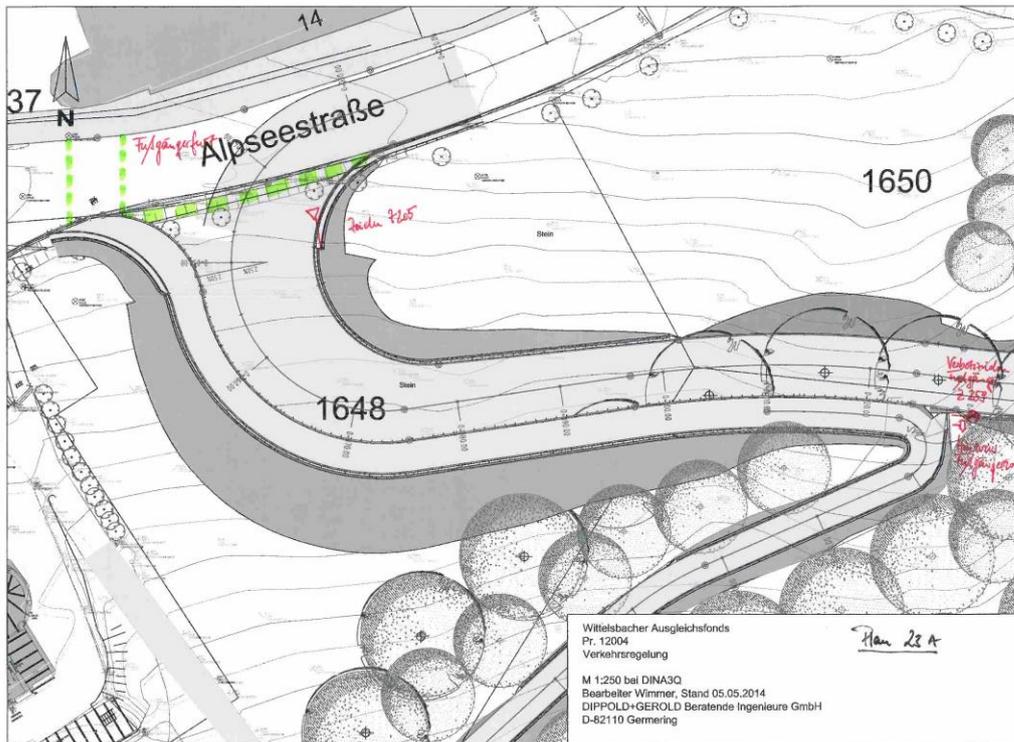


Abbildung 5.4: Verkehrsabwicklung vor Hotel Müller mit Fußweg entlang der Neuschwanstraße bis zur Abzweigung.

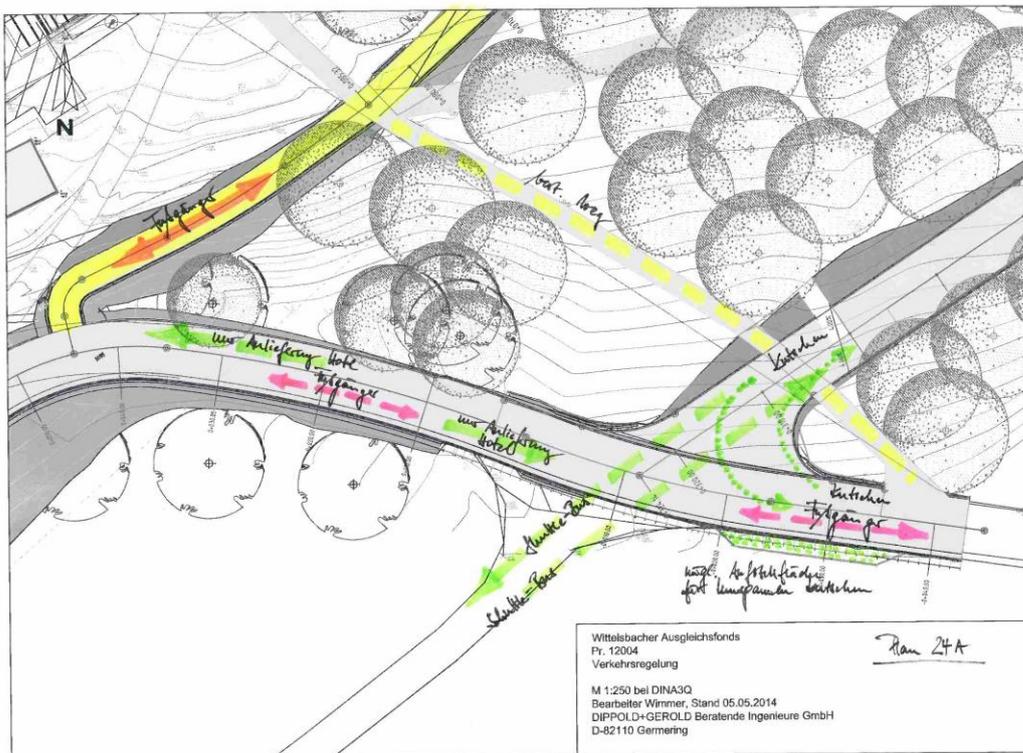


Abbildung 5.5: Verkehrsabwicklung entlang der Neuschwanstraße bis zur Kreuzung – Weiterfahrt der Shuttlebusse, Abzweig der Kutschen mit Haltepunkt zum Schloss, Abzweig Zufahrt Hotel Lisl und Übergang Fußweg; Aufstellfläche nach dem Übergang der geplanten Neuschwansteinstraße und der bestehenden Neuschwansteinstraße wird eine Haltebucht eingerichtet, bei der jene Kutschen halten können, die ein Umspinnen vornehmen müssen.

Die bestehende Neuschwansteinstraße weist in weiten Bereichen eine Fahrbahnbreite von nur 5,10m auf, so dass ein Begegnungsverkehr von Bus/Bus, Bus/Kutsche oder auch LKW/LKW nicht möglich ist. Die bestehenden Kurven weisen eine Aufweitung auf rund 6,85m auf, auch hier sind die vorgeschriebenen Begegnungsfälle nicht möglich. Die Steigung der Straße beträgt durchgängig, also auch in den Kurvenbereichen 8,6%. Die Fußgängerströme bewegen sich insbesondere vor dem Hotel Lisl auf der Fahrbahn und bewirken ein ungeordnetes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer.

Zur Verbesserung der vorhandenen Verhältnisse weist die neu geplante Neuschwansteinstraße nun eine Mindestbreite von 6,00 m auf (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS06, Bild 17: bei beengten Verhältnissen für LKW/LKW Mindestbreite 5,90 m) und ist damit für die vorhandenen Begegnungsfälle ausreichend groß dimensioniert. Die Aufweitungen in den Kehren wurden ebenfalls auf die maßgebenden Begegnungsfälle dimensioniert und durch eine dynamische Schlepplängervermittlung nachgewiesen. Die Neigung der geplanten Straße in den Geraden beträgt maximal 9,5%, in den Kehren zur Erhöhung der Verkehrssicherheit lediglich 6,0% (RAS 06, Tabelle 19: Höchstlängsneigung 8,0%, Ausnahmewert 12%).

Die Fußgängerführung erfolgt über einen fahrbahnbegleitenden Gehweg mit 3,0m Breite, der nach rund 90m von der Fahrbahn abrückt und stufenfrei an den Bestand geführt wird. Durch bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg wird eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherheit erreicht.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird eine deutliche Verbesserung der verkehrlichen Situation erreicht. Zusätzlich ist die Gemeinde Schwangau dabei, eine Parkplatzneuordnung anzustreben. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. Ho 2 „Parkierung Hohenschwangau“ wurde bereits gefasst. Weitere Einzelheiten und Details zur Ausgestaltung der neuen Neuschwansteinstraße sowie die Überprüfung der Leitungen für das Abwasser und die Trinkwasserversorgung für die Hotelenerweiterung sowie weiterer Sparten wird im Zuge der Erschließungsplanung durch das Büro Dippold & Gerold in einem eigenen Planungsschritt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schwangau bearbeitet und vorgestellt.

Nachdem die Kutschenbetriebsgemeinschaft Ihre Vorstellung der Aufstellfläche der Kutschen vor dem Hotel Müller an der Alpseestraße mit einer Lageplanskizze dargelegt hat, wird dies alternativ in den Bebauungsplan eingestellt, siehe Lageplanskizze Entwurf I Abbildung 5.6, Entwurf II Abbildung 5.7 und Querschnitte Abbildung 5.8, erstellt durch das Ingenieurbüro Otto Velle, Schwangau vom 18.06.2014.

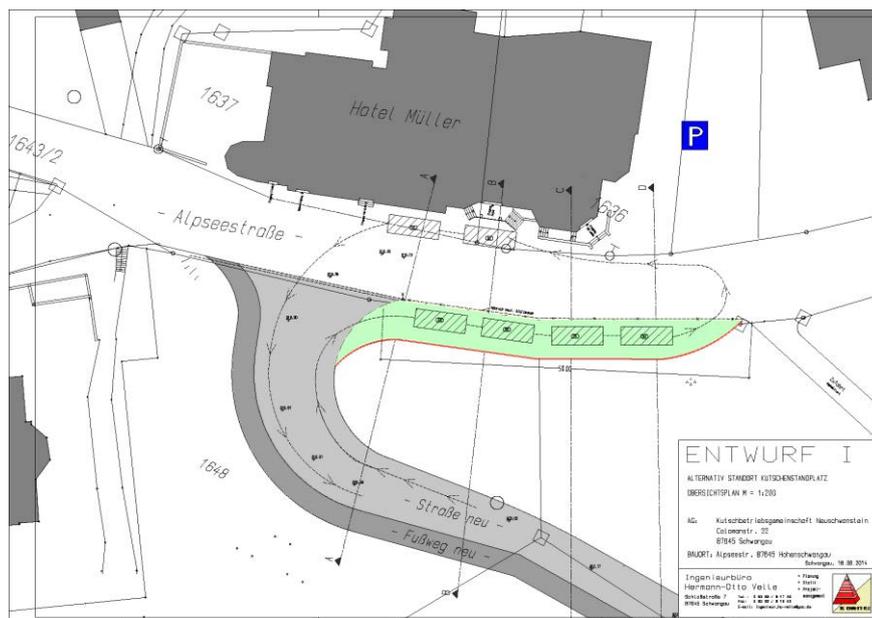


Abbildung 5.6 Kutschenstandplatz vor Hotel Müller Entwurf I

**Gemeinde Schwangau, Landkreis Ostallgäu;
Bebauungsplan Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpeestraße“**

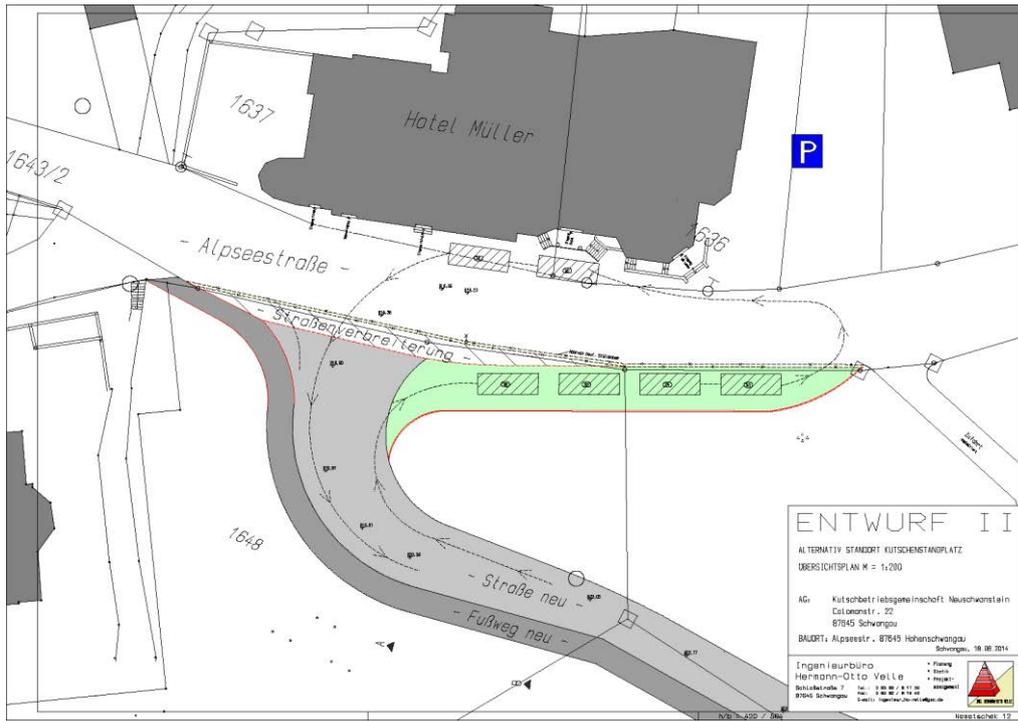


Abbildung 5.7: Kutschenstandplatz vor Hotel Müller Entwurf II mit Straßenverbreiterung

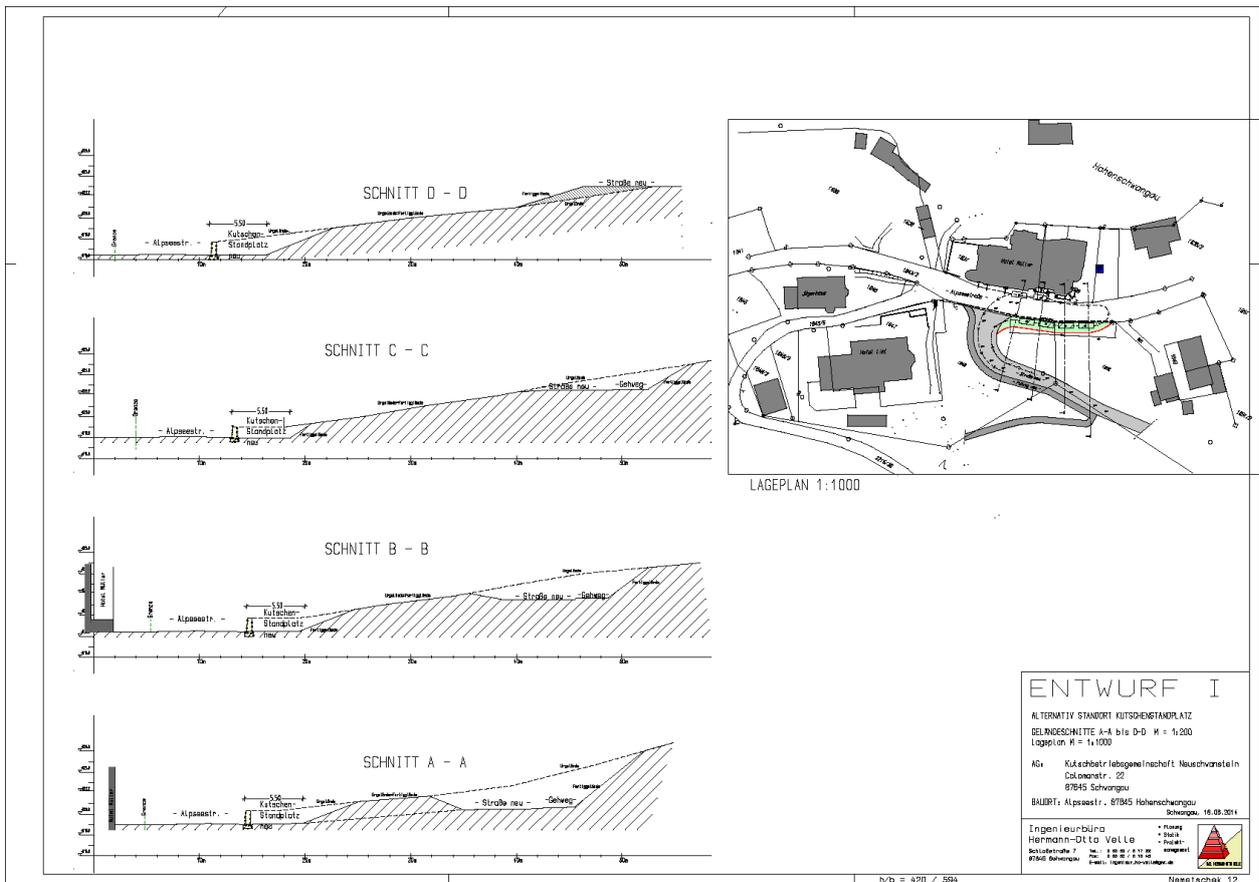


Abbildung 5.8: Kutschenstandplatz vor Hotel Müller, Querschnitte auf Basis Entwurf I

Mit Schreiben vom 09.02.2015 hat die Kutschenbetriebsgemeinschaft Josef und Christoph Müller – Kutschbetriebe – Colomanstr. 22, 87645 Hohenschwangau, der Gemeinde Schwangau folgendes mitgeteilt, das dem Büro abtplan per Email am 13.02.2015 übermittelt wurde:

„Betreff: Straßenplanung Hohenschwangau

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zunächst möchte ich mich bei Ihnen für Ihren Einsatz zum Erhalt des Kutschenstandplatzes vor dem Hotel Müller bedanken. Herr Aulinger vom WAF war so freundlich, mir vorab einen Einblick in die geänderte Planung zu gewähren, was mich zu folgenden Überlegungen veranlasst:

1. Bei der Einfahrt in die Wartezone (Kehre 1) sollte der Innenradius weiter zurückgenommen werden.
2. Bei der geplanten Straßenbreite von 6 m ist von der Verlegung von Hochbordsteine abzu-sehen; diese sind für Pferdekutschen ein vorprogrammiertes Risiko und nur durch gross-zügig angelegte Bankette zu reduzieren.
3. Die Einmündung der neuen Straße in die bisherige Neuschwansteinstrasse muss talseitig verbreitert werden.
4. Es sind an allen neuralgischen Stellen eindeutige Verkehrsanweisungen anzubringen, die Tempo, Vorfahrtsberechtigung, Verbote etc. regeln.
5. Es muss absolut gewährleistet sein, dass während der Bauphase die Kutschen ungehin-dert vom Hotel Müller aus ihren Betrieb zum Schloss Neuschwanstein aufrechterhalten können.

Ich hoffe, dass diese Einwände beim weiteren Vorgehen berücksichtigt werden können.

Mit freundlichen Grüßen gez. Christoph Müller.“

Es wird zu den o. g. Wünschen der Kutschenbetriebsgemeinschaft festgestellt, das Ansprechpart-ner nicht die Gemeinde Schwangau, sondern der Wittelsbacher Ausgleichsfond in Verbindung mit der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen verantwortlich sind. Dem-nach wird sich die Gemeinde bemühen, dass die oben genannten Überlegungen in die Ausbaupla-nung einfließen und berücksichtigt werden. Die verkehrsregelnden Maßnahmen sind im Übrigen nicht Gegenstand einer Festsetzung des Bebauungsplanes.

4.3.2 Hotelerweiterung

Für die Hotelerweiterung werden im gegenständlichen Bebauungsplan in enger Abstimmung mit den an diesem Ort gewichtigen Belangen des Denkmalschutzes in Verbindung mit den Gestaltungsvor-stellungen der Gemeinde Schwangau hohe Anforderungen gestellt. Daher wurde seitens des WAF als Projektträger schon zum Zeitpunkt des frühzeitigen Verfahrens für die Erstellung des Bebau-ungsplanes auch der Vorentwurf für den zweiten Bauabschnitt des Hotels Alpenrose in Auftrag ge-geben. So kann das Projekt schon frühzeitig mit den wesentlichen zu beteiligenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie insbesondere mit der Gemeinde Schwangau abgestimmt wer-den. Hierfür wurden die beiden Architekten Wegmann aus Schliersee und Seifert, BKLS Architekten aus Grünwald beauftragt, dies sich für das anstehende Projekt zu einer Arbeitsgemeinschaft zu-sammengeschlossen haben. Insofern kann die wesentliche Struktur der einzelnen Baukörper mit ihren Inhalten und den übergreifenden Funktionen in den Bebauungsplan einfließen.

Die generellen Überlegungen zur Erweiterung des Hotels Alpenrose wurden eingangs bereits erläu-tert. Das vorhandene Betten- bzw. Zimmerangebot soll an den künftigen Qualitätsanspruch ange-passert werden. Dies führt auch dazu, dass einige der bestehenden Zimmer zusammengelegt und neu konzipiert werden müssen. Es sollen künftig ca. 135 Zimmer zur Verfügung stehen für die auch in der westlichen Ecke des Projektes ein Wellness- und SPA-Bereich eingeplant ist. Das Pro-jekt wird ergänzt durch Konferenz- und Tagungsräume. Die nachfolgende Strukturskizze verdeut-licht, dass sich die geplanten Gebäude der Hotelerweiterung in einem harmonischen Kontext mit den bestehenden Gebäuden unter Berücksichtigung der Blickbeziehungen insbesondere zum Schloss Hohenschwangau aber auch zum Schloss Neuschwanstein bewegen muss.

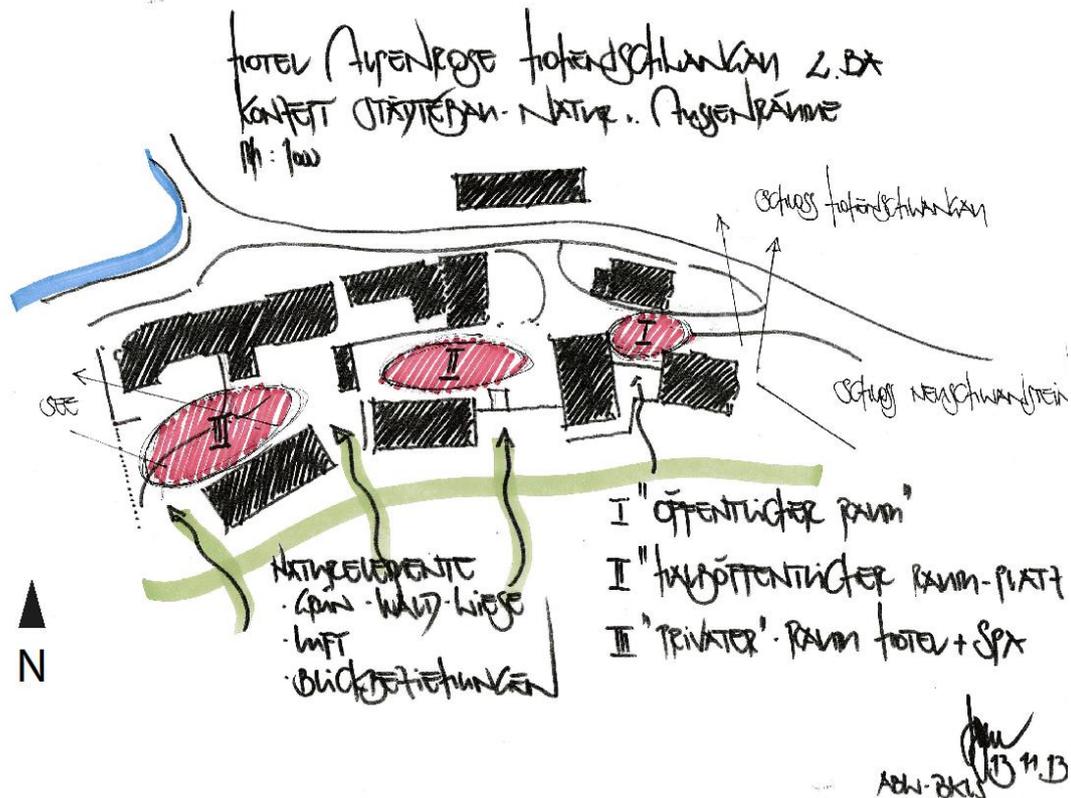


Abbildung 6: Strukturskizze, Arbeitsgemeinschaft Wegmann / BKLS - Seifert

Es wird aus der Strukturskizze, Abbildung 6, deutlich, dass die nach Süden abgerückten neuen Gebäude keine durchgehende Bebauung aufweisen dürfen. Die vorhandene Bebauung entlang der Alpseestraße ist stark gegliedert. Die bestehenden Öffnungen zwischen den Gebäuden müssen beibehalten werden. Gleichzeitig ist eine Zonierung zu erreichen, wie unter Beachtung und Berücksichtigung der täglichen „Schlossbesuchern“ umgegangen wird.

Dies führte zu der in Abbildung 6 dargestellten Trilogie der Gebäudegruppen:

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

Die vorgenannte Trilogie der drei Räume setzt sich insbesondere im ersten Bereich mit der Stellung des geplanten Gebäudes als Tagungshaus fort. Hier bilden das Hotel Lisl, das Jägerhaus und das geplante Tagungsgebäude einen Raum, der von Osten über die Alpseestraße kommend als erstes wahrgenommen wird, der aber auch die große Zahl der Besucher „verkräften“ muss. Es handelt sich in der Hauptsaison immerhin um täglich ca. 9.000 Besucher!

Im Bereich II wird sich der Hoteleingang mit einem eingeschossigen Empfangsgebäude mit den Zugängen nach links (östlich) zu den Tagungsräumen und nach rechts (westlich) zu dem Hotelkomplex Haus 1 und 2 entwickeln. Das Empfangsgebäude wird von dem nach Süden ansteigenden Gelände überdeckt. Aus der Landschaft heraus wird dadurch der Blick auf Schloss Hohenschwangau und umgekehrt frei gehalten.

Der Bereich im Westen wiederum, abgegrenzt durch bestehende Gebäude und den geplanten Bettentrakt, bildet den dritten Raum der Trilogie und verdeutlicht, dass die Dominanz des Hotels Alpenrose nicht überprägt wird. Bei allen geplanten Gebäuden wird die Firstlinie deutlich, (bei Haus

1 und 2 ca. – 3,39 m und bei dem Kongressgebäude ca. – 2,83 m) unter der des Hotel Lisl verbleiben.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird es bei der Ausgestaltung des Projektes darauf ankommen, dass die Dominanz und die städtebaulichen Bezüge der umgebenden Baudenkmäler auch weiterhin gewahrt bleiben und durch die Neubauten nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund dieser enormen Dichte und Bedeutung der Denkmäler wurde bereits bei der Vorstellung der ersten Projektplanung im Gemeinderat der Gemeinde Schwangau deutlich, dass hier frühzeitig eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde erforderlich wird. Dies erfolgte im Rahmen von Besprechungen mit Ortseinsicht. Der Vertreter der Bayerischen Denkmalschutzbehörde München hat hierzu in einem Gesprächsprotokoll mit Schreiben vom 26.09.2013, Az: A III / He-kp sinngemäß folgendes mitgeteilt, wobei einige Ausführungen – Liste der betroffenen Baudenkmale – bereits oben unter Ziffer 2.3 dieser Begründung wiedergegeben sind. Gegenstand der Besprechung war die Projektplanung der Planungsgruppe WSP Deutschland AG, München, vom Juli 2013 und die ersten Überlegungen des Architekturbüros Wegmann mit BKSL Seifert. In einem Vermerk hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege diesen Abstimmungsvorgang folgendermaßen festgehalten:

„Die Errichtung von Neubauten im rückwärtigen Bereich der Baudenkmäler Neuschwansteinstraße 2, Alpseestraße 25 sowie Alpseestraße 27 ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht ausgeschlossen. Es muss jedoch sicher gestellt sein, dass die Dominanz und die städtebaulichen Bezüge der umgebenden Baudenkmäler auch weiterhin gewahrt bleiben und durch die Neubauten nicht beeinträchtigt werden....

Dies gilt in Bezug auf die unmittelbar benachbarten Baudenkmäler; von noch größerer Relevanz ist jedoch die Wahrung der Blickbeziehungen herab von Schloss Neuschwanstein und von Schloss Hohenschwangau. Beide Schlossbauten sind überaus malerisch in die Ausläufer des Ammergebirges eingebettet und in jeder Hinsicht auf Fernwirkung angelegt. Nicht weniger wichtig ist der Blick herab von den erhöht errichteten Schlössern und ihren Terrassen, Gärten und Altanen in die umgebende Landschaft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die historische Bebauung von Hohenschwangau von einer offenen Bauweise bestimmt ist, sowohl zur Zeit des Schlossausbaus in den 1830er

Jahren als auch um die vorletzte Jahrhundertwende, als erste villenartige, also ebenfalls Landschafts- und Gartenbezogene Bauten für den aufkommenden Tourismus entstanden. Im Falle des unmittelbar benachbarten Schlosses Hohenschwangau erscheinen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen in zweiter Reihe der Alpseestraße schon merklich unterhalb des Schlossgartens im Blick des Besuchers.

Aus diesem Grund ist es aus denkmalfachlicher Sicht auch unerlässlich, dass die gewünschte Neubebauung den Duktus der bestehenden Einzelbauten aufnimmt, sich den historischen Bauten gestalterisch und von der Höhenentwicklung her unterordnet, sich aber gleichzeitig von Bautypus und Materialien her in den Kanon der bestehenden Bauten einfügt. Aus denkmalfachlich-städtebaulicher Sicht sind dies Einzelbauten mit geneigten Dächern, die von niedrigeren, möglichst erdgeschossigen Zwischenbauten verbunden werden. Die Dachneigung sollte die der historischen Bauten aufgreifen, für die niedrigeren Zwischenbauten sind auch begrünte Flachdächer vorstellbar. Die Höhenentwicklung und Geschossigkeit muss sich an der historischen Bebauung orientieren und darf etwa im Falle des hinter dem historischen Hotel Alpenrose vorgesehenen Neubaus mit seiner Trauflinie die des Altbaus nicht überschreiten. Terrassenartige in den Hang gesetzte Bauten, wie bei der Besprechung kurz angedeutet, könnten nicht die Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege finden.“

In einem weiteren Gespräch mit je einem Vertreter der Unteren Denkmalbehörde und dem vorgenannten Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde nach Vorstellung der o. g. Strukturskizze, siehe Abbildung 5 und weiterer Detailplanungsunterlagen, insbesondere mit Quer- und Längsschnitten der geplanten Hotelerweiterung belegt, mitgeteilt, dass aus denkmalfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis besteht, auf dieser Grundlage die Planung weiter zu entwickeln.

Dies bedeutet für die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes, dass aus Sicht der Denkmalpflege die Lage und Stellung der Gebäude, die Höhenentwicklung und Dachausbildung festgesetzt werden können. Die genaueren Details der Gebäude selbst sollen der Objektplanung vorbehalten bleiben, die sich in den vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplanes einfügen wird. In diesem Zusammenhang ergibt sich u. a. auch die Begründung für die Abweichungstatbestände, warum hinsichtlich Dachform, Dachneigung und weiterer Gestaltungsvorschriften von der Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schwangau vom 15.02.2012 abgewichen werden muss.

4.4 Festsetzungen im Bebauungsplan

4.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dieser Hotelerweiterung wird sicherlich das touristische Angebot der Gemeinde Schwangau ergänzt und gestärkt. Für die geplanten Gebäude der Hotelerweiterung müssen einige Gebäude weichen. So wird die sog. Galerie, das Thoma Haus und der westliche Anbau am Hotel Lisl abgerissen. Für das Gebäude Neuschwansteinstraße 4 wird an anderer Stelle innerhalb einer Baulücke im Bestand, Fl. Nr. 1490, zwischen den Gebäuden Schwangauer Straße 13 und 15 Ersatz geschaffen; die Baugenehmigung hierfür ist bereits beantragt.

Für das im Bebauungsplan mit dem Geltungsbereich abgegrenzte Plangebiet wird insgesamt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Fremdenbeherbergung, Tourismus“ gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 3 der Satzung die unter Absatz 1 genannten Anlagen nach Ziffer 1 bis 6 der BauNVO. Ferner wird eine Teilfläche einbezogen, die bisher und auch künftig als private Grünfläche, die als Grünland von örtlichen Landwirten gepflegt wird und Fläche für die Forstwirtschaft – Wald. Mit der Einbeziehung vorhandener Straßen und der Teilverlegung der Neuschwansteinstraße wird auch die Festsetzung einer Verkehrsfläche erforderlich.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um ein Gebiet handelt, dass weitgehend vom Wittelsbacher Ausgleichsfonds – mit Ausnahme des einbezogenen Hotels der Müller GmbH, Fl. Nr. 1635, Alpseestraße 14 – betroffen ist und hier eine sehr enge Abstimmung mit den denkmalpflegerischen Belangen erfolgen muss, kann auf eine sehr differenzierte Festlegung städtebaulicher Inhalte verzichtet werden. Für die bestehenden Gebäude und Einrichtungen gilt grundsätzlich Bestandsschutz. Die neuen, geplanten Gebäude haben sich aus Gründen des Denkmalschutzes unterzuordnen.

Es wird eine Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt von 0,6 / 1,8. Die Anzahl der Vollgeschosse für die Hotelerweiterung wird begrenzt auf ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Höhe der Gebäude wird durch die maximale Firsthöhe bestimmt, wobei die Firsthöhe des Hotel Lisl mit 842,43 müNN maßgeblich ist. Die geplanten Gebäude sollen deutlich darunter bleiben, siehe nachfolgende Auflistung:

First Hotel Lisl =	842,43 müNN
First Hotel-Neubau Haus 1 =	840,15 müNN
First Hotel-Neubau Haus 2 =	839,63 müNN
First Kongresszentrum =	839,60 müNN
EG FB Hotel Lisl, Anbau mit Kongresshaus und Haus 1 =	824,00 müNN und EG FB Hotel Haus 2 = 823,10 müNN.

Die Bezugshöhen für weitere Höhenangaben beziehen sich auf den Erdgeschossfußboden (EG FB) Hotel Lisl am westlichen Anbau = 824,00 müNN.

Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss im Haus 2 ist für den bisherigen Vorentwurf des Projektes mit der Höhe = 823,10 müNN festgelegt.

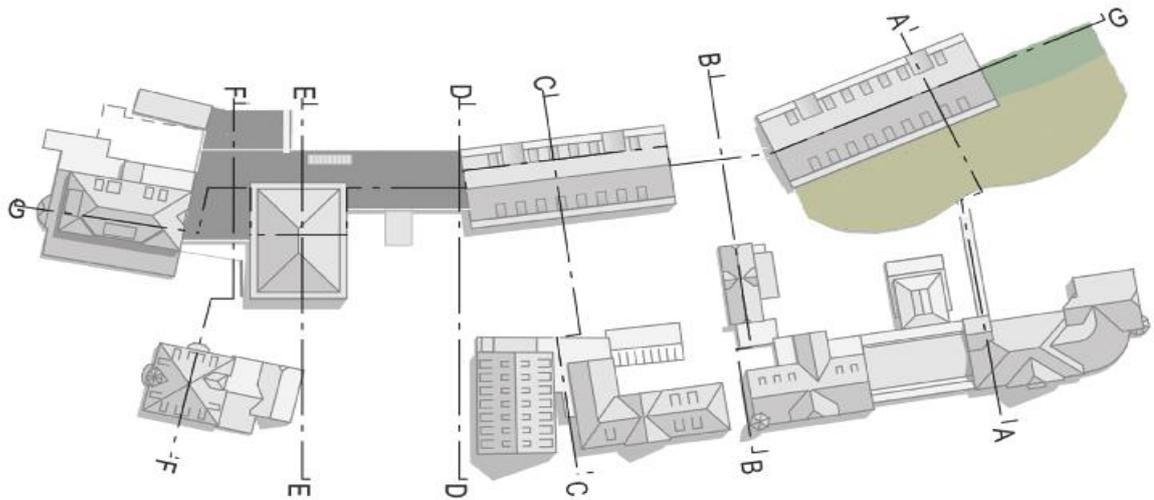


Abbildung 7: Grundriss Hotel Alpenrose mit Hotelneubau und Angabe der Schnittführung und Lage des Verbindungsbaus zum bestehenden Hotel Alpenrose sowie Längsschnitt gemäß vorläufigem Vorentwurf, wobei sich die Gebäude innerhalb der Baugrenze noch leicht verschieben können. Dies gilt auch für die Zwischenbauten und die erdüberdeckten Gebäude im rückwärtigen Teil der Neubauten.

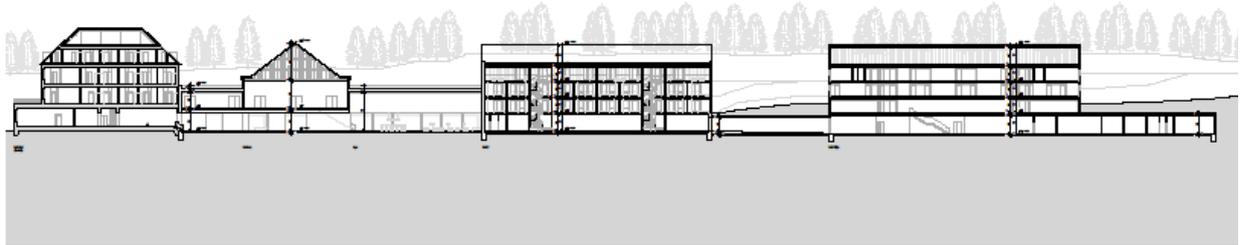


Abbildung 8: Längsschnitt Schnitt GG

Das Bettenhaus - Haus 2 wird bergseitig nur I+D und talseitig – gegenüber Hotel Alpenrose – mit EG bzw. UG+II+D in Erscheinung treten. Bei dem Hotel-Neubau Haus 2 wird das Erdgeschossniveau auf 823,10 müNN abgesetzt. Dieser vorspringende Gebäudeteil bei Haus 2, der den Wellnessbereich aufnimmt, tritt vor das eigentliche Bettenhaus nach Süden hervor und wird mit Erde überdeckt. Somit wird das Erdgeschoss hier zum Untergeschoss und ragt nach Süden und Westen über den Hotelbereich hinaus. Bei diesem Gebäude (Haus 2) beträgt die bergseitige Wandhöhe knapp 3,00 m; die talseitige Wandhöhe liegt bei ca. 5,80 m. Zur weiteren Erläuterung wird auf die nachfolgenden Schnitte in Abbildung 8 und 13 verwiesen.

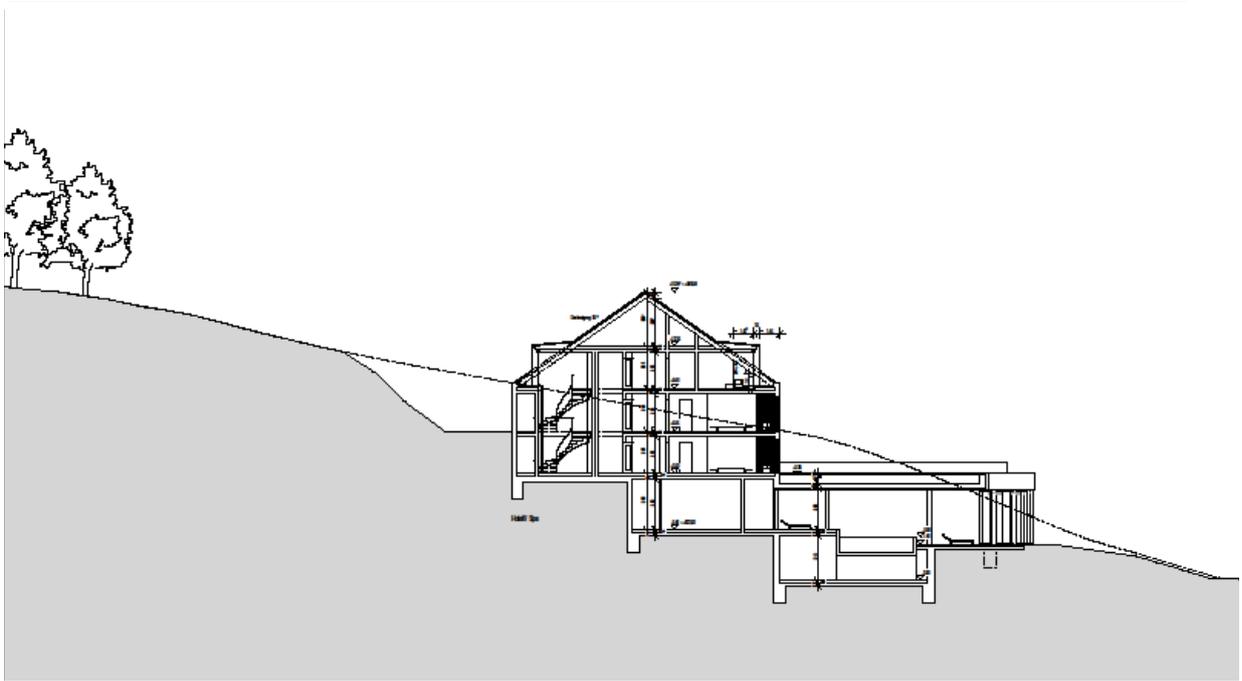


Abbildung 9: Schnitt AA, Haus 2 mit Wellness- und SPA-Bereich, Alpenrose

Der Wellness- und SPA- Bereich ist von Erdrreich überdeckt und weist damit gegenüber dem Hotel Alpenrose keine Dominanz auf. Es wird nur der Fenster- Türbereich in Erscheinung treten. Der Wellness- und SPA- Bereich vor der Flucht Haus 2 wird mit Erde überdeckt. Somit erscheint das EG von Haus 2 als Untergeschoss,

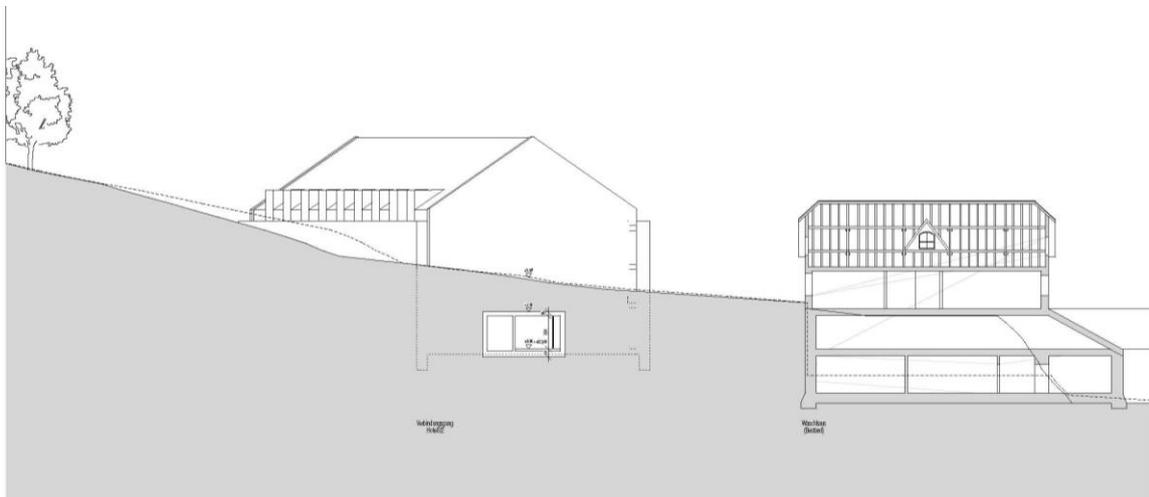


Abbildung 10: Schnitt BB, Blick auf Haus 2 mit Querschnitt Verbindungsgang Haus 1 zu Haus 2 (mit Erde überdeckt) und bestehendes Wirtschaftsgebäude - Waschhaus

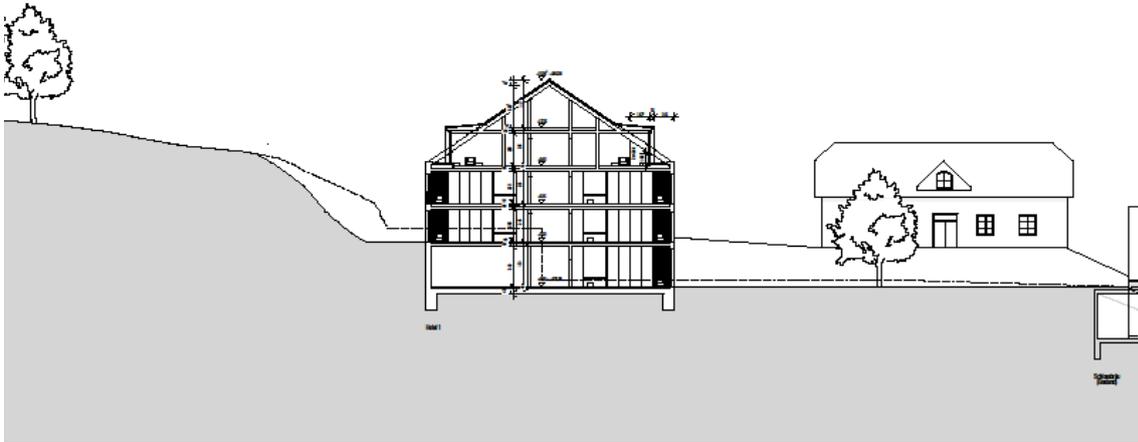


Abbildung 11: Schnitt CC, Neubau-Hotel Haus 1 mit Blick auf Waschhaus

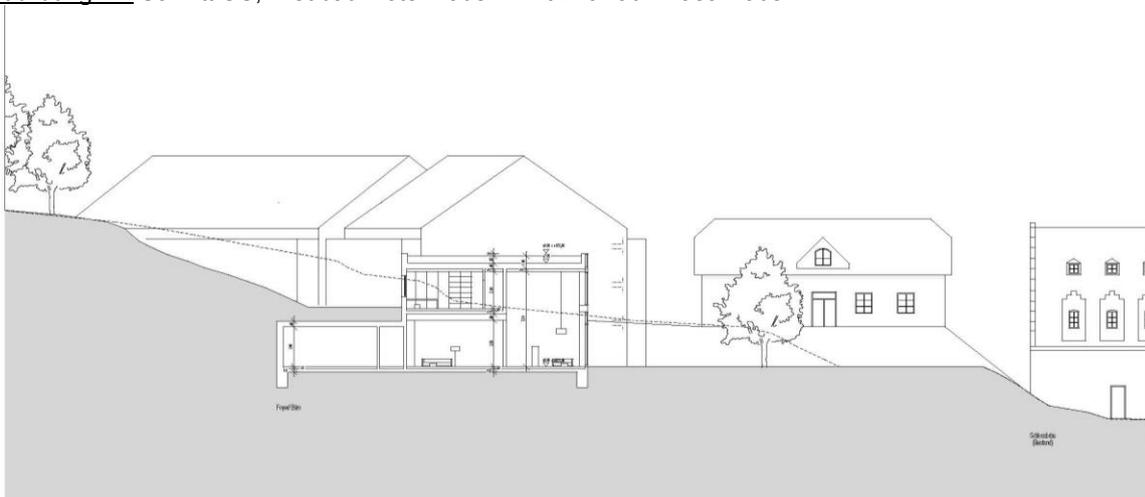


Abbildung 12: Schnitt DD, Empfangsgebäude, talseitig – Eingangsseite – eingeschossig, rückwärtiger Teil mit Nebenräumen teilweise zweigeschossig und Blick auf Neubau-Hotel Haus 1 und Haus 2 sowie rechter Rand das Schlossbräustüberl

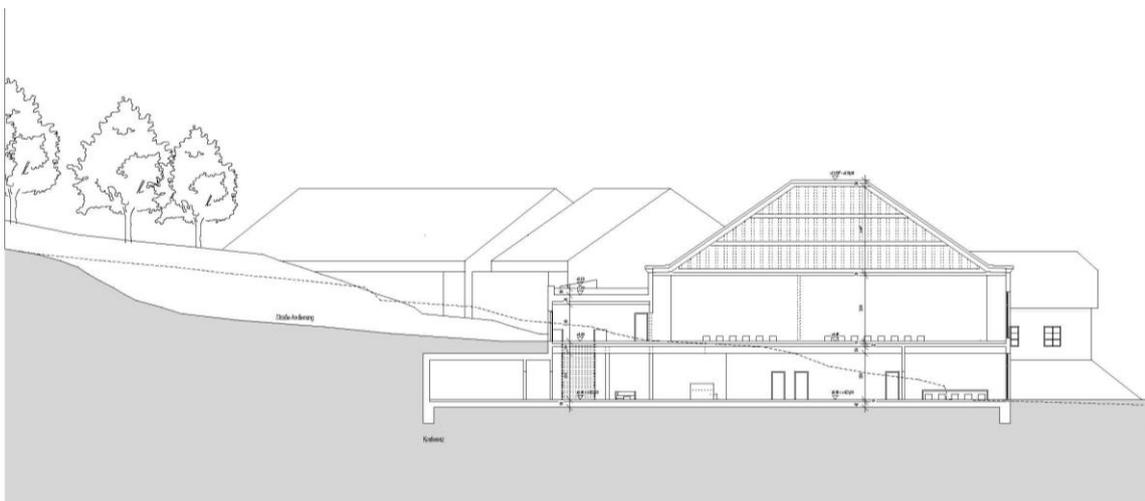


Abbildung 13: Schnitt EE, Tagungsgebäude, quergestelltes Satteldach mit abgewalmten Giebeln

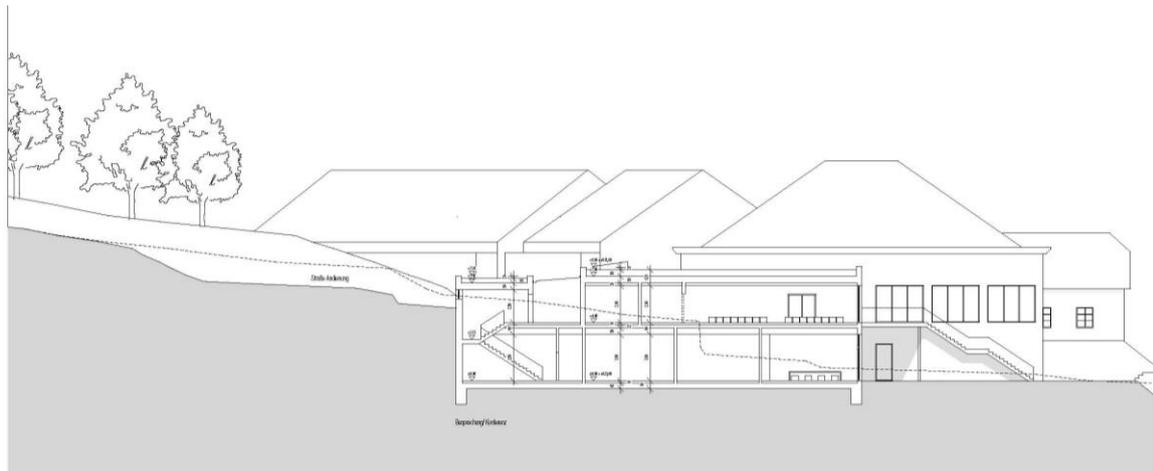


Abbildung 14: Schnitt FF, Nebengebäude im Anschluss an Hotel Lisl mit Blick auf das Tagungsgebäude sowie rückwärts die Häuser 1 und 2

Es wird ausdrücklich betont, dass die oben dargestellten geplanten Gebäude erste Überlegungen eines **Vorentwurfs** darstellen und nur dazu dienen sollen, die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Umfeldes so optimal wie möglich zu treffen. Hierbei sollen ausdrücklich innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Bauräume (Umgrenzungen durch das Planzeichen „Baugrenze“) für die geplanten Gebäude ein gewisser Spielraum, insbesondere hinsichtlich der Gebäudestellung und der Dachausbildung offen bleiben.

Für den Hotelneubau wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Erdgeschoss werden die Gebäude zwischen Hotel Lisl im Osten bis zum Haus 2 mit Zwischenbauten verbunden. Dadurch entsteht ein Gebäude, das eine Länge von deutlich über 50 m aufweist. Die aufsteigenden beiden Hotelgebäude (Haus 1 und Haus 2) erhalten neben dem Erdgeschoss zwei Obergeschoss und jeweils ein ausgebautes Dachgeschoss. Wie aus den oben gezeigten Querschnitten ersichtlich ist, wird das Erdgeschoss im Haus 2 den Wellness- und SPA Bereich aufnehmen. Dieser gegenüber den Obergeschossen herausgeschobenen Gebäudeteil kann auch als Untergeschoss bezeichnet werden. Dieses Untergeschoss erhält eine Flachdachbegrünung – der unmittelbar vor den Hotelzimmern liegende Bereich als begehbare Terrasse und der deutlich größerer Teil als extensive Wiese.

Im Bereich des Bestandes wird teilweise auch eine abweichende Bauweise (Bereich bestehende Gebäude Alpeseestraße 27, 27a und 27b) und im Übrigen eine offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung der Gebäude wird durch Pfeilrichtung in den einzelnen Gebäuden in der Bebauungsplanzeichnung angegeben. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Aufgrund der hohen denkmalpflegerischen Abstimmungspflicht kann im sonstigen Bestandsbereich auf eine differenzierte gestalterischer Festsetzung wie Dachform, Dachneigung usw. verzichtet werden. Hier ist bei allen Vorhaben, auch bei nach der BayBO genehmigungsfreien Vorhaben eine Abstimmung mit den Belangen des Denkmalsschutzes erforderlich.

Zum frühzeitigen Verfahren wurde seitens der Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 16.04.2014 darauf hingewiesen, dass die in § 3 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 der Satzung (Entwurf) genannten Nutzungsarten u.a. „Geschäftsnutzungen, Kosmetik und Augenoptik“ nicht mit den Zielen des LEP Ziffer 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 kollidieren dürfen. Es wird ausdrücklich bestätigt, dass sie ausschließlich den gehobenen Anforderungen der Hotelerweiterung dienen und keinerlei Auswirkungen bezüglich der Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Ziffer 5.3 LEP 2013) aufzeigen.

In der vorgenannten Stellungnahme der Regierung von Schwaben weist das Sachgebiet „Städtebau“ darauf hin, dass der geplante Bereich aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes, der Nähe zu

Denkmälern und der internationalen touristischen Stellung von besonderer Bedeutung ist. Da der Bereich besonders sensibel und mit Bedacht beplant werden muss, wird eine intensive Einbeziehung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen empfohlen. Die empfohlene Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz, München, hat stattgefunden, mit der Schlösserverwaltung bisher nur in Bezug auf die Ausgleichsflächenregelung im Schwansee park.

Zum Bebauungsplan hat die „Schlösserverwaltung“ mit Schreiben vom 04.04.2014 folgendes mitgeteilt:

„Schloss Neuschwanstein ist eines der bedeutendsten Baudenkmäler Bayerns. Zusammen mit dem naheliegenden Schloss Hohenschwangau, den denkmalgeschützten Bauten der Alpseestraße bis hin zur Marienbrücke sowie der umgebenden einzigartigen landschaftlichen Szenerie von Säuling und Alpsee bildet es ein einzigartiges bauliches Ensemble.

Die Neuschwansteinstraße, die von Hohenschwangau zum Schloss Neuschwanstein führt, ist ein wichtiger Bestandteil dieses baulichen Ensembles und für die zahllosen Besucher aus aller Welt von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Der Fußweg oder auch die Fahrt mit der Pferdekutsche zum Schloss bzw. wieder hinab nach Hohenschwangau bilden den landschaftlichen Auftakt und Schlusspunkt des Besuches von Schloss Neuschwanstein.

Grundsätzlich kann das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel einer optimierten Fremdenverkehrsnutzung durch die Errichtung eines Hotelneubaus der qualitativ gehobenen Kategorie im Bereich zwischen dem Hotel Alpenrose und dem Schlosshotel Lisl nachvollzogen werden, wenn die neue Bebauung maßstäblich bleibt.

Eine Verlegung der Neuschwansteinstraße, wie in der Planung vorgesehen, ist jedoch aus Sicht der Bayerischen Schlösserverwaltung nicht akzeptabel.

Die Neuschwansteinstraße wurde unter König Ludwig II. vor Beginn des Schlossneubaus angelegt und ist als historischer und schützenswerter Bestandteil der Schlossanlage von Neuschwanstein anzusehen. Schon aus diesem Grund ist es nicht akzeptabel, dass der historisch begründete Straßenverlauf zu Gunsten einer Hotelneuplanung in Bereichen aufgegeben bzw. verlegt werden soll. Darüber hinaus erscheint die vorliegende Neuplanung nicht geeignet eine ausreichende Befahrbarkeit für Feuerwehr-, Rettungs- und Baufahrzeuge zu gewährleisten. Die Straße wäre nach unserer Einschätzung zu steil, der Kurvenverlauf insbesondere an der Einmündung des neuen Straßenstücks in die Neuschwansteinstraße ungeeignet, um angesichts des starken Betriebs (Shuttle-Busse, Kutschen, Fußgänger, Anlieferverkehr für das neue Hotel usw.) eine geordnete Abwicklung des Verkehrs zu gewährleisten. Größere Baufahrzeuge, die zur Instandhaltung von Schloss Neuschwanstein zwingend erforderlich sind, könnten nicht mehr zum Schloss hochfahren. Rettungseinsätze könnten behindert und damit verzögert werden. Insofern muss die Verlegung der Neuschwansteinstraße seitens der Bayerischen Schlösserverwaltung abgelehnt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Freistaat Bayern mit Vertrag vom 16.04.1930 an der Neuschwansteinstraße in dem fraglichen, im Eigentum des WAF befindlichen Straßenstück, eine Grunddienstbarkeit (Recht auf Nutzung als Zufahrtsstraße zum Schlossbesitz Neuschwanstein) sowie eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht die Benutzung der Straße durch Dritte im Benehmen mit dem WAF zu regeln) hat. Somit ist eine Verlegung der Dienstbarkeit auf ein anderes Grundstück nicht ohne Zustimmung des Begünstigten möglich.

Die geplante Hotelerweiterung ist baulich so abzuändern, dass die Neuschwansteinstraße in dem historischen Verlauf bestehen bleiben kann. Bei der Planung der Hotelerweiterung wird – den denkmalfachlichen Vorgaben des BLfD entsprechend - eine gute, orts- und landschaftsgebundene Architekturgestaltung vorausgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen, Gez. Bernd Schreiber, Präsident.“

Hierzu erfolgte folgende Abwägung:

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass gerade wegen der enormen Bedeutung durch die Königsschlösser, insbesondere durch Neuschwanstein, auch eine Modernisierung und damit Anpassung an die gestiegenen Anforderungen an die Hotelerrichtungen dringend erforderlich ist. Die Gemeinde Schwangau sieht sich in diesem Zusammenhang in der Verpflichtung, gerade wegen des erheblichen Urlaubstourismus und der enormen Besucherströme, auf eine qualitativ hochwertige Versorgung mit entsprechenden Einrichtungen zu sorgen. Hierfür soll mit dem gegenständlichen Bebau-

ungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Die Neuschwansteinstraße, die von Hohenschwangau zum Schloss Neuschwanstein führt, ist dabei ein wichtiger Bestandteil dieses baulichen Ensembles und für die zahllosen Besucher aus aller Welt von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Dies bedingt auch eine Verlegung der Neuschwansteinstraße im unteren Bereich mit der Anbindung an die Alpseestraße. Die Ablehnung zur teilweisen Verlegung der Neuschwansteinstraße seitens der Bayerischen Schlösserverwaltung kann von der Gemeinde Schwangau nicht verstanden und auch nicht hingenommen werden. Es ist richtig, dass die Neuschwansteinstraße unter König Ludwig II. für die Errichtung der Schlossanlage Neuschwanstein angelegt wurde. Die in der Stellungnahme getroffene Aussage, wonach mit der neuen Neuschwansteinstraße keine ausreichende Befahrbarkeit für Feuerwehr-, Rettungs- und Baufahrzeuge zu gewährleisten sei, entbehrt jeglicher Grundlage. Es trifft auch nicht zu, dass größere Baufahrzeuge, die zur Instandhaltung von Schloss Neuschwanstein zwingend erforderlich sind, nicht mehr zum Schloss hochfahren könnten und selbst Rettungseinsätze könnten behindert und damit verzögert werden. Dies trifft alles nicht zu.

Seitens des für die Erschließung zuständigen Büros Dippold & Gerold wurden die Planungsgrundsätze unter Ziffer 4.3.1 dieser Begründung bereits zusammengefasst, die belegen, dass die in der gegenständlichen Stellungnahme vorgetragene Bedenken zur Befahrbarkeit bzw. Benutzung der geplanten Neuschwansteinstraße nicht zutreffend beschrieben sind. Sie werden nachfolgend noch einmal zusammengefasst:

Grundzüge der Planung:

- In den Kehren der neuen Alpseestraße Steigung nicht über 6% und auf der Geraden nicht mehr als 10% (vgl. Anlage Plan Gradienten Nr. 12004003 B.pdf).
- Ausreichende Platzverhältnisse bei der Abzweigung vor dem Hotel Müller durch Verlagerung der Kutschenstellplätze, vgl. hierzu auch Plan 20B mit Schleppkurvendarstellung für den Busverkehr, keine Überschneidung der Fahrspuren gegeben.
- Vergrößerung der westlichen Eckausrundung für breitere Aufstellfläche der Fußgänger, vgl. Plan 20A/B.
- In der Alpseestraße ist eine Fahrbahnbreite mit 7,50m zzgl. >3,0m für Fußgänger gegeben, damit ausreichende Verhältnisse für Überholvorgänge, des Weiteren sind die wesentlichen Fahrbeziehungen von Shuttle-Bus und Kutschen durch die neue Haltestelle besser strukturiert, vgl. Plan 20A, die räumliche Abgrenzung von Fahrbahn und Gehweg kann zunächst als Farbmarkierung hergestellt werden.
- Grundsätzlich Anordnung der Gemeinde, Vorschlag aufgrund der Verkehrsströme Schrittgeschwindigkeit zwischen 09 – 17h.
- Durch die neue Straße ergeben sich erhebliche Verbesserung der Verkehrsbeziehungen mit positiven Auswirkungen auch auf den Rettungsdienst bzw. die Feuerwehr, vgl. Plan 22A mit 12004001 C, Begegnungsverkehr in bestehender Straße LKW/LKW nicht möglich bzw. auch LKW/PKW oder BUS/PKW unter größten Schwierigkeiten, zugleich fahren in der bestehenden Straße Busse, LKW, Kutschen und Fußgänger auf 5,0m, im Vergleich dazu ist bei der neuen Straßenführung mit 6,0m Breite der Begegnungsfall für Busse, LKW, Kutschen und Rettungsfahrzeuge durchgängig gegeben.
- Straßensperrung für die Fußgänger (für den neuen Straßenabschnitt), vgl. Plan 23 A und B mit geplanter und zukünftiger Verkehrsregelung.
- Hinsichtlich der Gefahrenstelle bei der Einmündung bestehende Schlossstraße – Berücksichtigung auswärtige Kutschunternehmen 2 x täglich Umspannen – könnte prinzipiell eine Bucht entsprechend Plan 24 A hergestellt werden.

Der in der o. g. Stellungnahme erwähnte Fußweg oder auch die Fahrt mit der Pferdekutsche zum Schloss bzw. wieder hinab nach Hohenschwangau bilden den landschaftlichen Auftakt und Schlusspunkt des Besuches von Schloss Neuschwanstein. Die neue Straßenführung erfährt gegenüber der bisherigen Situation große Vorteile. Die Besucherströme vor dem Hotel Müller und unmittelbar am Hoteleingang Lisl werden aufgelöst und im Bereich des geplanten Shuttlebus- und Kutscheneinstiegs verbunden mit einer größeren Verkehrssicherheit verbessert. Dies gilt auch für den im unteren Bereich der neuen Neuschwansteinstraße mitgeführten Fußweg. Die neue Straßenführung erfährt deutliche Verbesserungen gegenüber der alten Straßenführung, bei der auch größere Baufahrzeuge, die zur Instandhaltung von Schloss Neuschwanstein zwingend erforderlich sind, nach wie vor zum Schloss hochfahren können. Dies gilt auch für Rettungseinsätze.

Die Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen macht darauf aufmerksam, dass für die geplante Hotelenerweiterung eine gute orts- und landschaftsgebundene Architekturgestaltung vorausgesetzt wird. Dies wird bestätigt, zumal eine enge Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde des Landratsamtes Ostallgäu erfolgt. Mit Email vom 12.01.2015 hat die Bayerische Schlösserverwaltung für das weitere Bauleitplanverfahren Zustimmung zur Verlegung der Neuschwansteinstraße in Aussicht gestellt, sofern die Bauleitplanung entsprechend der zwischen Straßenbauamt Kempten und WAF abgestimmte Planung angepasst wird. Dies ist mit dem gegenständlichen Entwurf geschehen.

Zum Stichwort Baugrenzen:

Die empfohlene Überarbeitung der bisher im Vorentwurf des Bebauungsplanes weiter gefassten Baugrenzen wird beachtet. Die Baugrenzen werden bei den Einzelbaudenkmäler Alpseestraße 25, Alpseestraße 27 und Neuschwansteinstraße 2 enger gefasst, um die entscheidenden Blickbeziehungen sicherstellen zu können. Dies erfolgt im Bereich des Hotel Alpenrose entlang der westlichen Gebäudeflucht - „Lage in erster Reihe“ - bis zur Ecke Haus Nr. 25 mit einer eng gezogenen Baugrenze. Der weitere Verlauf soll jedoch im rückwärtigen Bereich mit den geplanten neuen Gebäuden im südlichen Anschluss an das Hotel Lisl durchgehend erfolgen. In diesem einbezogenen „Innenbereich“ befinden sich eine Reihe weiterer Gebäude und Anlagen der Versorgung, die in einem Baufeld liegen sollten und für die eine jeweils eigenständige Umgrenzung wenig sinnvoll ist. Das sogenannte Jägerhaus, Neuschwansteinstraße 2, erhält ein eigenständiges Baufeld durch eine eng gezogene Baugrenze. Dies gilt auch für die beiden Gebäude Alpseestraße 12 und 14. Hier wird die Baugrenze nicht mehr durchgehend dargestellt. Die Baugrenze folgt den Gebäudekanten mit einer Einbeziehung von Dachvorbauten. Die Verwaltungsgebäude des WAF Neuschwansteinstraße 15 und 17 sind bereits mit einem engen Baufeld durch eine Baugrenze erfasst, wobei die Baugrenze zu den Nachbargrundstücken Fl. Nr. 1652 und 1651/3 nicht mehr parallel zu dieser Grenze sondern entlang der bestehenden Gebäude korrigiert wird.

Die Eingrünungsfestsetzungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt, wobei durchgehende Baumreihen weitgehend vermieden wurden um die verschiedenen Sichtbezüge zu den Schlössern nicht zu verstellen.

Das im letzten Absatz der Stellungnahme der Regierung von Schwaben angesprochene Stellplatzkonzept soll nunmehr aufgegriffen werden. Die befürchtete Verschärfung der Verkehrssituation in der Alpseestraße wird durch den Hotelneubau nicht gesehen. Hierzu wird auf die aktuellen Ausführungen unter Ziffer 4.3.1 Verkehr und Ziffer 4.4.2 Verkehrserschließung, Stellplätze verwiesen.

Das Thema zur Reduzierung der im Vorentwurf sehr großzügig dargestellten Baugrenzen wurde auch vom Landesamt für Denkmalpflege, München, und vom Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, angesprochen. Das Landratsamt, Sachgebiet Bauplanungsrecht/Städtebau teilt hierzu mit Schreiben vom 17.04.2014 mit:

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

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

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

Die Gemeinde Schwangau hat dies folgendermaßen in die Abwägung eingestellt:

Zu 1:

Die gewünschte Umgrenzung der im Verfahrensgebiet liegenden Einzelbaudenkmäler Alpseestraße 25, Alpseestraße 27 und Neuschwansteinstraße 2 durch eng gefasste Baufelder wird im gegenständlichen Bebauungsplan berücksichtigt, um die entscheidenden Blickbeziehungen sicherstellen zu können. Dies erfolgt im Bereich des Hotel Alpenrose entlang der westlichen Gebäudeflucht - „Lage in erster Reihe“ - bis zur Ecke Haus Nr. 25 mit einer eng gezogenen Baugrenze. Der weitere Verlauf soll hier jedoch im rückwärtigen Bereich mit den geplanten neuen Gebäuden im südlichen Anschluss an das Hotel Lisl durchgehend erfolgen. In diesem einbezogenen „Innenbereich“ befinden sich eine Reihe weiterer Gebäude und Anlagen der Versorgung, die in einem Baufeld liegen sollten und für die eine jeweils eigenständige Umgrenzung wenig sinnvoll ist. Das sogenannte Jägerhaus, Neuschwansteinstraße 2, erhält ein eigenständiges Baufeld durch eine eng gezogene Baugrenze. Dies gilt auch für die beiden Gebäude Alpseestraße 12 und 14. Hier wird die Baugrenze nicht mehr durchgehend dargestellt. Die Baugrenze folgt den Gebäudekanten mit einer Einbeziehung von Dachvorbauten. Die Verwaltungsgebäude Neuschwansteinstraße 15 und 17 sind bereits mit einem engen Baufeld durch eine Baugrenze erfasst, wobei die Baugrenze zu den Nachbargrundstücken Fl. Nr. 1652 und 1651/3 nicht mehr parallel zu dieser Grenze sondern entlang der bestehenden Gebäude korrigiert wird.

Die Gemeinde Schwangau wird somit die Abgrenzung der überbaubaren Flächen mit den vorgesehenen Baugrenzen enger fassen und an der bestehenden Bebauung orientieren. Auf die Anordnung von Baulinien wird unter Verweis auf die vorausgehenden Argumente verzichtet. Die gewünschte Gliederung mit der Sicherstellung der Sichtachsen und dem in der Begründung zum Bebauungsplan in Abbildung Nr. 5 dargestellten Strukturkonzept – „Trilogie der Gebäudegruppen“ - wird eingehalten. Die Dominanz und die städtebaulichen Bezüge der umgebenden Baudenkmäler werden dadurch auch weiterhin gewahrt bleiben und durch die Neubauten nicht beeinträchtigt werden.

Die geplanten Gebäude der Hotelerweiterung mit den drei Hauptgebäuden bleiben deutlich unterhalb der Firsthöhe des Bestandsgebäudes Hotel Lisl, die mit 842,43 müNN angegeben ist und in diesem Planbereich die höchste Stelle einnimmt:

Konferenzgebäude =	839,60 müNN,
Haus 1 =	840,14 müNN,
Haus 2 =	839,63 müNN.

Diese Höhenangaben zur Oberkante First können zwar noch nicht verbindlich für die endgültige Baueingabe gelten. Sie stellen allerdings in diesem Planungsstadium sicher, dass die gewünschte „Unterordnung“ gewahrt werden kann. Dies gilt auch für die bestehende Traufhöhe des Gebäudes Hotel Alpenrose. Die Traufhöhe wird von den geplanten Gebäuden in zweiter Reihe nicht überschritten. Sie kann damit maßstabsbildend und städtebaulich prägend für die Hotelerweiterung dominieren.

Die Traufhöhe von Hotel Alpenrose wurde aufgenommen und in Beziehung zu den geplanten rückwärtigen Gebäuden gebracht. Aus der nachfolgenden Skizze wird deutlich, dass die Traufe Hotel Alpenrose bei 833,84 müNN liegt. Die Traufe von Haus 1 und 2 liegt bei ca. 832,90 müNN.

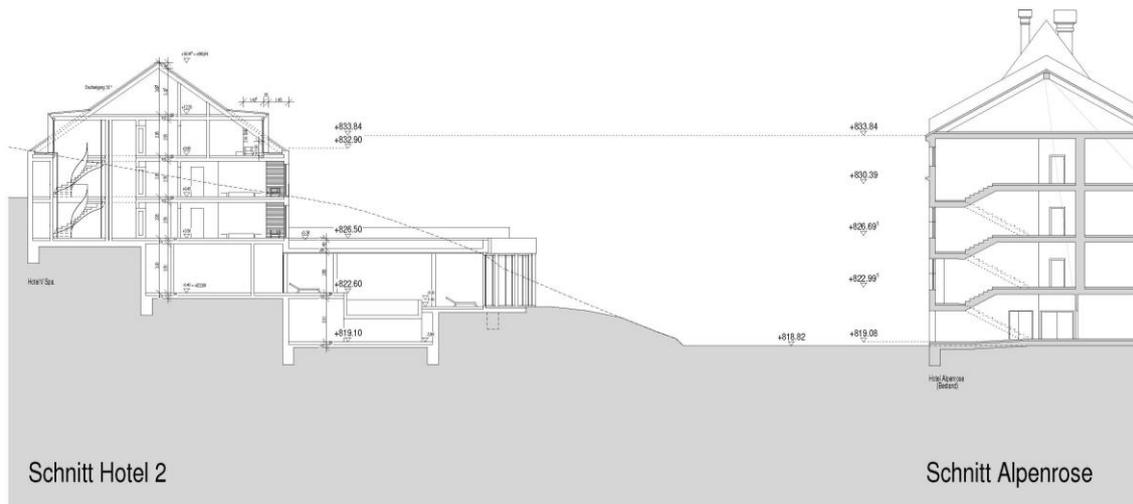


Abbildung 15: Querschnitt Haus 1 mit Spabereich und bestehendem Hotel Alpenrose - Traufhöhen

Zu 2:

Die in den Vorgesprächen vom Landesamt für Denkmalpflege getroffenen Aussagen werden berücksichtigt, siehe hierzu auch die entsprechende Abwägung zu Stellungnahme Nr. 3.3 dieser Abwägung. Es gilt die gesetzliche Grundlage des BayDSchG, wonach die Gemeinde verpflichtet ist, im Rahmen ihrer Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht nimmt. Insofern wird die Denkmalbehörde auch bei weiteren Einzelgenehmigungen beteiligt.

Zu 3:

Der Hinweis auf die Zuwegung zum Schloss Neuschwanstein dient der Kenntnismahme und Beachtung im Zuge der Erschließungsplanung. Dies gilt insbesondere auch für die Ausbildung am Abzweig zum Hotel Lisl bzw. die Weiterfahrt zum Schloss Neuschwanstein, aber auch für die Weiterfahrt der Shuttle-Busse geradeaus in Richtung Marienbrücke. Soweit ein Teil der bestehenden Neuschwansteinstraße nicht mehr benötigt wird, erfolgt ein Rückbau. Der Bereich der Abzweigung für die Anlieferung Hotel Lisl wird im Rahmen der Erschließungsplanung genau geregelt. Ein Ausschnitt Vorentwurfsplanung ist dem nachfolgenden Plan 24 A Büro D&G zu entnehmen.

Abschließend wird nochmals betont, dass das mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Ostallgäu besprochene Konzept und auch grundsätzliche Einzelheiten der baulichen Gestaltung bereits in der Planung berücksichtigt wurden. Dies gilt insbesondere für die Gliederung der in zweiter Reihe geplanten Baukörper, wobei hier die deutliche Unterordnung der Firstlinie – bezogen auf das bestehende Hotel Lisl – die entscheidende Orientierung bedeutet. Weitere Einzelheiten können aber erst im Rahmen der Baugenehmigung behandelt werden, die jeweils rechtzeitig abgestimmt werden soll.

Bezüglich der baulichen Entwurfsphase für das Projekt Hotelerweiterung Alpenrose liegen der Gemeinde inzwischen überarbeitete Planunterlagen vor, die sich allerdings innerhalb der im Entwurf vom 01.09.2014 bzw. dem am 12.01.2015 nochmals vorgestellten Entwurf dargestellten Baugrenzen bewegen. Es wird nicht für notwendig erachtet, die oben dargestellten Querschnitte in Abbildung 7 bis 15 anzupassen, weil sich hier bis zur Eingabeplanung noch weitere Veränderungen der Gebäude innerhalb der Baugrenzen ergeben können. Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Entwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner Geltungsbereichsgrenze in der südwestlichen Ecke angepasst und dabei auch die Flächen für die erforderliche Feuerwehrrzufahrt und die Rigole für die Ableitung des Hangwassers zwischen Neubau Hotel Alpenrose und Waldrand dargestellt.

4.4.2 Verkehrserschließung, Stellplätze:

Die große Zahl der Besucher in der Größenordnung von 9.000 täglich, die in der Hauptsaison die Königsschlösser mit Umgebung besuchen, wird über die bestehenden Parkplätze bewältigt. Für den gegenständlichen Bedarf des Hotels Alpenrose und Hotel Lisl sind auf dem Alpseeparkplatz die erforderlichen und ausreichend bemessenen Stellplätze für die ca. 68 Zimmer mit den Gasträumen vorhanden. Für die weiteren ca. 67 Gästezimmer / Suiten stehen die im Bebauungsplan nördlich des Hotels Alpenrose dargestellten Carportplätze zur Verfügung.

Wie oben beschrieben ist im unteren Bereich eine Teilverlegung der Neuschwansteinstraße erforderlich. Hierfür gilt die Erschließungsplanung des Büros Dippold & Gerold, Germering. Sie ist in den Bebauungsplan übernommen worden. An der Erschließungsfunktion für die Anbindung der beiden Schlösser mit dem Shuttle-Bus und den Pferdekutschfahrten soll grundsätzlich nichts verändert werden.

Die Pferdekutschen stellen sich derzeit zwischen dem „Tickethaus“ und Hotel Müller, Alpseestraße 14 auf. Dies soll so auch bei der Verlegung der Neuschwansteinstraße bleiben. Die Kutschen können unmittelbar gegenüber dem Hotel Müller in die neu geplante Neuschwansteinstraße einbiegen. Mit der Errichtung der Haltestelle für Shuttle-Busse und Kutschen werden diese Stellplätze entfallen. Die Abfahrt und Ankunft der Kutschen befindet sich dann zentriert an der Haltestelle. Es erscheint in diesem Zusammenhang wichtig, noch einmal darauf hinzuweisen, dass damit der Vorplatz vor Hotel Müller frei gestellt ist von Kutschen.

Die Abfahrtsstelle für die Shuttlebusse, die derzeit noch vor dem Hotel Lisl eingerichtet ist, soll auf das Grundstück nördlich Jägerhaus, Fl. Nr. 1639, verlegt werden. Für den Shuttlebusverkehr ist ein kostenloser Transfer für mobilitätseingeschränkte Personen wie bisher gesorgt. Der Zugang zur Haltestelle wird entsprechend hergestellt. Es finden pro Tag ca. 60 Fahrten zum Schloß statt.

Bei der neuen Trasse der Neuschwansteinstraße werden die Steigungsverhältnisse und die Radien so gewählt, dass wie bisher alle Erfordernisse hierauf abgewickelt werden können. Dies gilt für die Steigungsverhältnisse bei der für die Pferde auf keinen Fall 10 % Längsneigung überschritten werden darf und auch für die Radien, damit der Holzabtransport ohne Probleme abgewickelt werden kann. Die Fußgänger sollen weiterhin vom Ticketcenter am Hotel Müller (mit bisherigem Pferdekutschen-Einstieg) vorbei den Weg über die geplante Neuschwansteinstraße finden. Auf halbem Weg werden die Fußgänger am Rande der Neuschwansteinstraße geführt um dann am Waldrand entlang den Weg in Richtung Süden, relativ eben den Höhenlinien folgend, den Anschluss südlich von Hotel Lisl an die bisherige Trasse der Neuschwansteinstraße finden. Der weitere Weg zum Schloss Neuschwanstein kann dann wie bisher benutzt werden.

Ein abgesetzter Gehweg erscheint angesichts der hohen Besucherzahlen nicht sinnvoll. Insofern ist auch die Einrichtung einer besonderen verkehrsberuhigten Zone innerhalb der Alpseestraße nicht angebracht, siehe auch die bestehende Beschilderung mit den angegebenen Geschwindigkeitsbeschränkungen. Die Einmündung der geplanten Straße befindet sich wie angeführt vor dem Hotel Müller. Durch die Verlagerung der Kutschen und dem neuen Gehweg in der südwestlichen Eckausrundung mit ausreichender Aufstellfläche wird mehr Bewegungsfläche für Fußgänger geschaffen.

Hierzu wird alternativ die Alpseestraße um ca. 4 m nach Süden aufgeweitet, wie dies in der Abbildung 5.6 bis 5.8 im Kapitel Verkehr, Ziffer 4.3.1 dargestellt ist. Es ist allerdings auch möglich, dass sich die Kutschen an der Abfahrtsstelle für die Shuttlebusse aufstellen.

Der zentrale Versorgungsbereich im bergseitigen Untergeschoss Hotel Lisl erhält eine neue Zufahrt, die teilweise über die bestehende Neuschwansteinstraße und einen Ausbau am ehemaligen Eishaus (Haus Nr. 8, siehe Bestandsplan) erhält. Diese Zufahrt zur Anlieferungszone zum Hotel Lisl endet unmittelbar am geplanten Tagungshaus. Damit kann hier auch eine Anlieferung in das erste Obergeschoss des Tagungshauses erreicht werden.

4.5 Landschaftsplanung / Grünordnung

Der Bereich um das Hotel Alpsee herum weist eine hohe Qualität auf und er gehört zu einer hochwertigen Landschaft. Großräumig handelt es sich um den Alpenrand mit seiner nördlichen Traufe mit dem Alpsee, dem Schloss Hohenschwangau, dem Alpsee, Schwansee, Schloss Neuschwanstein. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Faulenbacher Tal, Lechtal, Schwanseeetal und Alpseegebiet vom 24. August 1956, siehe auch nachfolgende Abbildung.

Hiernach ist es gemäß § 2 dieser Verordnung verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind das Landschaftsbild oder die Natur zu beeinträchtigen. Ausnahmen von den Vorschriften dieser Anordnung können gemäß § 4 in besonderen Fällen vom Landratsamt Füssen als untere Naturschutzbehörde zugelassen werden. Die zuständige Naturschutzbehörde hat hierzu in einem Gespräch im Landratsamt Ostallgäu vom 31.07.2013 bestätigt, dass das geplante Projekt nach der LSG-Verordnung grundsätzlich möglich sei, da die geplanten Bauvorhaben kompensier- bzw. ausgleichbar seien, näheres siehe im Umweltbericht.

Neben der Bauflächenerweiterung wird ein Teilstück der Neuschwansteinstraße aufgehoben bzw. als private Zufahrt genutzt. Bei der oben beschriebenen Gebäudeentwicklung – Verbindung Alpseehotel mit Hotel Lisl - wird die Neuschwansteinstraße unterbrochen. Hierfür ist eine neue Anbindung im Bereich zwischen Alpseestraße 15 / 17 und Hotel Lisl, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1648 und Fl. Nr. 2215/37 erforderlich. Dabei soll der Baumbestand weitgehend erhalten werden. Einzelheiten sind noch mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die vorhandenen ökologisch wertvollen Strukturen und einzelnen Wertelemente werden grundsätzlich erhalten. Dazu trägt u.a. ein fein abgestimmtes System an Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei. Es wird Wert gelegt auf die Vernetzung und Einbindung in die umgebende naturnahe Auen- und Bergwaldlandschaft bzw. die ortstypische traditionelle Waldnutzung. Zu weiteren Details zur Berechnung des Eingriffs in Natur- und Landschaft sowie die Festsetzung der externen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1496 im Bereich des Schwanseeparks mit 7,14 ha Größe wird auf die Ausführungen in der Satzung unter § 7 Abs. 3 und den nachfolgenden Umweltbericht verwiesen.

Die zum frühzeitigen Verfahren von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragene Anregungen wurden aufgegriffen. Der Bestandsplan und ein Eingriffs-Ausgleichsplan wurden erstellt. Die angesprochenen Punkte wurden im Rahmen der Grünordnung noch ergänzt und mit der UNB – auch in Zusammenarbeit mit der Forstbehörde - abgestimmt und in die Planung eingestellt.

Die angeführten Punkte aus der Stellungnahme vom 14.04.2014 wurden in der Sitzung am 20.05.2014 im Beisein von H. Frisch, Fr. Frank-Krieger und H. Haag im Landratsamt Ostallgäu besprochen. Die Vorstellungen von H. Frisch wurden in den Bestandsplan und die Eingriffsbewertung eingearbeitet. Die Ergebnisse der beiden vorgenannten Pläne haben Eingang gefunden in den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und in den Umweltbericht. Insbesondere werden in der Satzung und in den Hinweisen folgende Aspekte verankert und in der Begründung erläutert:

- Konkretisierung des Baufelds und des Geltungsbereichs in der südöstlichen Umgriffsecke. Der Geltungsbereich wurde entsprechend erweitert, um die möglichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Bereich der artenreichen Extensivwiese deutlich wird.
- Regelung des real notwendigen Flächenverbrauchs in einem unaufgefordert vorzulegenden Baustelleneinrichtungsplans vor Baubeginn bzw. vor der Baubeginnanzeige, siehe Satzung § 7 Ziffer 3.
- Nachträgliche Übernahme der Geländequerschnitte gemäß Vorentwurfsplanung des Projektes der Architektengemeinschaft Wegmann und BKLS in die Begründung; dies wurde durch die Querschnitte Abbildung 6 bis 13 in der Begründung erledigt.
- Minimierung des Flächenverbrauchs im Bereich des südöstlichen Hanges durch möglichst steile Böschungen der Baugrube und des fertigen Geländes. Ausgenommen hiervon soll eine Teilfläche in der südöstlichen Ecke des Geländes bei Haus 2 noch im Detail abgestimmt werden.

- Graphische Darstellung von Einzelbäumen im Plan „Eingriffsbewertung“, die im Bebauungsplan nicht gesichert werden können.
- Erhöhung des Ausgleichsfaktors für die eingriffsrelevanten Flächen aus Feld A I auf 0,6 und für die geplanten Straßenböschungen auf 0,3.
- Durchgrünung und Gliederung des Gebiets über Freiraumgestaltungselemente wie Baumreihen entlang von Straßenabschnitten und Wegen, mit Bäumen in Stellplatzflächen und privaten Freiflächen. Aus Gründen der Denkmalpflege sind dabei die geforderten Sichtbezüge zu beachten.
- Differenziertes Begrünungskonzept an den Böschungen der verlegten Neuschwansteinstraße (blütenreiche Magerwiese, Gehölzentwicklung).
- Dichte Eingrünung des Abschnitts der Neuschwansteinstraße oberhalb des Verwaltergebäudes des WAF mit Gehölzen als Sicht-, Staub- und Lärmschutzgründen, in Clustern zusammengefasst gepflanzt.
- Dachbegrünung wird auch textlich festgesetzt.
- Die Verwendung von rot- und gelbblaubigen bzw. blauadeligen Gehölzen sowie Thujen und Scheinzypressen wird in der Satzung untersagt.
- Im Bereich der bestehenden Galerie (Neuschwansteinstr. 5 und 6) wird der Waldrand soweit zurückgenommen, dass der Abstand zwischen Gebäudeneubau und Waldbäumen mind. 25 m beträgt. Dem Waldrand wird ein artenreicher, stufig aufgebauter Waldmantel aus groß- und kleinstwüchsigen standortgerechten Sträuchern mit Krautsaum vorgelagert.
- Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist im Baugesuch der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Entsprechendes gilt auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Maßnahmen zur Deckung des ökologischen Kompensationsbedarfs, die in der Satzung des Vorentwurfs dargestellt waren, können beibehalten werden. Der Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan mit einer T-Linie versehen. In einer Besprechung zwischen dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde und den Planern, Frau Frank-Krieger und Herr Abt wurde am 17.06.2017 folgendes vereinbart:

Mit dem Plan „Eingriffsbewertung“ besteht Einverständnis. Es ist lediglich die Eingriffsfläche im Süd-Osten um den Streifen für die geplante Feuerwehrezufahrt zu erweitern, wobei dies zu einem späteren Zeitpunkt auf der Ebene des Baustelleneinrichtungsplans festgelegt und bei Bedarf ggf. neu bilanziert und zusätzlich im Zuge der externen Ausgleichsfläche kompensiert werden soll.

Die geplanten Hangböschungen sind in den Geländequerschnitten AA und CC steiler auszuführen. Mit dem Grünordnungskonzept besteht Einverständnis, wobei die nachfolgenden Korrekturen veranlasst sind:

1. Die Bestandsbäume nordwestlich der WAF-Verwaltung entlang der Grenze zu Fl. Nr. 1651 ist im Bebauungsplan gemäß Bestandsplan zu ergänzen. Dies wurde in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend ergänzt.

2. In der Satzung wurde in § 7 Grünordnung die Ziffer 3 ergänzt:

„Zur Sicherstellung der Eingriffsminimierung während der Bauphase ist vor dem Baubeginn eine Baubegleitung gemäß Flächenplanung HOAI 2013 zu veranlassen. Die Fachperson ist der Baugenehmigungshörde (Untere Naturschutzbehörde) mit der Vorlage der Bestelleneinrichtungsplanung anzugeben.“

3. In § 7 Ziffer 5 der Satzung wurde nach dem Wort Neuschwansteinstraße noch eingefügt „im Bereich vor dem Waldrand“.

Mit der ermittelten Größe der Kompensationsfläche von 1,27 ha besteht Einverständnis. Eine Ausnahme von den Verboten der gegenständlichen Landschaftsschutzgebietsverordnung wird in Aussicht gestellt.

5. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

5.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. 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. In der Gemeinde Schwangau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

5.2 Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat zum frühzeitigen Verfahren mit Schreiben vom 10.04.2014 folgendes mitgeteilt:

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

Um die Erweiterung und Sanierung von bestehenden Hotelbetrieben zu ermöglichen, soll das Gebiet im südwestlichen Bereich an der Alpseestraße in Hohenschwangau überplant werden. Es ist ein Sondergebiet SO für Hotel, Fremdenverkehr und Tourismus vorgesehen.

Sondergebiete dieser Größenordnung verursachen ein erhebliches Verkehrsaufkommen durch Besucher der touristischen Einrichtungen, Hotelgäste und Lieferfahrzeuge. Mit dem Verkehrsaufkommen sind zwangsläufig Verkehrslärmimmissionen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes verbunden, die untersucht werden sollten.

Es wird deshalb vorgeschlagen, für den Bebauungsplan eine begleitende schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau" durch ein autorisiertes Institut durchführen zu lassen. Gez. Schmölz BR.“

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

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

Die verschiedenen Betrachtungszustände wurden diskutiert und wie folgt zusammengefasst:

Zustand I: Bestandssituation

Zustand II: Umsetzung Bebauungsplan Ho1 „Hohenschwangau Alpseestraße“

Zustand III: Umsetzung BBP Ho1 und Auslagerung Alpseeparkplatz in Verbindung mit dem inzwischen zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Ho 2 „Parkierung Hohenschwangau“

Aufgrund der besonderen Sackgassensituation der Alpseestraße wurde vorgeschlagen, dass die Verkehrsbelastung anhand vorhandener Stellplätze bzw. bekannter Fahrbeziehungen ermittelt wird. Eine Verkehrszählung ist für die Alpseestraße dann nicht erforderlich. Als Orientierungswert für den Schallschutz ist gemäß DIN 18005-1 als Tagwert 60 dB(A) und als Nachtwert 50 dB(A) anzusetzen.

Es wurde vereinbart, dass eine überschlägige Lärmschuttermittlung für den jetzigen Verfahrensstand ausreichend ist. Die Lärmschuttermittlung, Projekt Nummer 12004, wurde vom Ingenieurbüro Dippold & Gerold am 12.06.2014 der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgelegt. Entsprechend dieser Berechnung ist festzuhalten, dass weder in der Bestandssituation noch in den beiden Ausbaustufen eine Überschreitung der Lärmpegel gegeben ist. Am 18.06.2014 erfolgte eine abschließende Abstimmung der Unterlagen mit Herrn BD Schmölz statt. Auf ein umfassendes Gutachten kann derzeit verzichtet werden.

Siehe auch nachfolgende Zusammenfassung der Untersuchung Das Gutachten liegt der Gemeinde zur Einsicht vor, siehe auch Anlage 4.

DIPPOLD+GEROLD Beratende Ingenieure GmbH * 82110 Germering

Bauherr: WAF
Projekt: Umliegung Neuschwansteinstraße
Pr.-Nr.: 12004

Bearbeitungsstand: 12.06.2014
Druckdatum: 18.06.2014
letzter Bearbeiter: Wimmer

Beurteilung Lärmschutz an Straßen

Zusammenfassung

Berechnung des Beurteilungspegel an Strassen für einen Fahrstreifen

$$L_{r,T} = L_{m,T}^{(25)} + D_V + D_{StrO} + D_{Slg} + D_{S1} + D_{BM} + D_B + K$$

$$L_{r,N} = L_{m,N}^{(25)} + D_V + D_{StrO} + D_{Slg} + D_{S1} + D_{BM} + D_B + K$$

Zustand I: Bestandsituation

Alpseestraße - Hotel Müller

Fahrtrichtung	errechneter Wert		Orientierungswert (DIN 18005-1)		Grenzwert (16.BImSchV)
$L_{O-W,T} =$	55 dB(A)				
$L_{W-O,T} =$	53 dB(A)				
$L_{Z,ges} =$	57 dB(A)	<	60 dB(A)		64 dB(A)
$L_{O-W,N} =$	41 dB(A)				
$L_{W-O,N} =$	41 dB(A)				
$L_{Z,ges} =$	44 dB(A)	<	50 dB(A)		54 dB(A)

Zustand II: Bauabschnitt 1: Neubau Hotel, Shuttle-Bus Haltestelle und gepl. Neuschwansteinstraße

Alpseestraße - Hotel Müller

$L_{O-W,T} =$	57 dB(A)				
$L_{W-O,T} =$	56 dB(A)				
$L_{Z,ges} =$	60 dB(A)	=	60 dB(A)		64 dB(A)
$L_{O-W,N} =$	43 dB(A)				
$L_{W-O,N} =$	43 dB(A)				
$L_{Z,ges} =$	46 dB(A)	<	50 dB(A)		54 dB(A)

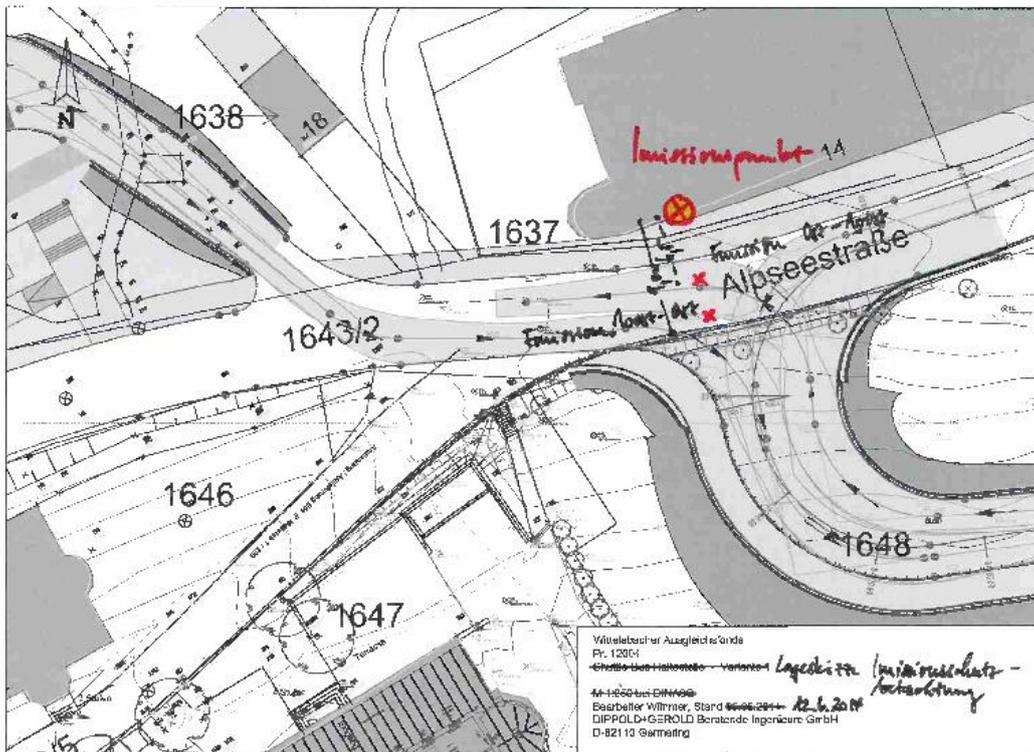
**Zustand III: Bauabschnitt 1: Neubau Hotel, Shuttle-Bus Haltestelle und gepl. Neuschwansteinstraße
Bauabschnitt 2: Verlagerung Alpseeparkplatz an St 2008**

Alpseestraße - Hotel Müller

$L_{O-W,T} =$	53 dB(A)				
$L_{W-O,T} =$	53 dB(A)				
$L_{Z,ges} =$	56 dB(A)	<	60 dB(A)		64 dB(A)
$L_{O-W,N} =$	44 dB(A)				
$L_{W-O,N} =$	44 dB(A)				
$L_{Z,ges} =$	47 dB(A)	<	50 dB(A)		54 dB(A)

Ergebnis:

Entsprechend der überschlägigen Beurteilung der Lärmemissionen und den damit verbundenen Immissionen, hier als Referenzgebäude das Hotel Müller, ist festzuhalten, dass sich die Immissionen für den Interimszustand (Zustand II) zwar gegenüber dem Bestand zunächst verschlechtern, aber immer noch im zulässigen Rahmen sich befinden. Mit der Realisierung des 2. Bauabschnitts - Auslagerung des Alpseeparkplatzes - werden sich die Verhältnisse dann erheblich verbessern.



Lageplanskizze zur Schalluntersuchung.

6. Erschließung

6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist über die Trinkwasserversorgung des Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage ist ausreichend. Die Gemeinde Schwangau ist dabei, die Wasserschutzgebietsverordnung neu zu regeln. Eine gemeinsame Schutzgebietsverordnung mit der Stadt Füssen hat bisher nicht zum Erfolg geführt. Es wird eine eigene Lösung angestrebt.

Der Abwasserzweckverband Füssen, Ehrwanger Str. 15, 87629 Füssen, hat mit Schreiben vom 07.04.2014 mitgeteilt, dass gegen die gegenständliche Planung keine Einwände bestehen.

Das Oberflächenwasser soll jeweils an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der Hinweise der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landkreises Ostallgäu vom 02.04.2014 wurde der Sachverhalt durch ein Telefonat zwischen Herrn C. Wimmer Büro D&G und Herrn Krämling, WWA Kempten, am 23.06.2014 besprochen, siehe nachfolgende Telefonnotiz:

Anlass des Telefonats war die Abstimmung zur Regenwasserbehandlung des Oberflächenwassers der neu geplanten Neuschwansteinstraße in Hohenschwangau.
Hierbei wurde folgendes besprochen und festgelegt:

1. Die Verkehrsbelastung der geplanten Neuschwansteinstraße ermittelt sich im Wesentlichen aus den Shuttle-Bus-Bewegungen, dem Lieferverkehr zum Hotel sowie den Kutschenfahrten.
2. Derzeit ist geplant, das Oberflächenwasser der geplanten Straße zum Teil über das Bankett und zum Teil über Versickerungseinrichtungen (Absetzschächte und Rigo-len) dem Untergrund zuzuführen. Prinzipiell besteht auch die Möglichkeit, über Rückhalteeinrichtungen in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Alpseestraße einzuleiten.

3. Aufgrund der Ausweitung des Wasserschutzgebietes liegen die geplanten Entwässerungseinrichtungen eventuell in der WSG Zone IIIb. Ob ein Karstgebiet vorliegt, wird noch durch die ausstehenden ergänzenden Baugrunduntersuchungen definiert, derzeit wird jedoch nicht davon ausgegangen. Die zulässigen Gewässerpunkte ermitteln sich dann nach dem Merkblatt DWA-M153.

4. Hinsichtlich der Kutschenfahrten ist eine Einstufung nach dem Merkblatt M153 nicht eindeutig möglich. Daher wurde vereinbart, dass die Belastung durch die Pferde-fuhrwerke nicht berücksichtigt wird, wenn z.B. gewährleistet ist, dass die Straße regelmäßig (täglich) von Pferdeäpfeln gereinigt wird.

5. Sollte ein Karstgebiet vorliegen, so ist eine Regenwasserversickerung über Rigolen nicht mehr möglich und ein Kanalanschluss vorzusehen. Ansonsten ist die angestrebte Lösung genehmigungsfähig und realisierbar.

Die hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

6.2 Stromversorgung

Die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co.KG, Kemptener Straße 91, 87629 Füssen, hat mit Schreiben vom 24.03.2014 folgendes mitgeteilt:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes „Hohenschwangau Alpseestraße“ (BPlan Nr. Ho1) ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV – und 1 kV Leitungen), sowie der 20 kV - Trafostation „Alpenrose“, welche sich innerhalb des überplanten Bereiches befindet.

Das o. g. Bebauungsplangebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV – Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind.“

Die Gemeinde Schwangau wird die Einzelheiten der Stromanschlüsse und Verlegung der Kabel im Zuge der Erschließungsplanung vornehmen und dabei auch die Belange der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Garmischer Straße 19 – 21, 81373 München, berücksichtigen. Von hier wurde mit Schreiben vom 07.04.2014 folgendes mitgeteilt:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.“

Die der Stellungnahme beigefügten Kabel - Lagepläne liegen der Gemeinde vor. Sie wurden auch der Verwaltung des WAF und dem beauftragten Büro für die Erschließungsplanung weitergeleitet.

6.3 Gasversorgung

Die Schwaben Netz GmbH, Postfach 102412, 86014 Augsburg teilt mit Schreiben vom 09.04.2014 folgendes mit:

„in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände erheben. Wie weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.

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

6.4 Telekom

Die Deutsche Telekom wird an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen können ergänzt werden. Seitens der Deutschen Telekom wurde zum frühzeitigen Verfahren mit Schreiben vom 07.04.2014 folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

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 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

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 mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Strage 2, D-86368 Gersthofen.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen. Mit freundlichen Grüßen gez. Gudrun Guggenmoos.“

Die Gemeinde hat hierzu abwägend festgestellt:

Die ausführlichen Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Aus Gründen der Denkmalpflege und des Ortsbildes bleibt die Gemeinde dabei, dass die erforderlichen Leitungen verkabelt werden. Eine oberirdische Verlegung bleibt ausgeschlossen.

Umweltbericht

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ ist auf der Grundlage einer verbindlichen strategischen Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft, sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

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

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

Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ vorbereitet werden.

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

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

„Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

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

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

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

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

LEP Ziffer 5.1 Wirtschaftsstruktur (G):

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

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

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

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

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

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

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem Raum, der von der historischen Entwicklung des Schlosses Hohenschwangau und den damit verbundenen denkmalpflegerischen Belangen geprägt ist. Auf die betroffenen Baudenkmale Alpseestraße 25 und 27 sowie Neuschwansteinstraße 2 wird auf die Begründung Ziffer 3.3 Denkmalschutz verwiesen.

2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

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

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

3. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Folgende Teilflächen werden nachfolgend als eingriffsrelevant hinsichtlich ihrer Bedeutung für die jeweiligen Schutzgüter näher betrachtet:

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

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

Teilfläche Nord-West: nährstoffreicher Boden mit gärtnerisch gepflegter Rasennutzung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Nach Erkenntnissen aus der bodenkundlichen Kartierung 2012 (UEBK 1:25000 LfU) handelt es sich im Planungsgebiet um den Boden Rendzina und Pararendzina aus schluffig-sandigem Grus und/oder Kies aus Schwemmfächersedimenten.

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

Weitere natürliche Bodenfunktionen (BBodSchG § 2) der überplanten Teilflächen wie Standortpotenzial für Vegetation ist mit hoch = Wertklasse 4, Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen mit Bewertungsklasse 3-4 und das Rückhaltevermögen für Schwermetalle mit 2 zu bewerten. Die Bedeutung als Archiv der Kunstgeschichte ist nicht erheblich. Es sind keine Bodendenkmale bekannt. Im Plangebiet sind keine Bereiche seltener Böden oder Böden mit natürlichem, ungestörtem Bodenaufbau vorhanden. Von großer Bedeutung ist jedoch die Archivfunktion für Naturgeschichte aufgrund der Lage am Fuße des Alpennordrands. Insb. der süd-östliche Randstreifen des Gebiets liegt in nord-westlich exponierter, verhältnismäßig steiler Hanglage am unteren Hangfuß der sich nach Süden erstreckenden Alpennordkante. Wertgebend sind das ausgeprägte natürliche Geländere relief, ein hohes Entwicklungspotential für natürliche Vegetation sowie ein erhöhtes Erosionsrisiko.

Altlastenstandorte sind nicht bekannt. Eine eigene Altlastenuntersuchung wurde nicht durchgeführt. Die Vorbelastungen durch Überbauung und Versiegelung sind erheblich, da es sich um eine Nachverdichtung und Erweiterung bereits vorhandener Bebauung handelt. Großflächige Versiegelungen sind bereits vorhanden.

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

Auswirkungen

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

Die Eingriffe durch die Erweiterung des Baugebiets sowie den Bau der geplanten Teilverlegung der Neuschwansteinstraße im nördlichen Abschnitt bewirken naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baugedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Häuser und durch teilweise Versiegelung des Bodens. Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden. Hierbei soll darauf hingewiesen werden, dass gerade durch die Baustelleneinrichtung, die aufgrund der Weiterführung und

Aufrechterhaltung des touristischen bekannten Betriebes nur im rückwärtigen Randbereich der Maßnahme vorgesehen werden kann, ein temporärer Eingriff entsteht, der nach Beendigung der baulichen Maßnahme an Ort und Stelle in den früheren Zustand mit einer noch zu definierenden Verbesserung der ursprünglichen Situation kompensiert werden muss.

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

Die bauliche Erweiterung nach Nord-Osten bedingt einen Einschnitt in die bestehende Hangsituation. Auf einer kleinen Fläche wird in das natürliche Geländeprofil eingegriffen. Der Eingriff ist als Ergebnis gezielter Minimierungsmaßnahmen von geringem Flächenumfang, da die Hangsicherung so flächensparend wie möglich mit Stützmauern erfolgt statt über Böschungsabflachungen und damit auch der Forderung des amtlichen Naturschutzes entgegen kommt, so wenig wie möglich der hangaufwärts liegenden Wiesenflächen zu beanspruchen (siehe dazu auch die Querschnitte in den Abbildungen 9 ff. in Kap. 4.4.1.). Der Eingriff in den untersten Hangfuß, d.h. in die natürliche Topographie ist von hoher Erheblichkeit, jedoch von geringer Flächeninanspruchnahme.

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

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

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

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

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser ist als mittel zu bewerten wobei ein möglicher Grundwasser-eintrag wegen der Lage innerhalb der geplanten Wasserschutzgebietszone III ohnehin nicht erfolgen darf. Die Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen ist aufgrund der großen Flächenanteile mit bereits vorhandenen Vorbelastungen insgesamt als mittel einzustufen. Bei einer mittleren bis hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Kat. II oben ist für die Teilbereiche Süd-West und Süd-Ost für das Schutzgut Boden die Eingriffserheblichkeit als mittel einzustufen und für den nord-westlichen Teilbereich (Kat. I oben) mit einer geringen Eingriffserheblichkeit.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser/Oberflächenwasser

Hierzu liegen bisher nur die Erkenntnisse vor, die durch den Neubau bzw. Umbau der beiden Gebäude Alpseestraße Nr. 27 und 27a (Museum der Bayerischen Könige) veranlasst waren. Es ist vorgesehen, noch während des frühzeitigen Verfahrens eine weitere Erkundung des Untergrundes im Bereich der geplanten Hotelenerweiterung wie auch im Bereich der geplanten Trasse der Neuschwansteinstraße durchzuführen. Hierzu wird auch auf die zu erstellende Erschließungsplanung verwiesen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Es sind auch keine Oberflächenwasser betroffen.

Auswirkungen

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der bisherigen Bodenerkundungen bei der letzten durchgeführten Baumaßnahme nur bedingt an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Es wird noch ein weiteres Bodengutachten veranlasst und diese Erkenntnisse nahgetragen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

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

Auswirkungen

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

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Das geplante Baugebiet sowie die geplante Straßentrasse schließen sich südöstlich bzw. östlich an eine bestehende Bebauung an.

Wertelemente mit ökologischer Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs sind die artenreiche Extensivwiese in der südlichen Ecke des Untersuchungsraums, der Laub-Mischwald mit den Waldrändern in den Hangoberkanten sowie einige wenige größere Solitäräume.

Der artenreiche Extensivwiesenbestand mit Magerkeitszeigern hat sich in den letzten Jahren aufgrund gezielter Herstellungs- und Pflegemaßnahmen auf dem neuangelegten nord-west-exponierten Hang entwickelt und ist die Teilfläche eines größeren Bestandes, der sich nach Süd-Westen und Süd-Osten entlang des Hanges erstreckt.

Die süd-östlich angrenzenden Mischwaldflächen in den oberen Hangbereichen sind ein bis zu 80-jähriger, stabil anzusehender Edellaubholz-Fichten-Bestand mit Winter-Linde, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Esche und Berg-Ulme als Edellaubbaumarten sowie Rot-Buche, Birke, Vogelbeere und Mehlbeere. Der Bestand ist von Sträuchern durchsetzt (Hasel, Heckenkirsche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder), mehrschichtig mit Unter- und Zwischenstand, dichter natürlicher Naturverjüngung, geschlossen, bis zu 30 m hoch und als stabil anzusehen. Der strauchreiche Waldrand ist nord-westlich und nördlich exponiert und gering ausgebildet.

Im Wald funktionsplan sind die Waldflächen als Erholungswald mit der Intensitätsstufe I dargestellt. Neben den wenigen größeren Solitäräumen gibt es innerhalb gepflasterter Hofflächen und im Straßenraum kleinere Bäume, z.T. mit Formschnitt.

Der Strauchbestand in gärtnerisch gepflegten Flächen umfasst im Wesentlichen eine freiwachsende Hecke im Bereich der Böschungsoberkante süd-östlich der „Galerie“ (Gebäude Nr. 5), einige freiwachsende Großsträucher im Garten des Verwaltungsgebäudes des WAF (Gebäude Nr. 9) sowie kleinere Formschnittsträucher im Straßenraum.

Das FFH-Gebiet Nr. 8430-303, Teilfläche Falkenstein, Allatsee, Faulenbach- und Lechtal grenzt im Nord-Westen an den das Sondergebiet an und erstreckt sich insgesamt in westliche und süd-westliche Richtung. Die geringfügige Überschneidung in die bebauten Flächen ergibt sich aus der graphischen Übertragungsungenauigkeit aus dem ursprünglichen Maßstab 1:50.000 und ist nicht inhaltlich zu begründen. Eine negative Beeinflussung des FFH-Gebiets kann ausgeschlossen werden. Das SPA-Gebiet – Vogelschutzgebiet Nr. 8330-471, Teilfläche 01 Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein, erstreckt sich ininigem Abstand westlich und südlich des Geltungsbereichs und wird von der Planung nicht tangiert.

Es bestehen keine relevanten Vernetzungsachsen bzw. Wanderkorridore, die durch das Gebiet verlaufen.

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

Im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP Landkreis Ostallgäu, 2005) werden zu vorliegendem Geltungsbereich folgende Aussagen getroffen:

Nr.	Lebensraum	Ziele und Maßnahmen
2.1	Gewässer	-
2.2	Feuchtgebiete	-
2.3	Trockenstandorte und alpine Lebensräume	Extensivwiese als lokal bedeutsamer Lebensraum in der Lücke zwischen 2 überregionalen Verbundachsen (W, O) zur - Erhaltung bzw. Optimierung der lichten Waldstruktur zur Förderung von ... Magerrasen- und wärmeliebenden Saumarten - Sicherung bzw. Wiederherstellung einer engen Verzahnung mit trockenen und mageren Offenlandstandorten durch extensive Pflegemaßnahmen und Schaffung von Verbundstrukturen
2.4	Wälder und Gehölze	- Waldrand eines größeren (>500 ha) weitgehend zusammenhängenden und nicht durch größere Verkehrsachsen zerschnittene Waldgebietes - Erhaltung / Förderung v. naturnahen Bergwäldern (Erhaltung von Höhlenbäumen, Förderung hoher Anteile an stehendem und liegendem Totholz aller Stärkeklassen sowie Altholzanteil
3	Schwerpunkte des Naturschutzes	Nord-westliche Randlage des Schwerpunktegebiets „Hochlagen im Ammergebirge“
4	Schutzgebiete	(siehe oben)
5.1	Waldtypen und Waldstruktur im Alpenraum	Teilweise Mischwald, nördlicher Randbereich Laubwald, klein-flächig Kronendach vielschichtig, Bestand deutlich gestuft

Auswirkungen

Eingriffsrelevant sind im Bereich der geplanten Hotelenerweiterung der Magerwiesenhang, die Roßkastanie und die Hecke hinter der Gallerie. Im Bereich der geplanten Trasse zur Verlegung der Neuschwansteinstraße werden im nördlichen Teil gärtnerisch gepflegtes Grasland beansprucht und im oberen Hangbereich eine Teilfläche des Laub-Mischwalds mit Waldrand. Ein Teil der Trasse verläuft in einem Bereich, der bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO - Fremdenbeherbergung, Tourismus) dargestellt ist.

Soweit es möglich ist, finden bestehende Waldrandstrukturen in der Trassenführung der verlegten Neuschwansteinstraße Berücksichtigung. Bei der Begrünung der Straßenböschungen der neuen Trasse der Neuschwansteinstraße wird besonders großer Wert gelegt auf die landschaftsvisuelle und ökologische Einbindung in die Umgebung. Auf Böschungen, die an bestehende Wiesenflächen angrenzen, werden humusfreie Magerstandorte für wärmeliebende Arten geschaffen. Für Gehölzpflanzungen werden ausschließlich heimische Arten verwendet. Gehölzpflanzungen kommt die Funktion der Sichtschutzfunktion zu. Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

Um einer Gefährdung der geplanten Gebäude durch umstürzende Waldbäume vorzubeugen, wird zum Waldrand ein Abstand von 25 m eingehalten.

Flächen der Grünlandnutzung und ein geringerer Teil Waldfläche gehen verloren. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern bzw. minimieren. Es sind keine Biotope betroffen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

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

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

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

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als hoch empfindlich einzustufen.

Auswirkungen

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

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

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

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

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

Auswirkungen

Für die geplante Bebauung wird der bestehende Maßstab der freistehenden Einzelbauten in schöner Landschaft aufgegriffen und weitergeführt. Dies wird für die Menschen keinerlei negative Auswirkungen aufweisen. Dies gilt auch für die verlegte Neuschwansteinstraße, die südlich an den bestehenden Gebäuden der Verwaltung des Wittelsbacher Ausgleichsfonds vorbeiführt. Das Verkehrsaufkommen ist hier hält sich immissions technisch insofern in Grenzen, als hier nur tagsüber Pferdekutschen und zwei Shuttlebusse sowie einige PKW und Versorgungsfahrzeuge zum Schloss Neuschwanstein und zur Hotelanlage Alpenrose zu betrachten sind.

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

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

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

Der Bereich Schloss Hohenschwangau ist mit dem Symbol umgrenzt mit der Bezeichnung „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles, Bodendenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen“.

Auswirkungen

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

Hinsicht der Baudenkmale erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat A III, München.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Auswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand als hoch einzustufen.

3.8 Wechselwirkungen

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

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Werden keine entsprechenden Flächen zur Verfügung gestellt, kann der in Ziffer 1 der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes genannte Bedarf nicht zur Verfügung gestellt werden. Im Übrigen wird hier kein neuer Standort überplant, sondern es erfolgt an einem bestehenden Standort „lediglich“ eine qualitative Aufwertung einer sinnvollen Einrichtung, die allerdings unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Sicherung in die Zukunft auch eine Erweiterung erfahren muss.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima/ Luft

Durch die aufgelockerte Anordnung der Gebäude entsteht keine Behinderung von Frischluftkorridoren, die reliefbedingt ohnehin als eher gering einzuschätzen ist.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im unmittelbaren Eingriffsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten. Soweit für einzelne bauliche Maßnahmen einzelne Gehölze entfernt werden müssen, erfolgt Ausgleich im unmittelbaren Umfeld. Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Plangebietes sind ausführliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial.

Auf südexponierten Böschungsabschnitten der neuverlegten Neuschwansteinstraße werden humusfreie thermophile Magerstandorte geschaffen.

Schutzgut Landschaftbild

Aufgrund der vorhandenen Qualität der Landschaft sind an die bauliche Gestaltung und damit an die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes hohe Anforderungen zu stellen. Sichtachsen zu den beiden Schlössern werden freigehalten.

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für eine konkrete Maßnahme kommt in Bayern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (BayStMLU 03) zur Anwendung. Dabei sind die Schutzgüter in den Eingriffsflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wie folgt zu bewerten:

	Boden	Wasser	Klima/Luft	Tiere / Pflanzen	Land-schafts-bild	Mensch	Kultur- u. Sachgüter
Teilfl. S-W Bedeutung Eingriffser- heblichkeit	Kat II oben mittel	Kat II un- ten gering- mittel	Kat II unten gering	Kat III un- ten hoch	Kat III hoch	gering- mittel	hoch
Teilfl. Ost Bedeutung Eingriffser- heblichkeit	Kat II oben mittel	Kat II un- ten gering- mittel	Kat II unten gering	Kat II oben mittel	Kat III mittel - hoch	gering- mittel	-
Teilfl. N-W Bedeutung Eingriffser- heblichkeit	Kat I ob. mittel	Kat I unten gering	Kat I unten gering	Kat I oben gering	Kat I ob. gering	gering	-

Die beiden Eingriffsflächen sind gemäß Leitfaden Anhang Teil A insgesamt wie folgt einzuordnen:

- Teilfläche Süd-West: Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)
- Teilfläche Ost: Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Teilfläche Nord-West: Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Die Planänderung findet in einem Bereich statt, der von einer hervorragenden Landschaft mit hoher denkmalpflegerischer Bedeutung geprägt ist. Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ist als mittel (Typ A) einzustufen. Die Kompensationsfaktoren ergeben sich wie folgt:

- Teilfläche Süd-West: Einstufung in Kategorie III Feld B III mit einem Faktor 1,5.
- Teilfläche Ost: Einstufung in Kategorie II Feld B II mit einem Faktor 1,0 bzw. 0,3.
- Teilflächen Nord-West und Mitte: Einstufung in Kategorie I Feld A I mit einem Faktor 0,6.

Bei der folgenden Berechnung wird die Fläche nach dem dargestellten Eingriffslageplan, siehe Abbildung 10 berechnet. So ergibt sich der rechnerische Kompensationsbedarf wie folgt:

Gemeinde Schwangau, Landkreis Ostallgäu;
Bebauungsplan Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“

Eingriffsfläche	Eingriff ße	Flächengrö- ße	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
<u>Teilfläche Süd-West (Hote- lerw.):</u> Magere Extensivwiese	Überbauung	3.745 m ²	1,5	5.618 m ²
	Private Freifläche	761 m ²	1,5	1.142 m ²
	Baufeld(Wiederherstell.)	952m ²	1,0	952 m ²
	Süd-östlicher Randstreifen	750 m ²	nicht eingriffsrelevant	-
<u>Teilfläche Ost (Verlegung der Neuschwansteinstraße):</u> int. gepflegtes Grünland, Wald	Asphalt	2.443 m ²	1,0	2.443 m ²
	Böschungen	2.351 m ²	0,3	705 m ²
<u>Teilfläche Nord-West und Mitte:</u> intensiv gepflegte Grünflächen	Asphalt, Bebauung	2.626 m ²	0,6	1.576 m ²
	Grünfl./Baumreihe, Carports	83m ²	nicht eingriffsrelevant	
	Grünfl/Baumr.Shuttelbusse	800m ²	nicht eingriffsrelevant	
	Waldrand, Hecke	Überbauung	724 m ²	1,0
Asphaltfläche, Stellplätze	Entsiegelung	418 m ²	Abzug	- 418 m ²
Gesamtbedarf für ökologische Kompensationsmaßnahmen				<u>12.724 m²</u> <u>1,27 ha</u>

Der jeweilige Kompensationsfaktor von 0,3, 0,6, 1,0 bzw. 1,5 begründet sich durch die obigen Ausführungen und die Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen.

Der Gesamtbedarf von 1,27 ha m² wird auf dem externen Grundstück mit der Fl. Nr. 1496 Gemarkung Schwangau nachgewiesen. Dies erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche im Schwanseepark nord-westlich des Plangebietes. Der externe Geltungsbereich mit 1,27 ha ist über die Darstellung im Bebauungsplan rechtlich an den Bebauungsplan gebunden. Hierin ist auch der Eingriff für die temporär wirksame Baustelleneinrichtung der Hotelenerweiterung abgegolten.

Für den Ausgleich des naturschutzfachlichen Eingriffs ist folgendes auf der vorgenannten externen Fläche festgesetzt:

Wiederherstellung einer Streuwiese mit Entfernung eines strukturarmen, monotonen, engstehenden, relativ jungen Fichtenbestandes mit Rodung der Fichten, Entfernung der Wurzelstücke. Als Ansaat ist die Aufbringung des Mahdguts aus der angrenzenden Fläche vorgesehen.

Weitere Einzelheiten werden in einer vertraglichen Regelung zwischen dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu in Abstimmung mit der Gemeinde Schwangau festgelegt.

Als Ausgleich für die erforderlichen Rodungsmaßnahmen sind mind. 25 Alt- und Biotopbäume im näheren Umfeld des Alpsees dauerhaft zu erhalten und im Einvernehmen mit der Forstbehörde auszuwählen und in Karten zu dokumentieren.

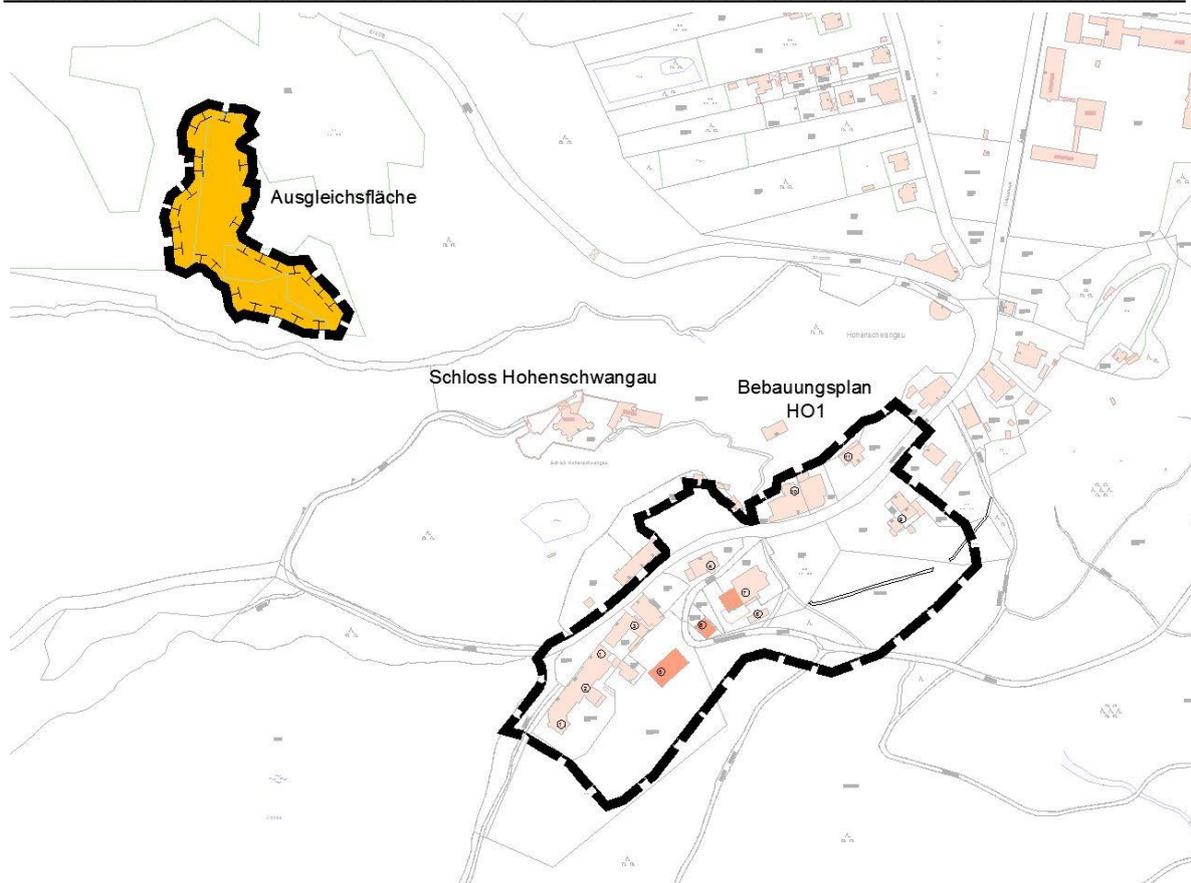


Abbildung 16: Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ und der externen Ausgleichsfläche im Bereich „Schwanseepark“ mit 1,27 ha – ohne Maßstab

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Erweiterung des Sonderbaugebietes SO Hotel, Fremdenbeherbergung, Tourismus mit der Verlegung einer Teilfläche der Neuschwansteinstraße ist die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gleichzeitig wird im Bereich der Alpseestraße im Ortsteil Hohenschwangau ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die Inhalte der vorgenannten fünften Änderung des Flächennutzungsplanes eingehen. Hierfür wird das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angewendet.

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

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

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

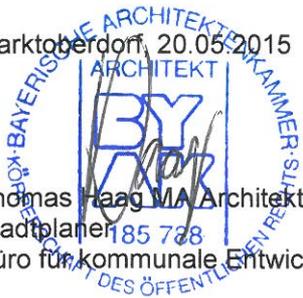
Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.03.2014 den Aufstellungsbeschluss für die fünfte Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ho 1 „Hohenschwangau Alpseestraße“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurden auch die beiden von der Verwaltung erarbeiteten Vorentwürfe beraten. Es erfolgte die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren nach den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange werden beteiligt und im frühzeitigen Verfahren um ihre Stellungnahme gebeten.

Die frühzeitige Verfahren Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.03.2014 bis zum 16.04.2014 durchgeführt. Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat die vorgetragenen Anregungen beraten und am 01.09.2014 den Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit nochmaliger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefasst. Es war festgelegt worden, die noch nicht abschließende Zustimmung zum Neubau der Neuschwansteinstraße seitens der Bayerischen Schlösserverwaltung dem Gemeinderat nochmals vorzulegen. Dies erfolgte in der öffentlichen Sitzung am 12.01.2015.

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

Marktoberdorf, 20.05.2015

Thomas Haag MA Architekt /
Stadtplaner 185 788
Büro für kommunale Entwicklung



Schwangau, den 2. Juli 2015

Stefan Rinke, Erster Bürgermeister