

Gemeinde Schwangau

Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	12
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	17
5	Hinweise und Zeichenerklärung	18
6	Satzung	28
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	43
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	49
10	Begründung – Sonstiges	52
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	54
12	Begründung – Bilddokumentation	55
13	Verfahrensvermerke	57

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Verkauf von handwerklichen Erzeugnissen, Kunstgegenständen, Devotionalien, Geschenkartikeln und Ähnlichem bei ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieben
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft

- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.2 GR .... m<sup>2</sup>

**Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 25 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

## 2.4 WH .... m

**Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (s. Planzeichnung) und dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst

gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone)

2.5 FH .... m

**Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (s. Planzeichnung) und der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.6 a

**Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden (einschließlich deren angebauter Nebengebäude) darf max. 25,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablone)

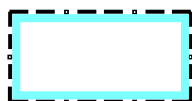
2.7



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.8



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.9 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.11 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.  
Auf Versickerungsanlagen sollte grundsätzlich verzichtet werden. Grundwassernutzung über Wärmepumpen sowie Sickerschächte sind unzulässig.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.12 Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.13 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig. Asphaltbeläge sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.14 GR/FR 1

**Geh- und Fahrrecht 1** zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 1368/20

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.15 GR/FR 2

**Geh- und Fahrrecht 2** zu Gunsten des Hinterliegers der Fl.-Nr. 1367 (östliche Teilfläche)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.16 LS 1

**Lärmschutz-Festsetzung 1:**

mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die straßenrückwertige Gebäudeseite (Osten) zu orientieren.
- Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Aufenthalts- und Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von



einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur "Colomanstraße" nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 66 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



### Lärmschutz-Festsetzung 2:

mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnungen sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren.
- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenrückwertige Gebäudeseite (Osten) zu orientieren
- Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur "Colomanstraße" nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 65 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



### Lärmschutz-Festsetzung 3:

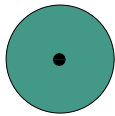
mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren.

- Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten.
- Die Außenbauteile der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur "Colomanstraße" nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 61 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



**Zu erhaltender Baum;** ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.20 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, sind auf dieses Pflanzgebot anrechenbar.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula

Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Winter-Linde  
Sommer-Linde

Quercus robur  
Salix alba  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme  
Feld-Ahorn  
Vogel-Kirsche  
Sal-Weide  
Echte Mehlbeere  
Vogelbeere

Acer campestre  
Prunus avium  
Salix caprea  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia

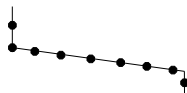
### Sträucher

Roter Hartriegel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher zulässiger Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" der Gemeinde Schwangau

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.  
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.3 SD** **Dachform für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen (Satteldach):**
- zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig, geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig
- Für folgende Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig:
- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
  - Dachaufbauten und Dachaussparungen,
  - nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
  - nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).
- Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

- 3.4** DN 18 - 26° **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)
- 3.5** **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Solar- und Photovoltaikanlagen sind integriert in die Dachfläche sowie auf dem Dach (bis max. 0,15 m über der Dachfläche) zulässig. Aufständerungen auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind gänzlich unzulässig. Vor First- und Dachrand ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Module sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Windräder und Turbinen sind unzulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.6** **Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind ab einer Dachneigung von mehr als 23° unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Gesamtmaß: max. 1/3 der Gebäudelänge (von Giebel zu Giebel) jedoch max. 7,00 m Breite (Außenkante ohne Dachüberstand)
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m
  - Mindestabstand zu den Giebelwänden: 3,00 m
- Deren Gestaltung richtet sich nach der im Anhang beigefügten skizzierten Darstellung in der Begründung unter Punkt 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### 3.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind ab einer Dachneigung von mehr als 23° unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Gesamtmaß: max. 1/3 der Gebäudelänge (von Giebel zu Giebel) jedoch max. 4,00 m Breite (Außenkante ohne Dachüberstand)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m
- Mindestabstand zu den Giebelwänden: 3,00 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

Deren Gestaltung richtet sich nach der im Anhang beigefügten skizzierten Darstellung in der Begründung unter Punkt 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### 3.8 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 1,20 m
- an allen Traufseiten: 1,00 m

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden, mit einer Giebelbreite über 12,00 m, beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 1,50 m
- an allen Traufseiten: 1,20 m

Auf den Dachüberstand an einer Fassadenseite kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn auf dieser Fassadenseite eine durchgängige Holzfassade vorgesehen ist. Diese Ausnahme gilt nicht bei Schaugiebeln, die orthogonal zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind.

Der Dachüberstand kann aus Gründen des Brandschutzes bei Gebäuden, die unmittelbar an die Grundstücksgrenze errichtet worden sind, reduziert werden.

Für Nebengebäude beträgt der Mindestdachüberstand 0,50 m.

Für Nebengebäuden deren Grundfläche kleiner als 12,00 m<sup>2</sup> und deren Firsthöhe nicht größer als 3,00 m ist, kann der Dachüberstand reduziert werden.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### **3.9 Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind ausschließlich Dachpfannen zulässig. Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### **3.10 Farben**

Als Farbe für Dächer ist nur naturziegelrot zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### **3.11 Fassadengestaltung**

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

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### **3.12 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet**

Als Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind ausschließlich Zäune aus Holz-Latten einschließlich Sockel sowie Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Als Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind ausschließlich Zäune aus Holz-Latten einschließlich Sockel bis zu einer max. Höhe von 1,20 m sowie Hecken bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Durchlaufende Beton- oder Steinsockel sind bis zu einer max. Höhe von 0,15 m zulässig.

Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein.

Sämtliche Einfriedungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht gefährden und sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)



## 4 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

---

### 4.1 **Wasserschutzgebiet**

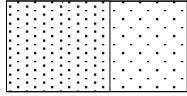
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes "Schwangau" (Nr. 2210843000136). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ostallgäu vom 25.05.2016. Insbesondere wird auf die Punkte 1.2, 2.2, 3.5, 3.6, 3.7 und 5.1 verwiesen.

Zudem sind zur Bemessung von Behandlungsanlagen das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie die DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und das A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.

Hinweis:

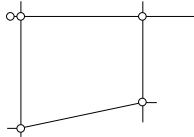
Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

5.1



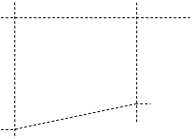
**Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



**Geplante Grundstücksgrenze**; die so gekennzeichnete Grenze stellt einen Vorschlag zur Aufteilung des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1367 dar (siehe Planzeichnung)

5.4

1 3 6 7

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6

### Natur- und Artenschutz, Baumpflanzungen

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Bei der Pflanzenauswahl der Bäume ist das Forstvermehrungsgesetz (FoVG) zu beachten.

## 5.7 Artenschutz

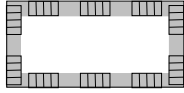
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss oder einer Sanierung von Gebäuden sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Die straßennahen Bäume wurden artenschutzrechtlich geprüft, sie weisen keine Baumhöhlen auf, die für geschützte Arten ein geeignetes Quartier darstellen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, ist eine Rodung dieser sowie aller weiterer Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches lediglich im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar zulässig.

Für weitere Informationen s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 13.01.2020.

## 5.8 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.9

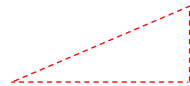


Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Kleinere Gehölze in Hohenschwangau", Nr. 8430-0068 Teilflächen 2 und 3 sowie "Die 'Rohrach'- und 'Hofwiesen' in Hohenschwangau", Nr. 8430-0067-002); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege unzulässig.

5.10



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); mit einer Schenkellänge von 70 m auf die Colomanstraße, gemessen 3,0 Meter hinter dem Fahrbahnrand. Diese Bereiche sind dauerhaft von allen sichtbehindernden Gegenständen aller Art (auch Bewuchs) freizuhalten. Etwaige Hecken, Zäune oder ähnliches entlang der Staatsstraße dürfen nicht höher als 0,80 Meter errichtet werden (siehe Planzeichnung).

5.11 **Heizanlagen**

Da bereits eine kleine Menge ausgetretenes Heizöl zu nachhaltigen Schäden im Erdreich führen kann und das Grundwasser und damit auch das Trinkwasser gefährdet, wird empfohlen alternative Heizformen mit umweltfreundlichen Energieträgern zu verwenden.

Für die Heizöllagerung gilt:

Nach § 46 Abs. 3 der Anlagenverordnung (AwSV) haben Betreiber von Heizölverbraucheranlagen in Schutzgebieten entsprechend der Maßgabe der in Anlage 6 geregelten Prüfzeitpunkte und -intervalle auf ihren ordnungsgemäßen Zustand prüfen zu lassen.

Danach sind

- oberirdische Heizöltankanlagen ab 1.000 Liter vor Inbetriebnahme, danach wiederkehrend alle 5 Jahre und

- unterirdische Heizöltankanlagen ebenfalls vor Inbetriebnahme, danach wiederkehrend alle 30 Monate

prüfen zu lassen.

Diese Prüfungen müssen von zugelassenen Sachverständigen durchgeführt werden und werden vom Landratsamt Ostallgäu überwacht.

Außerdem dürfen diese Anlagen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Anlagenteile nur von Fachbetrieben nach Wasserhaushaltsgesetz errichtet, gereinigt, instandgesetzt und stillgelegt werden.

## 5.12 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.

- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten. Von den privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser über den Gehweg oder den Seitenstreifen auf die Staatsstraße gelangen. Die Zufahrten sind auf 6 m staubfrei zu befestigen.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente ist auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## 5.13 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwert-

barkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Auf Grund der innerörtlichen Lage des Baugebietes müssen die Bauherren anfallenden Aushub vor der Entsorgung durch ein Fachbüro entsprechend untersuchen lassen. 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.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche

Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- |             |   |   |
|-------------|---|---|
| <b>5.14</b> | <b>Gemeindliche Stellplatz-Satzung</b>  | Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.  |
| <b>5.15</b> | <b>Gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften</b>                             | Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in ihrer jeweils aktuellen Fassung.                                 |
| <b>5.16</b> | <b>Gemeindliche Satzung über Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr</b> | Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" gilt die gemeindliche Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr in ihrer jeweils aktuellen Fassung. |
| <b>5.17</b> | <b>Barrierefreies Bauen</b>   | Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.              |
| <b>5.18</b> | <b>Brandschutz</b>  | Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).  |



Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 5.19 Immissionsschutz

Auf die künftigen Außenbereiche (Gärten, Terrassen) der Wohnhäuser werden die Verkehrslärm-Immissionen der westlich gelegenen Coloman-Straße einwirken. Folglich wird für die Anwohner die Erholungsfunktion der Außenwohnbereiche vermindert.

Um die südlichen Außenwohnbereiche, in der ersten Häuserreihe zur Colomanstraße, besser vor den Verkehrslärm-Immissionen zu schützen, wird empfohlen, bei der Planung die Garagen (oder sonstige Nebengebäude) jeweils im Westen der einzelnen Grundstückspartellen zu platzieren. Durch eine Platzierung der Garagen im Westen der Grundstücke, können die südöstlichen Außenwohnbereiche besser vor den Verkehrsgeräuschen abgeschirmt werden.

Des Weiteren sind auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

## 5.20 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfär-

bungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Schwangau behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Schwangau (Münchener Straße 2, 87645 Schwangau), eingesehen werden.

### **5.21 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Schwangau noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

### **5.22 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorhandene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 6 (bei Abstandsflächen), Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau den Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" in öffentlicher Sitzung am 27.04.2020 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 01.04.2020.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.04.2020.

Dem Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" wird die jeweilige Begründung vom 01.04.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

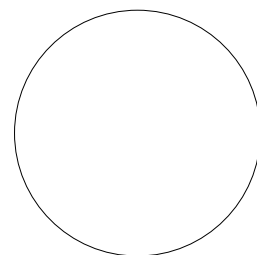
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" der Gemeinde Schwangau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Schwangau, den .....

.....  
(Hr. Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ho 2 „Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord“ erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
- 7.1.1.2 Durch den Bebauungsplan wird eine geordnete Nachverdichtung mit Berücksichtigung des typischen Ortsbildes von Hohenschwangau ermöglicht.
- 7.1.1.3 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Teil vom Ortsteil "Hohenschwangau" in der Gemeinde Schwangau. Der Bereich verläuft nördlich des "Pfleger-Rothut-Weg" und westlich der "Colomanstraße" und beinhaltet bereits Wohnbebauung.
- 7.1.1.4 Der Gemeinde Schwangau liegen konkrete Bauanfragen für den zu überplanenden Bereich vor. Die Gemeinde ist vor allem daran interessiert, das Ortsbild von Hohenschwangau, welches stark durch die ortstypische Bauweise geprägt wird und eine bedeutende touristische Funktion erfüllt, zu erhalten sowie Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern. Daher soll für den bereits bebauten, aber bisher unbeplanten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern.
- 7.1.1.5 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam.
- 7.1.1.6 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich bereits Fläche für Wohnen dar. Es ist somit keine Berichtigung notwendig.
- 7.1.1.7 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.8 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Teil vom Ortsteil "Hohenschwangau", entlang der Staatsstraße "Colomanstraße" in der Gemeinde Schwangau. Der Geltungsbereich wird derzeit wohnwirtschaftlich genutzt und ist östlich und südlich ebenfalls von Wohnbebauung umgeben. Nördlich vom Plangebiet befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Pferdehof).
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft nördlich des "Pfleger-Rothut-Weg" und westlich der "Colomanstraße" und beinhaltet bereits Wohnbebauung.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1368/15, 1368/16, 1368/17, 1368/20, 1367, und 1367/8.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der naturräumlichen Einheit der Lech-Vorberge mit Oberlauf des Lech geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mehrere Wohngebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Insgesamt sind die Grundstücke alle relativ groß. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein nahezu ebenes Gelände auf.  
Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

- 7.2.2.1 Der Ortsteil Hohenschwangau, in der Gemeinde Schwangau, ist durch seine Nähe zu den Königsschlössern "Schloss Neuschwanstein" und "Hohenschwangau" ein bedeutendes Tourismusgebiet in Bayern. Die Gemeinde ist daher besonders daran interessiert das Ortsbild, welches stark durch die ortstypische Bauweise geprägt wird und eine bedeutende touristische Funktion erfüllt, zu erhalten. Obwohl der Tourismus eine zentrale Bedeutung für Hohenschwangau hat, ist der Gemeinde Schwangau ebenfalls wichtig, dass genügend Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen. Der zu überplanende Bereich ist aktuell mit Wohnbebauung bebaut. Der Gemeinde liegen konkrete Bauanfragen für den Geltungsbereich vor. Mit der Durchführung neuer Bauvorhaben, ist ggf. eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie eine überwiegend touristische Nutzung des Bereiches zu erwarten. Daher soll für den bereits bebauten, aber bisher unbepplanten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern.

7.2.2.2 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, um eine geordnete Nachverdichtung in einem verträglichen Maß zu erreichen.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

– 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

– 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

– 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

– 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Schwangau als allgemeiner ländlicher Raum.

– 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:



- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
  - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
  - A III 1 Bestimmung der Gemeinde im Regionalplan "Allgäu" als Kleinzentrum.
  - B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
  - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
  - B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.4 Die Gemeinde Schwangau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Da es sich bei der Planung um ein bereits bebautes, aber bisher unbeplantes Gebiet handelt, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb der Gemeinde Schwangau geprüft.
- 7.2.4.2 Der Standort zeichnet sich durch eine attraktive Lage innerhalb des Ortsteiles Hohenschwangau aus. Da es sich größtenteils um Bestandsbebauung handelt, ist auch für die noch unbebauten Grundstücksflächen nur ein geringer Erschließungsaufwand notwendig.
- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf:
- Anpassung an die nähere Umgebung bei den Festsetzungen Maße der baulichen Nutzung,
  - Berücksichtigung des § 22 BauGB bzw. gemeindlichen Satzung bzgl. Zweitwohnungen,
  - Verkehrslärm-Immissionen der Staatstraße St 2016 ("Colomanstraße"),
  - Geruchs-Immissionen aufgrund des nördlich angrenzenden Pferdehofes,
  - Wasserschutzgebietsverordnung (Wasserschutzgebiet der Zone 3) und
  - Baumbestand der Allee "Colomanstraße"
- hingewiesen.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine geordnete sowie nachbarschaftsverträglich Nachverdichtung, welches die Erhaltung des typischen Ortsbildes von Hohenschwangau berücksichtigt, zu ermöglichen.
- 7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass ortsübliche und landschaftstypische Bauformen verwirklicht werden. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.9 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich des Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Allerdings wäre bei der Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) die Lösung des Nutzungskonfliktes mit den Verkehrslärm-Immissionen der Staatstraße St 2016 "Colomanstraße" kaum möglich. Des Weiteren ist es jedoch auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

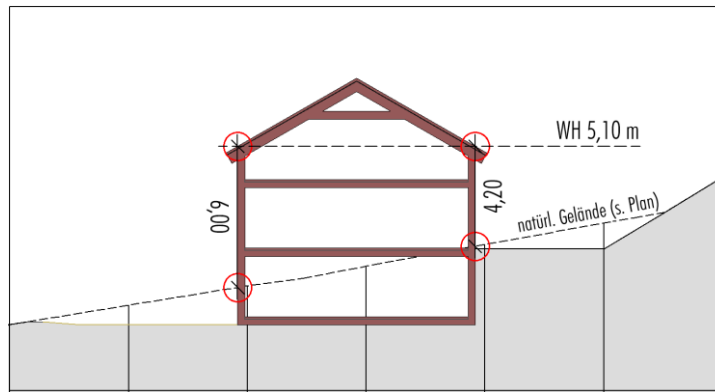
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit sowie der Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt jedoch auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.

- Im allgemeinen Wohngebiet soll zusätzlich, bei nicht störenden Handwerksbetrieben der Verkauf von handwerklichen Erzeugnissen, Kunstgegenständen, Devotionalien und Geschenkeartikeln ausgeschlossen werden. Da sich das Plangebiet, aufgrund seiner Nähe zu den Schlössern "Schloss Neuschwanstein" und "Hohenschwangau", in einer touristisch bedeutsamen Lage befindet, soll durch diese Regelung ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet zu sehr touristisch genutzt wird und Nutzungskonflikte mit der umliegenden Wohnbebauung entstehen. Besucherverkehr auf Grund des Verkaufs von touristisch interessanten Artikeln soll vermieden werden, da dies nicht mit der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet vereinbar wäre.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genauere Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

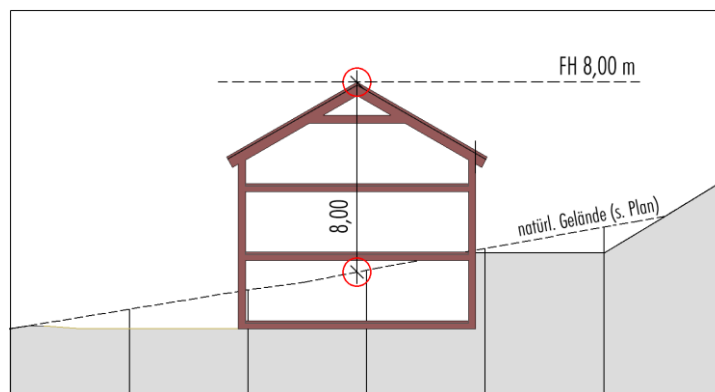
7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für alle Typen wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der einzelnen zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Als Festsetzungs-Alternative einer zulässigen Grundfläche wäre auch entweder die Festsetzung einzelner Grundflächenzahlen oder die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl möglich. Jedoch regelt schon die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche die Überbauung abschließend und diese ist unabhängig von späteren Grundstückszusammenlegungen sowie für alle verständlich und nachvollziehbar.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 25 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte

der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.



Beispiel zur Ermittlung der Wandhöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Wandhöhe sind beispielhaft.



Beispiel zur Ermittlung der Firsthöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Firsthöhe sind beispielhaft.

- 7.2.5.4 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um auszuschließen, dass durch die Bauweisen auf den Flurstücken mit einer bereits bestehenden Bebauung durch einen Anbau von beiden Seiten nicht zu große Baukörper entstehen. Dies würde eine riegelartige Bebauung ermöglichen, welche nicht dem typische Ortsbild von Hohenschwangau entspricht.

- 7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen gründet sich darauf, dass ein einheitliches Bild mit ähnlichen Rahmenbedingungen für die einzelnen Bauvorhaben geschaffen werden soll. Nur die Festsetzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1367/8 weicht hiervon ab, da in diesem Fall die Form und Lage des bestehenden Baukörpers als Vorgabe diene. Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten. Durch die Festsetzung von ebenfalls zwei Baufenstern auf dem Flurstück, würde die Möglichkeit geschaffen werden an den bestehenden Baukörper von beiden Seiten anzubauen. Daher soll in diesem Fall ausgeschlossen werden, dass eine regelartige Bebauung, welche nicht in das Ortsbild passt, entstehen könnte.
- 7.2.5.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 7.2.5.7 Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude ist nicht erforderlich.
- 7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6 Infrastruktur**
- 7.2.6.1 Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten erfolgt um eine zukünftige Erschließung über die Colomanstraße für die Hinterliegergrundstücke (Fl.Nr. 1368/20 und 1367) zu sichern.
- 7.2.6.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte sind hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.6.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

- 7.2.6.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.6.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles Hohenschwangau zu Fuß bzw. per Auto im Hauptort Schwangau erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Staatsstraße St 2016 „Colomanstraße“ ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straße besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 17. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straßen B 16 und B 301 und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt „Füssen“ (A 7) gegeben.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle „Hohenschwangau/Schlößer“ mit der Linie 73 oder 78 (Busse der RVA/OVG) in ca. 500 m Entfernung gegeben. Darüber hinaus befindet sich in Füssen ein Bahnhof.

## **7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 7.2.8.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der St 2016 "Colomanstraße" im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 17.07.2019).
- 7.2.8.2 Im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 55 dB(A) in einem Abstand von ca. 33 m zur Straßenachse der "Colomanstraße" um bis zu 7 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 45 dB(A) in einem Abstand von ca. 46 bis 52 m zur Straßenachse der "Colomanstraße" um bis zu 11 dB(A) überschritten. Im überbaubaren Bereich ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte von maximal 5 dB(A) im Tageszeitraum und maximal 8 dB(A) im Nachtzeitraum zu rechnen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im überbaubaren Bereich im Tageszeitraum um maximal 1 dB(A) und im Nachtzeitraum um maximal 4 dB(A) überschritten.
- 7.2.8.3 Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Im vorliegenden Fall soll die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 tagsüber und während der Nachtzeit durch passive Maßnahmen gewährleistet werden. Da die Erschließung der



Grundstücke über die "Colomanstraße" erfolgt, ist die Errichtung einer durchgängigen aktiven Lärmschutz-Maßnahme nicht möglich. Des Weiteren ist eine Lärmschutzwand mit einer erheblichen Beeinträchtigung des an dieser Stelle besonders sensiblen Landschaftsbildes verbunden. Da die "Colomanstraße" in Nord-Süd-Richtung verläuft und die Außenwohnbereiche typischerweise nach Süden ausgerichtet werden, wird durch die Eigenabschirmung des Gebäudekörpers auch ohne aktive Lärmschutzmaßnahme eine Reduktion des maßgeblichen Immissionspegels im Außenbereich um ca. 3 dB(A) erreicht. Durch die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen bzw. den Einbau von Lüftungstechnischen Anlagen sowie die Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile werden auch in den Innenräumen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

- 7.2.8.4 Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gesichert.
- 7.2.8.5 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Auf Grund der innerörtlichen Lage des überplanten Gebietes ist jedoch anfallender Aushub vor einer Entsorgung entsprechend zu untersuchen.
- 7.2.8.6 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **7.2.9 Wasserwirtschaft**

- 7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt im überplanten Bereich über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Füssen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser soll, sofern die Bodenbeschaffenheit es zulässt, direkt vor Ort versickert werden. Wegen der Lage des Gebietes innerhalb der Zone 3 eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sollte auf Versickerungsanlagen wie Sickerschächte sowie auf Wärmepumpen grundsätzlich verzichtet werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser muss flächenhaft über den bewachsenen Oberboden (Sickermulden) oder gleichwertige Filteranlagen erfolgen. Um die Versiegelung von Freiflächen zu reduzieren und die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser zum Teil zu erhalten, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen; diese müssen in wasserdurchlässiger Form ausgeführt werden.
- 7.2.9.4 Die derzeit noch unbebauten Flächen werden wie auch die bereits bebauten an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserhältnisse vorliegen. Da nicht in das Grundwasser eingegriffen werden darf, muss bei der Unterkellerung der Gebäude ein Abstand von mind. 2 m über dem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Der Höchststand kann beim Wasserwirtschaftsamt Kempten erfragt werden und muss beim Bauvorhaben abgestimmt werden.

## 7.2.10 Geologie

7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Die Unterbringung des Aushubes ist überwiegend innerhalb des Gebietes vorgesehen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Orts-Teils "Hohenschwangau" der Gemeinde Schwangau. Es wird im Westen von der "Colomanstraße", im Süden vom "Pfleger-Rothut-Weg" sowie im Osten und weiter im Süden von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich am Ortsrand ein Pferdehof. Westlich der "Colomanstraße" liegen ein allseitig von Hecken umgrenztes Wohngrundstück sowie Wiesenflächen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier Wohngebäude sowie Gartenflächen.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, von großen Gärten geprägte Siedlungsfläche. Die südliche Hälfte des Plangebietes umfasst ein sehr großes Grundstück, in dessen nordöstlicher Hälfte sich ein Wohngebäude mit Garage und Zufahrtsfläche befindet; am Südende der Zufahrt befindet sich ein Carport; der verbleibende Grundstücksteil ist als Wiesenfläche mit Einzelgehölzen ausgebildet (einzelne Ziersträucher, z.B. Kirschlorbeer sowie – überwiegend am Rand der Wiesenfläche – etwa zehn größere Bäume, z.B. Rot-

buche, Fichte). Entlang der südlichen und westlichen Grenze verläuft eine sehr hohe Thuja-Schnitthecke. Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst zwei weitere Grundstücke mit jeweils einem größeren Wohnhaus plus Garagengebäude. Die Gartenflächen dieser Grundstücke sind ebenfalls durch Rasenflächen sowie größere Bäume (überwiegend Nadelgehölze wie Thuja, Fichte) gekennzeichnet und wirken zum Teil etwas verwildert. An der "Colomanstraße" steht eine große alte Linde. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 12.07.2019 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 10.10.2019). Die an der "Colomanstraße" stehende Linde wurde dabei auf Grund ihres Alters und ihrer Größe als hochwertig eingestuft; in den vereinzelt am Stamm erkennbaren Höhlungen fanden sich jedoch keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Höhlenbrüter oder Fledermäuse. An den Bäumen innerhalb des südlichen Plangebietes konnten, soweit prüfbar, keine Baumhöhlen, Spalten o.ä. gefunden werden, welche sich als Quartier für relevante Arten eignen. Ein Vorkommen von ubiquitären, siedlungstypischen Vogelarten ist an den Gebäuden möglich und in den Gärten anzunehmen. Während der Relevanzbegehung wurden innerhalb des Plangebietes Mönchsgrasmücke und Amsel nachgewiesen, überfliegend wurden Rabenkrähe, Amsel und Singdrossel beobachtet.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt unmittelbar westlich entlang der Grenzen des westlich der "Colomanstraße" bestehenden Wohngrundstücks ("Kleinere Gehölze in Hohenschwangau", Nr. 8430-0068, Teilflächen 2 und 3). Ein weiteres Biotop befindet sich etwa 35 m südwestlich ("Die 'Rohrach'- und 'Hofwiesen' in Hohenschwangau", Nr. 8430-0067-002). Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Schwangau" (Nr. 2210843000136).
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Gemäß dem Umweltatlas Bayern gehört das Gebiet zu den Nördlichen Kalkalpen; der geologische Untergrund ist geprägt von Ton- und Mergelstein mit Kalkstein (Jura in Beckenfazies, Allgäu-Schichten ("Fleckenmergel") und Kieselkalk). Laut Bodenkarte können auf den unbebauten Flächen als Bodentyp (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sandgrus bis -schutt (Schwemmfächersediment) angenommen werden. Da es sich um Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Orts-Teiles handelt, liegen keine Informationen zur Bodenfruchtbarkeit vor; die Flächen haben auf Grund der bestehenden Nutzung keine Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Böden sind zum Teil bereits versiegelt (bestehende Wohngebäude, Garagen und Außenanlagen); in den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr erfüllt werden. Auch in den noch unversiegelten Bereichen ist davon auszugehen, dass die Böden hier anthropogen überprägt sind (z.B. ehemalige Baustelleneinrichtungs-/Lagerflächen bei der Errichtung der Gebäude; Bodenbruch/Einsaat/Bepflanzung im Rahmen der Gartenanlage und -pflege). Ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe können die hier vorkommenden jedoch noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Das Gebiet ist bereits an die bestehende gemeindliche Kanalisation angeschlossen, über welche Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt abgeleitet werden. Bei den im Untergrund anstehenden Gesteinen handelt es sich überwiegend um Grundwassergeringleiter. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Da 300 m weiter westlich Moorflächen und Feuchtwiesen anzutreffen sind, ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand nicht allzu tief liegt. Im Rahmen der Erfahrungen bei den im Gebiet bereits erfolgten Baumaßnahmen hat sich der Grundwasserstand jedoch nicht als bautechnisches Problem dargestellt.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Siedlungsfläche mit größeren Gartenanteilen. Die vorhandenen Bäume tragen zur Frischluftbildung und zum klimatischen Ausgleich bei (Luftbefeuchtung/Beschattung). Für die Kaltluftbildung haben die Flächen keine Bedeutung. Da die umliegende Bebauung ebenfalls eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Von dem Pferdehof im Norden können Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt innerhalb des Naturraums der Lech Vorberge. Es ist durch die innerörtliche, nahe am Ortsrand befindliche und sehr ebene Lage mit Blickbezügen zu den nahe gelegenen Bergen (westliche Ammergauer Alpen mit den beiden Schlössern Hohenschwangau und Neuschwanstein) gekennzeichnet. Wanderwege führen nicht am Gebiet vorbei; der Tourismus spielt jedoch für die Gemeinde generell eine sehr große Rolle (Nähe zu den Bergen, Königsschlösser). Die umliegenden Flächen sind einerseits durch kleinteilige Wohnbebauung, andererseits durch ebene Wiesenflächen mit linearen oder flächigen Gehölzen geprägt. Aus räumlicher Nähe sind die Blickbezüge in das Plangebiet trotz der vielen umliegenden Straßen durch die Hecken und Gehölze oft eingeschränkt. Von den südlich und südwestlich liegenden Bergen ist das Gebiet – wenn auch aus großer Entfernung – gut einsehbar, jedoch nicht in besonderer Weise exponiert. Das Gebiet ist vorwiegend auf Grund der randlichen Lage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der neuen bzw. zusätzlichen Baukörper und Zufahrts-/Hofflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht ein Teil des Lebensraums der

im Bereich der Gartenflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Einige von den vorkommenden Bäumen bzw. Sträuchern werden voraussichtlich gefällt. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) stattfinden. Zudem wird empfohlen, vor einer Rodung noch einmal eine Begehung durchzuführen, da mangels Zugänglichkeit bisher nicht alle Gehölze im Detail geprüft werden konnten. Auch bei einem Eingriff in den Gebäudebestand sind die betroffenen Gebäude artenschutzrechtlich zu überprüfen. Gegebenenfalls sind weitere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Die an der "Colomanstraße" stehende Linde wird wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild und ihrer mindestens potenziellen Bedeutung für den Artenschutz erhalten. Insgesamt ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen, da auch um die neuen Gebäude Gartenflächen angelegt und bepflanzt werden, so dass langfristig siedlungstypische Lebensräume erhalten bleiben.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Rahmen der guten fachlichen Praxis (Stand der Technik) werden im Bebauungsplan eine insektenschonende Außenbeleuchtung sowie die ausschließliche Verwendung von nur schwach reflektierenden Photovoltaik-Anlagen festgesetzt. Durch diese Maßnahmen werden auch andernfalls mögliche Beeinträchtigungen der umliegenden naturnäheren Flächen vermieden. Die westlich und südwestlich vom Plangebiet liegenden Biotop sind von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um drei zusätzlich mögliche Wohngebäude handelt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der zusätzlichen Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind jedoch auf Grund der vergleichsweise geringen Größe der betroffenen Flächen sowie wegen des festgesetzten Versickerungsgebotes nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege weitestgehend minimiert. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands Füssen zugeführt.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung eines Teils der Gartenflächen und die teilweise Rodung von Gehölzen vermindert sich die positive Wirkung der Flächen auf die Abmilderung von Temperaturspitzen, die Luftbefeuchtung sowie die Luftfilterung. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten keine erheblichen klein-klimatischen Verschlechterungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplante Bebauung wird sich in Art und Umfang an die südlich und östlich bereits bestehende Wohnbebauung anlehnen, d.h. die Bebauung erfolgt kleinteilig (nur Einzelhäuser) mit angepassten Höhen (maximal zwei Vollgeschoße / Firsthöhe von max. 8,30 m) sowie angepasster Dachflächengestaltung (nur Satteldächer). Zur Eingrünung der Bebauung sind entsprechende Pflanzgebote festgesetzt; die alte Linde an der Ortseinfahrtsstraße wird erhalten. Das Ortsbild ändert sich damit nicht wesentlich; auf die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes hat die geplante Bebauung keinen Einfluss.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen (pro 500 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum). Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem kann hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten weitestgehend erhalten werden.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.4 Um die alte Linde entlang der "Colomanstraße" für das Ortsbild sowie als Lebensraumelement (z.B. Brutplatz für Vögel) zu sichern, wird dieser Baum als zu erhaltend festgesetzt.
- 8.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 8.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 8.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.12 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

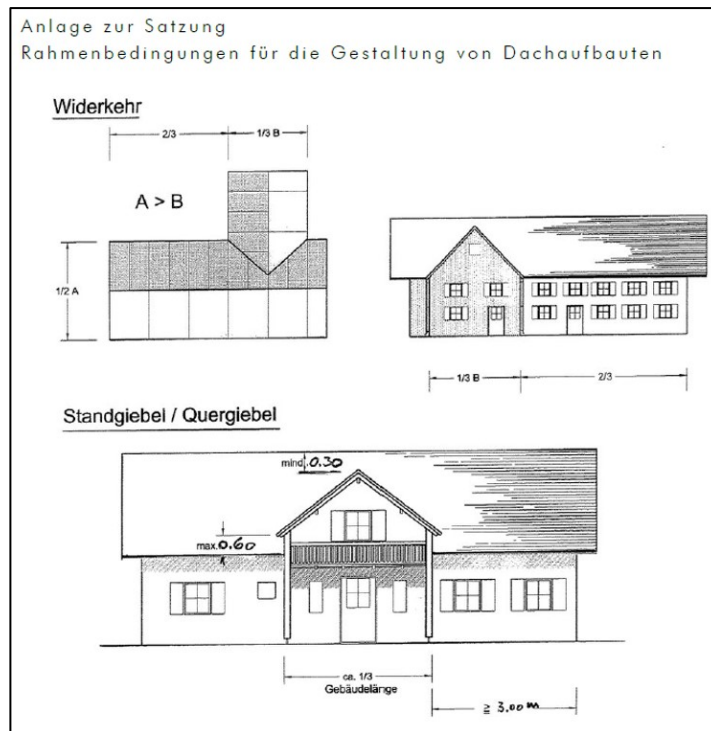


## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachform für Hauptbaukörper sowie Garagen und Nebenanlagen beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten sowie angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Solaranlagen dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente zu erhalten.
- 9.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Ab einer Dachneigung von 23° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 23° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Die Regelungen zu Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten sollen das ortsübliche und landschaftstypische Ortsbild von Hohenschwangau erhalten.

## Skizzierte Darstellung zur Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten:



- 9.1.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 9.1.1.6 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.1.7 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarbe Naturziegelrot führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.2 **Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**
- 9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Abstandsflächen**

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 10.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,76 ha

**10.2.2 Erschließung**

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Schwangau
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Schwangau und Wittelsbacher Ausgleichsfond
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätswerke Reutte AG
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: schwaben netzt GmbH / erdgas Schwaben GmbH
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu
- 10.2.2.7 Durch den Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

**10.3 Zusätzliche Informationen****10.3.1 Planänderungen**

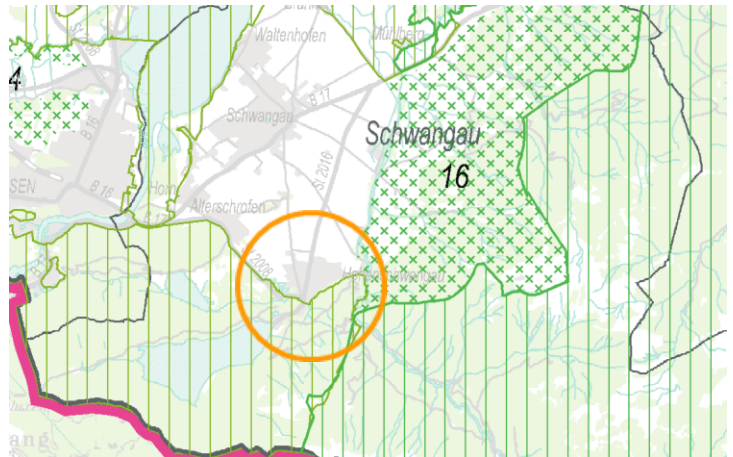
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.04.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom . . . . enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zum Natur- und Artenschutz
- Ergänzung eines Hinweises zu Sichtflächen für den fließenden Verkehrs
- Ergänzung eines Hinweises zu Heizanlagen
- Ergänzung des Hinweises zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung eines Hinweises zum Immissionsschutzes
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

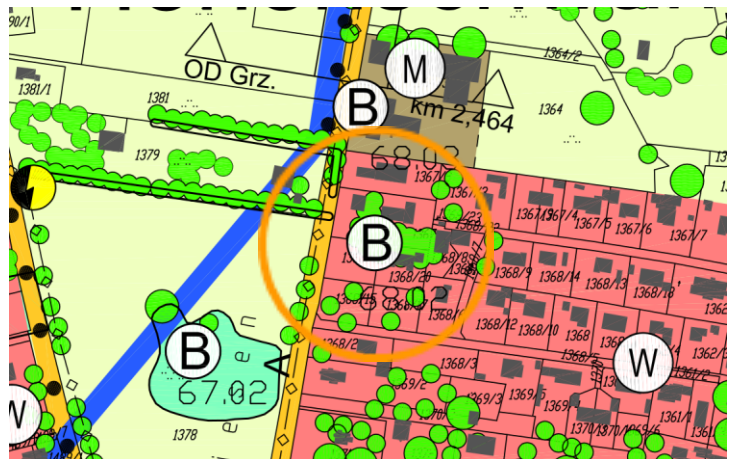
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete ( x x x )



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche



Blick vom Pfleger-Rothut-Weg in westlicher Richtung zur Colomanstraße



Blick vom Pfleger-Rothut-Weg auf das Plangebiet in nördlicher Richtung



Blick entlang dem zu überplanenden Bereich von der Straßeneinfahrt Colomanstraße/ Pfleger-Rothut-Weg in nördlicher Richtung





Blick von der Coloman-  
straße in Richtung Süden



Blick von der Coloman-  
straße in Richtung Norden



Blick von der Coloman-  
straße auf Höhe der Colo-  
manstraße Nr. 18 in Rich-  
tung Osten auf den nörd-  
lichen Teil vom Plange-  
biet





**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 04.02.2019. Der Beschluss wurde am 13.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwangau, den 04.05.2020

.....  
(Hr. Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.02.2020 bis 10.03.2020 (Billigungsbeschluss vom 13.01.2020; Entwurfsfassung vom 13.01.2020; Bekanntmachung am 31.01.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Schwangau, den 04.05.2020

.....  
(Hr. Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 23.05.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 29.01.2020 (Entwurfsfassung vom 13.01.2020; Billigungsbeschluss vom 13.01.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schwangau, den 04.05.2020

.....  
(Hr. Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

**13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2020 über die Entwurfsfassung vom 01.04.2020.

Schwangau, den 04.05.2020

.....  
(Hr. Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

**13.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" in der Fassung vom 01.04.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.04.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Schwangau, den 04.05.2020

.....  
(Hr. Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

**13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. Ho 2 "Hohenschwangau - Colomanstraße-Nord" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwangau, den .....

.....  
(Hr. Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 13.01.2020

Plan geändert am: 01.04.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung

Tina Rechenberger

Landschaftsplanung

Heidrun Ernst

Immissionsschutz

Benjamin Buck

Artenschutz

Stefan Böhm

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. B.Sc. T. Rechenberger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.