

# Gemeinde Schwangau

## Landkreis Ostallgäu

### Bebauungsplan Nr. S 10 „Kröb“

In der Fassung vom 01. März 2021

#### Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes
- Begründung

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

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

## Nr. S 10 „Kröb“

als

### Satzung

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Straße „Kröb“ in der Ortslage Schwangau.

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst die Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 891, 891/1, 888/1, 888, 888/8, 888/9, 890/1, 888/10, 889/1 889, 888/7, 887/25, 887/26, 887/27, 887/2, 1, 2, 2/3, 4, 887/1, 887, 5, 6, 7, 7/1, 7/2, 8, 9, 10, 887/24, 885/8, 885/9, 911 (TF) und 153 (TF), alle Gemarkung Schwangau. Es weist eine Größe von ca. 2,1 ha auf.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 01.03.2021. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigelegt.

#### § 2 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.

Für die Grundstücke mit den Baufenstern 27a, 27 und 28 werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO) nicht in die Grundflächenberechnung einbezogen.

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

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

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

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

3.2 Sind die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt so dürfen Hauptgebäude nur innerhalb dieser Grenzen errichtet werden.

3.3 Im Plan sind auch Baulinien mit Schaugiebeln definiert. An dieser Seite ist das Gebäude bei einem Ersatzbau so zu errichten, dass ein durch Fenstereinteilung symmetrisch angeordneter Schaugiebel entsteht. Bei Bauplatz 4 und 5 darf auf dieser Linie um bis zu 2 m von der Straße zurückversetzt werden.

3.4 Es wird für die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> und für Baugrundstücke für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt bzw. es gilt Bestandsschutz. Für Einzelhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten (WE) wird eine Grundstücksgröße von mindestens 700 m<sup>2</sup> festgesetzt bzw. es gilt Bestandsschutz.

Für die Baufenster mit den Nummern 27, 27a und 28 werden jeweils maximal 5 WE für zulässig erklärt.

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

- 4.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Gebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nummer 1a BayBO, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Im Vorgartenbereich (Der Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und Hauptgebäude gemäß Planzeichnung) sind Nebenanlagen, bis auf Zäune (Zauntore), Tonnenhäuschen, Klingelanlagen, Briefkästen, Zufahrten und Terrassen, unzulässig.
- 4.3 Darüber hinaus sind Garagen in einem Abstand von mindestens 5,00 m bei senkrechter Zufahrt und 1,50 m seitlichem Abstand zur Hinterkante Straße (Verkehrsfläche) zu errichten.
- 4.4 Zufahrten und Wege auf privaten Bauflächen sind nur mit wasserdurchlässigen kleinteiligen Belägen (Pflastersteine mit ausreichendem Fugenbild) oder als Schotterrasen erlaubt. Asphaltbeläge sind unzulässig.
- 4.5 Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatz- und Garagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

#### § 5 Grünflächen

- 5.1 Die Durchgrünung des Plangebietes hat mit ortsbildprägenden heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Für Ergänzungen und Ersatzpflanzungen sollten möglichst Pflanzen gem. Pflanzliste 1 bis 3 verwendet werden. Zusätzlich zu den Pflanzlisten sind auch weitere Arten zulässig. Hierbei soll darauf geachtet werden, dass vorzugsweise insektenfreundliches und herkunftsgesichertes Saat- bzw. Pflanzgut ausgewählt wird. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten für Bäume und Sträucher kann um bis zu 3 m abgewichen werden.
- 5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind zu begrünen. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, kleinteiligen Belägen (Pflastersteine mit ausreichendem Fugenbild) oder als Schotterrasen auszuführen.
- 5.3 Die als zu erhaltend festgesetzten Alleebäume können bei Erfordernis gefällt werden, sind dann jedoch mit geeigneten Arten als Ersatz neu zu pflanzen.
- 5.4 Bei Ersatz- oder Neubauten sind je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen.
- 5.5 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grünflächen sind flächig zu begrünen.
- 5.6 Zu erhaltende Bäume sind vor Ausfall zu schützen, im Bestand zu bewahren und bei Ausfall gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.
- 5.7 Pflanzlisten
- \* = Bei der Pflanzenauswahl ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

(a) = allergikerfreundlich

##### Pflanzliste 1 Bäume

Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv STU 16-18,

bei Ersatz von als zu erhaltend gekennzeichneten Bäumen 4xv STU 25-30

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

##### Pflanzliste 2 Obstbäume

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

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

Pflanzliste 3 Sträucher

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

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

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

6.1 Fassadengestaltung:

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

6.2 Dachgestaltung:

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

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

6.2.3 Zulässig sind Dachneigungen von 18° – 26°.

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

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

6.2.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind integriert in die Dachfläche und auf dem Dach (bis max. 15 cm über der Dachfläche) zulässig. Aufständerungen auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind gänzlich unzulässig. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten. Module sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Windräder und Turbinen sind unzulässig.

6.2.6 Hauptgebäude

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

6.2.6.1 Ausnahme:

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

6.2.7 Nebengebäude

Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,5 m. Für Nebengebäude deren Grundfläche kleiner als 12 m<sup>2</sup> und deren Firsthöhe nicht größer als 3 m ist, kann der Dachüberstand reduziert werden. Für Nebengebäude sind Dachneigungen von 14° – 30° zulässig.

6.3 Einfriedungen

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

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

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

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

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

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

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

Hausnummer	Index	WH max.	FH max.
Kröb 48	1	7,74	11,01
Kröb 46	2	7,41	10,91
Kröb 40	3	7,26	8,88
Kröb 32	4	6,12	8,87
-ohne Bestand-	4a	6,5	k.F.
Kröb 28	5	6,76	10,8
Kröb 26 (Denkmal)	6	k.F.	k.F.
Kröb 24a	7	6,63	11,89
-ohne Bestand-	7a	6,5	k.F.
Kröb 24	8	7,89	10,97
Welfenweg 1a	17/18	7,28	10,03
Paumgarterweg 18	19	6,87	12,43
Welfenweg 1b	20	8,69	11,03
Welfenweg 3	21	6,33	8,65
Welfenweg 5	22	9,08	12,4
Tassiloweg 4	23	6,51	8,82
Tassiloweg 2	24	7,75	9,93
Kröb 44	25	5,42	7,11
-ohne Bestand-	26	6,5	k.F.
Kröb 30 (zum Abriss)	27	6,5	k.F.
-ohne Bestand-	27a	6,5	k.F.
-ohne Bestand-	28	6,5	k.F.

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

## § 7 Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

7.2 Werbung an Gebäudewänden sind bis zu einer maximal Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Es sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig.

7.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

7.4 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7.4.1 Ausnahme: Werbeanlagen an Parkplätzen sind als Ausnahme zulässig und auf maximal 0,3 m<sup>2</sup> Werbefläche zu begrenzen. Deren Oberkante ist auf maximal 2 m über dem natürlichen Gelände zu beschränken.

7.5 In der Zeit von 23.00 Uhr bis 07:00 Uhr ist die Beleuchtung von Werbeanlagen untersagt.

## § 8 Hinweise

8.1 Bodendenkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgstätten, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7

BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax – 815750, E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) gemeldet werden müssen.

*„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*

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

*Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

#### 8.2 Denkmalschutz:

Der Ortskern von Schwangau ist als Ensemble geschützt. Bei Veränderungen der Gebäudeäußerlichkeiten ist vor der Maßnahme die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

#### 8.3 Bodenschutz / Schutzgut Boden:

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbau“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### 8.4 Altlasten:

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

#### 8.5 Immissionsschutz, Landwirtschaftliche Emissionen:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

#### 8.6 Brandschutz:

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

#### 8.7 Hinweis zur Erschließung:

Bei Grundstücksteilungen ist darauf zu achten, dass die Erschließung der Baufenster gesichert ist.

Die erforderlichen Breiten liegen i.d.R. bei 3 – 5 m, siehe auch „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln.

### § 9 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft. Im überlagerten Geltungsbereich tritt der Bebauungsplan Nr. S 1 „Schwangau – Nord“ mit seiner 2. Änderung außer Kraft.

Gemeinde Schwangau,

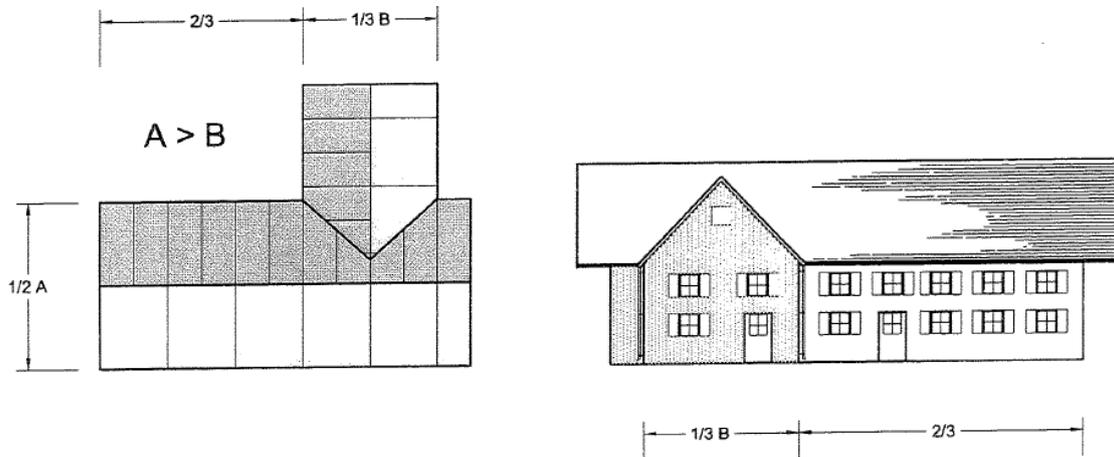
Stefan Rinke, Erster Bürgermeister

(Siegel)

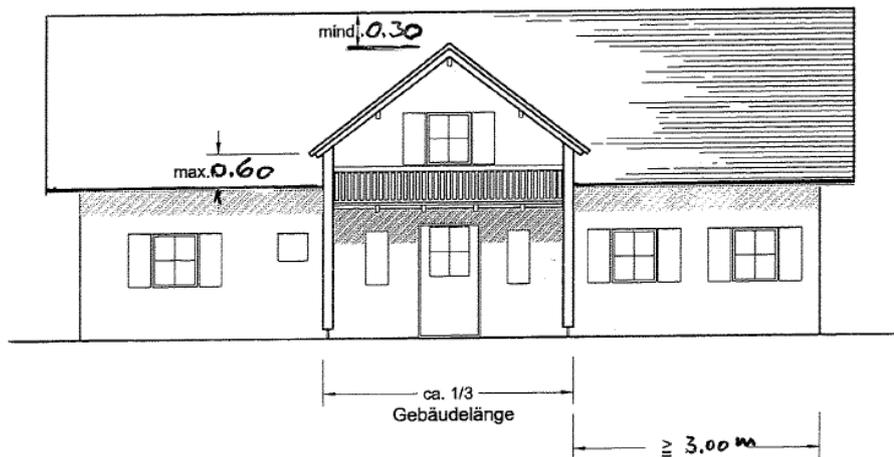
Es folgt Anlage zur Satzung: Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Anlage zur Satzung  
 Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Widerkehr



Standgiebel / Quergiebel



## Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

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

### A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

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

### B Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

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

**D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen**

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

**E Bebauung**

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

**F Planzeichen**

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

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

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

## Begründung

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis

Am 15. März 2018 wurde die am 05. Februar 2018 beschlossene Veränderungssperre für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes bekannt gemacht und damit rechtskräftig. Im Plangebiet sollen der historische Ortskern und die Anordnung der Häuser nachvollziehbar erhalten bleiben. Die Gemeinde möchte die ortstypische Struktur in Hinblick auf anstehende Nutzungsänderungen bewahren. Insbesondere soll die aufgelockerte Bauungsstruktur erhalten bleiben und die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden reglementiert werden. Dieser strukturelle Wandel soll nicht planlos bzw. nicht nur nach den Maßstäben des § 34 BauGB ablaufen, sondern er bedarf städtebaulicher Ordnung.

Die Gemeinde Schwangau besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Zu diesem Flächennutzungsplan wurden bereits Änderungen durchgeführt. Der gegenständliche Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt, wobei für die einbezogene bebauten Ortslage auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wurde. Es sollen im Wesentlichen der Bestand und die Grünstrukturen gesichert werden, wodurch das Entwicklungsgebot beachtet wird. Im Besonderen soll die Ensemblesituation am historischen Schwangauer Ortskern gewürdigt werden. Das Gebiet ist in sehr unterschiedlicher Dichte bebaut (GRZ von 0 bis 0,56, Durchschnitt 0,15).

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

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

Damit bei künftigen Baumaßnahmen die besonderen Qualitätsmerkmale nicht verloren gehen, werden diese mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Gleichzeitig soll auf den demographischen Wandel und die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft reagiert werden. Es besteht wegen beabsichtigter Vorhaben, verbunden mit möglichen Grundstücksteilungen, Handlungsbedarf.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung soll nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Er dient einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB, wonach innerhalb des Plangebietes die zulässige Grundfläche die Größe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt (< 5.700 m<sup>2</sup>) und keine Zulässigkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind erfüllt („Überschlägige Prüfung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB – Vorprüfung im Einzelfall“). Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Belange nach § 50 BImSchG gegeben.

### 2. Lage, Größe und Bestand

#### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in Schwangau, nördlich der Straße „Kröb“, südlich des Welfenwegs und des Tassilowegs, bis zum Schyrenweg, und umfasst die Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 891, 891/1, 888/1, 888, 888/8, 888/9, 890/1, 888/10, 889/1, 889, 888/7, 887/25, 887/26, 887/27, 887/2, 1, 2, 2/3, 4, 887/1, 887, 5, 6, 7, 7/1, 7/2, 8, 9, 10, 887/24, 885/8, 885/9, 911 (TF) und 153 (TF), alle Gemarkung Schwangau. Es weist eine Größe von ca. 2,1 ha auf.

Der genaue Umgriff und die einbezogenen Grundstücke sind der Bebauungsplanzeichnung sowie dem untenstehenden Lageplan zu entnehmen.



Mitteldorf 2	chem Zierbund und Giebeltür, bez. 1795.	
Bauernhaus; Unterdorf 7	zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Tennensturzbalken mit Zimmermeisterinschrift, wohl noch 18. Jh.	D-7-77-169-23; 1010638

Zudem liegt ein Großteil des Plangebietes im Denkmal-Ensemble „Ortskern Schwangau“. Es hat die Nummer 1010615 und die Aktennummer E-7-77-169-1. Der Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt und wird wie folgt beschrieben:

*„Das Dorf Schwangau ist halbkreisförmig um den Fuß einer Anhöhe gelagert. Im Mittelalter war der Ort im Besitz jener welfischen Ministerialen, die in Horn, Hohenschwangau und Neuschwanstein sechs Burgen unterhielten. Der Sitz der Pfarrei und ab dem 17. Jh. auch des Pflegegerichts war Waltenhofen. Im Gißhibl (Gießhügel) und im Oberdorf, die bei der im 15. Jh. errichteten Filialkirche St. Georg liegen, sind die ältesten Ortsteile zu erkennen, außerdem in der Kröb (von kröwel, Haken), die ihren alten Namen der winkelförmigen Lage um den Hügel verdankt. Entstehung und Lage dieser Ortsteile hängen wohl eng mit der Orientierung einerseits an den umgebenden Burgen, andererseits mit dem Sitz der Pfarrei im nördlich gelegenen Waltenhofen zusammen. Das Mitteldorf ist durch seine regelmäßige Grundrissgestalt als spätere, planmäßig angelegte Ergänzung – an der Straße nach Schongau – ausgewiesen. Zu den ältesten Teilen Schwangaus zählt auch die Hieblerstraße; sie führt den Hügel hinauf zum Dorfweiher, den man wohl, vergleichbar jenem spätmittelalterlichen, urkundlich bezeugten Weiher in Pfronten-Dorf, bereits im 16./17. Jh. angelegt hat. Er liegt am Fuß einer Anhöhe mit Aussichtspunkt, die bis ins 20. Jh. ungeteilter Gemeindegrund war. Alte Hausnamen am Gißhibl (Steiner, Mahler, Schleifer) zeugen vom ältesten Schwangauer Handwerk, der Wetzsteinschleiferei. Vorherrschende Haustypen sind aber Bauernhäuser in Ständerbohlenbauweise (verputzt) mit Flachsatteldächern und Bundwerk an Giebel und Tenne. Eine Besonderheit stellt das nach dem Ort benannte „Schwangauer Haus“ dar, im Kern ein Ständerbohlenbau mit offener Laube, die sog. Schwangauer Laube, die in dieser Form noch im Bregenzer Wald vorkommt. Die überlieferten, mehrheitlich ins 18. Jh. zu datierenden Gebäude sind geostet; die traufseitige Laube weist nach Süden. Allerdings ist die für das Ostallgäu charakteristische Straßengestalt mit Lauben auf der einen Seite und einer Scheunenfront gegenüber nur mehr sporadisch erhalten.“*

Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz hat im Verfahren dargelegt, dass sich im Ensemblebereich engere Rahmenbedingungen für die Gebäudegestaltung ergeben. Bei Veränderungen der Gebäudeäußerlichkeiten ist daher vor der Maßnahme die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach Art. 7 BayDSchG einzuholen. Dies umfasst sowohl Änderungen im Bestand, als auch Ersatzbauten, Haupt-, wie Nebengebäude, inklusive Garagen. Im Bereich des Denkmal-Ensembles sind insbesondere auch Einfriedungen und Werbeanlagen vorab mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Genehmigungsaufgaben ergeben sich auch bei Dacheindeckungen, Gauben, Veränderungen der Gebäudehülle (Dachhaut inkl. Tragwerk). Im Besonderen werden vom Landesamt Solaranlagen nur auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen gewünscht. Sie sollen in Dachfarbe ausgeführt werden und über eine externe Notabschaltung für die Feuerwehr verfügen (Risikominimierung im Brandfall).

Auf mögliche archäologische Bodenfunde und deren Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz wurde in der Satzung unter Hinweise (Bodendenkmalpflege) hingewiesen.

## 2.4 Geologische Grundlagen

Es liegen fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) vor. Der Untergrund wird von würmzeitlichen Fluvialablagerungen (Niederterrassenschottern) gebildet. Dieses Lockergestein hat eine gute Durchlässigkeit. Erwartungsgemäß ist die Versickerung auf dem eigenen Grundstück möglich.

## 2.5 Planungsprozess und Bürgerdialog

Am 12. September 2018 wurde bei einer Informationsveranstaltung ein Meinungsbild der Eigentümer erhoben, wo die Qualitäten und Schwächen des Gebietes gesehen werden und welche Entwicklungen wünschenswert sind.

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

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

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

Zusammenfassend wurde von Bürgerseite das Gebiet als Bereich, der zwar vom Durchgangsverkehr nach Waltenhofen belastet ist, aber dennoch eine hohe Qualität für die Naherholung aufweist, beschrieben. Zentrale Treffpunkte fehlten, aber zwischen den historischen Hofstellen fanden sich genügend Orte zur Begegnung. Insgesamt stelle sich das Gebiet als heterogener Bereich zwischen historischem Ortskern mit engen Verkehrswegen und dörflicher Strukturen mit Grünflächen sowie neu entstehender Wohnbebauung dar. Nach Einschätzung der

Bürger gibt es einen Mangel an Stellplätzen und Schneeabladeflächen. Auch durch den hohen Anteil an Touristen würde hier die Situation verschärft. Ferienhausnutzung und Zweitwohnsitze werden von den Einheimischen problematisch gesehen. Künftig sollte das Nebeneinander von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen mit einer angemessenen Nahversorgung unterstützt werden, wobei die Nähe zur Natur nicht durch hohe Versiegelung beeinträchtigt werden soll.

Es zeichnet sich ab, dass in Kröb sehr kleinräumige bauliche und soziale Strukturen gewachsen sind. Trotz der starken Individualisierung hat sich hier in der Heterogenität ein Gebiet mit starkem Charakter entwickelt. Um besser auf die Anwohnerbelange und Gebietseigenheiten eingehen zu können wurde der ursprüngliche Geltungsbereich auf die gegenständlichen Ausmaße reduziert.

## 2.6 Gebäudebestand

Die Gemeinde hat aus den Vermessungsdaten eine Aufstellung der Bestandshöhen für Traufe und First der Gebäude im Plangebiet erhoben. Garagen und sonstige Nebenanlagen wurden hierbei nicht erfasst.

Tabelle: Bestandshöhenerfassung (Höhenangaben in Metern)

Hausnummer	Trauf	First	Index
Kröb 48	7,239	10,501	1
Kröb 46	6,907	10,401	2
Kröb 40	6,756	8,376	3
Kröb 32	5,612	8,37	4
Tassiloweg 4	6,001	8,318	4
Kröb 28	6,252	10,296	5
Kröb 26	5,127	6,037	6
Kröb 24a	6,124	11,382	7
Kröb 24	7,382	10,465	8
Welfenweg 1a	6,773	9,522	18
Paumgarterweg 18	6,368	11,926	19
Welfenweg 1b	8,182	10,529	20
Welfenweg 3	5,825	8,147	21
Welfenweg 5	8,576	11,891	22
Tassiloweg 2	7,242	9,424	24
Kröb 44	4,913	6,607	25
Kröb 30 (Abriss)	n/a	n/a	27

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm 2018 und Regionalplan Allgäu (16)

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

Das Kleinzentrum Schwangau liegt östlich des Mittelzentrums Füssen im allgemeinen ländlichen Raum und ist im südwestlichen Bereich bereits Teil des Alpenplanes (Blatt 1, Zone A). Das Landschaftsschutzgebiet Forggensee und benachbarte Seen (Trockenhänge) reicht im Südosten lediglich bis an das Forggenseeufer.

Nach RP B V 2.3 (Z) soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird. Die Gemeinde ist sich dieser Zielsetzung aus dem Regionalplan durchaus bewusst und möchte dieses Ziel auch verfolgen. Bei der Bearbeitung der Planung wurde dieser Konflikt auch durch die Zahl der vorhandenen Ferienwohnungen deutlich. Die Gemeinde sieht aufgrund der derzeitigen heterogenen und im Wandel befindlichen Nutzungsstrukturen keine sinnvolle Möglichkeit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Dies ist auch nicht ohne erheblichen Aufwand und schalltechnische Untersuchungen möglich. Da eine Steuerung nur über die Art der Nutzung und der Festsetzung eines Gebietstyps möglich ist, kann somit diesem Ziel nicht entsprochen werden.

### 3.2 Flächennutzungsplan

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

### 3.3 Gemeindliche Voraussetzungen

Es besteht im nordöstlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. S 1 „Schwangau-Nord“ (1979, siehe Abbildung 1) mit 2. Änderung (1985, Streichung des Fußwegs). Damals wurde für das allgemeine Wohngebiet im Norden durchgehende Bauzeilen mit zweigeschossiger Bebauung und einer GFZ von 0,5 konzipiert. Eine Grundflächenzahl wird durch die Satzung des BBP Nr. S 1 für Bauzone A nicht festgesetzt.

Die Überschneidung im Bereich der Straße Kröb mit dem Bebauungsplan Nr. S 3 „Osterhalde“ (1981) ändert nichts an den Verkehrsflächen der Straße, sondern dient der Darstellung der grünordnerisch wertvollen Alleebäume.

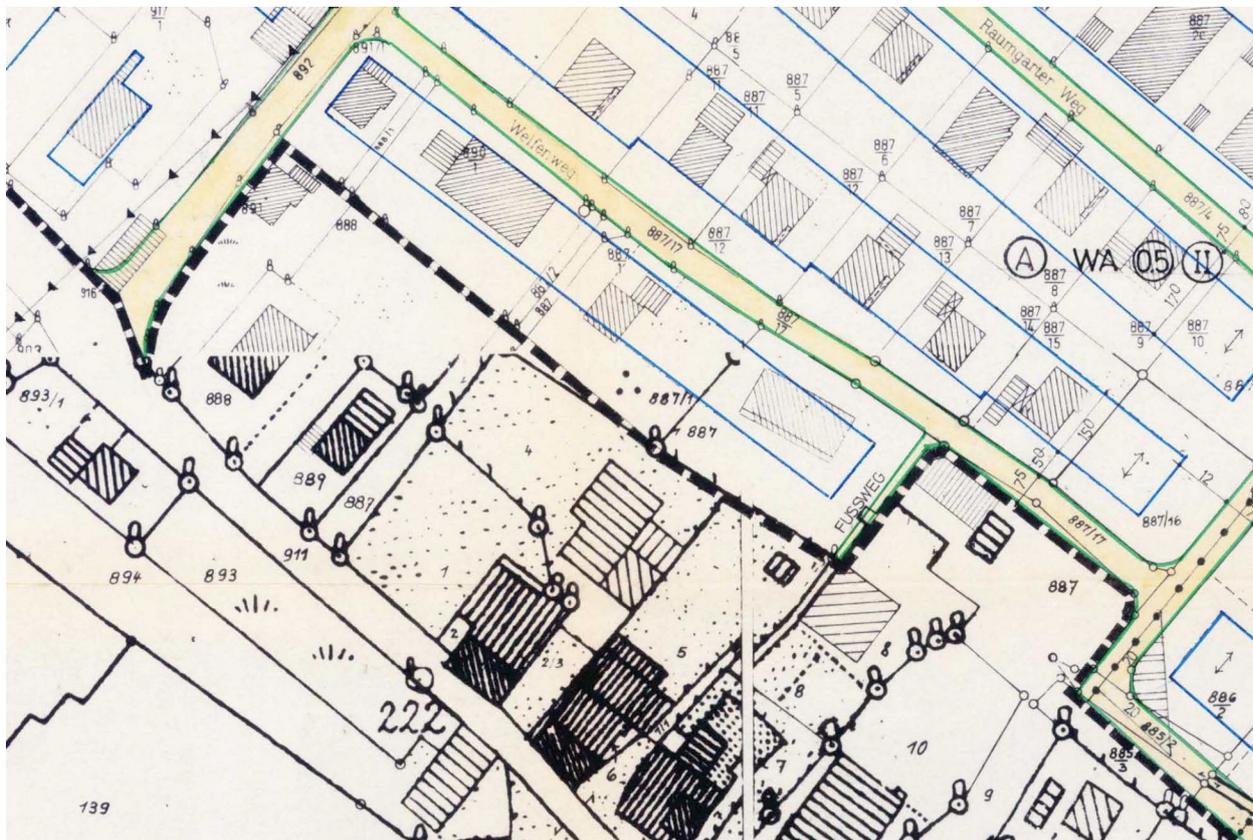


Abbildung 1: Ausschnitt Planzeichnung BBP Nr. S 1 "Schwangau Nord" (1979), unmaßstäblich

### 4. Begründung der planerischen Festsetzungen

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

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Bereich des ca. 35 – 40 Jahre alten, überlagerten Bebauungsplanes Nr. 1 „Schwangau Nord“ war ein allgemeines Wohngebiet (zweigeschossige Bebauung; GFZ: 0,5) mit durchgehender Bauzeile von der Fl.-Nr. 891/1 (Tassiloweg 4) bis 887 (Welfenweg 1b) vorgesehen. Durch den Bürgerdialog und die Planungsermittlungen wurde festgestellt, dass dieser Bereich zwischenzeitlich vielgestaltige Nutzungsdrücke erfährt. Auch durch die massivere Bestandsbebauung hebt er sich gegenüber der lockeren Einfamilienhausbebauung jenseits des Welfenweges ab. Sachgerecht ist daher auch hier keine Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

#### 4.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bei den bisherigen Umbaumaßnahmen ehemaliger Hofstellen wurde bei der Einrichtung von weiteren Wohnungen maßvoll umgegangen, und zwar in der baulichen Struktur, wie auch in der Anzahl der Wohnungen. Ortsplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell wünschenswert. Sie führen in der Regel zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur. Die Einschränkungen, die sich durch das Ensemble-Denkmal des Ortskerns von Schwangau, die heterogene Struktur des Plangebietes sowie die geforderten Stellplätze ergeben, steuern indirekt die Anzahl der Wohneinheiten ausreichend, um Auswüchse zu vermeiden. Eine weiterer planerischer Eingriff ist nicht erforderlich.

Für die Baufenster 27a, 27 und 28 wurden je 5, also insgesamt maximal 15 Wohneinheiten zugelassen, um den Anliegerverkehr über die Stichstraße in verträglichem Rahmen zu halten.

#### 4.3 Begrenzung der überbaubaren Flächen.

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

Die maximal zulässigen Grundflächen wurden anhand der Baufenstergrößen ermittelt. Die Baufenster wurden durch Hausmodelle und anhand der Bestandssituation unter Betrachtung der gewachsenen Situation von Abstands- und Erschließungsflächen erarbeitet. Städtebaulich ergibt sich dadurch eine enger stehende Bebauung größerer Gebäude an der Straße Kröb (Index 6 sticht hier als Denkmal aus dem übrigen Bebauungskontext hervor).

In „zweiter Reihe“ werden vorwiegend parallel zur Straße ausgerichtete Baufenster vorgesehen, deren Größen hinter den vorgenannten zurückbleiben. Baufenster 25, 26 und 7a sind mit 20 m x 13 m gleich groß, erhalten jedoch, anders als bei allen anderen Baufenstern, eine geringere maximal zulässige Grundfläche, als die durch Baugrenzen umfasste Fläche. Für die Gebäude wurden größere Spielräume zur Positionierung eingeräumt. Das vorgelegte Bebauungskonzept kann so in einem gewissen Maß noch angepasst werden. In diesem Bereich wird gesondert die Fläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (= Tiefgaragen), nicht bei der Ermittlung der Grundflächenzahl angerechnet. Für die dort im Zusammenhang entstehenden drei Gebäude wird eine Tiefgarage vorgesehen, um die Verkehrs- und Parkflächensituation zu entlasten. Dies dient der flächensparenden Schaffung von Wohnraum.

Am Welfenweg ist die Möglichkeit von größeren Baufenstern, sich diesmal parallel zur erschließenden Verkehrsfläche ausrichten, gegeben. Für das Baufenster 18 wurde, analog zu Index 25 und 21, eine städtebaulich harmonische Gebäudesituierung für künftige Bauten konzipiert. Diese weicht bewusst gegenüber der Bestandsbebauung ab. Am Tassiloweg wird die Bestandsbebauung der beiden, kleineren Gebäude beibehalten. Es gelten die Regeln zum Bestandsschutz von Gebäuden.

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

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

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

Auf die Behandlung von Holzverkleidungen soll aus Umweltgründen verzichtet werden. Farbige Lackierungen von Holzverschalungen sind historisch unüblich und tragen nicht wesentlich zur Haltbarkeit bei.

Die Wand- und Firsthöhen werden anhand der im Bestand festgestellten, maximalen Höhenunterschiede zwischen First bzw. Traufe und der natürlichen Geländeoberfläche hergeleitet und mit einer Zugabe von 0,50 m festgesetzt. Für die im Geltungsbereich befindlichen Denkmäler wurden keine Höhenfestsetzungen getroffen. Für Baufenster ohne Bestandsbebauung wurde eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine zweigeschossige Bebauung, die dem Ortsbild entspricht, umzusetzen. Da die Firsthöhe indirekt über die maximale Breite des Giebels und die maximale Dachneigung beschränkt ist, ergibt sich hier keine Festsetzung. Für das Baufenster mit der Indexzahl 17 soll sich auf Grund des gemeinsamen Baufensters mit Indexzahl 18 die Höhengestaltung von Neubauten an der des Bestandsbaus orientieren.

An Stelle des Gebäudes bei Index 27 werden Bauvorhaben erwartet, die im Sinne des Ziels der Nachverdichtung im Hinterliegerbereich drei Mehrfamilienwohnhäuser entstehen lassen. Für die möglichen 15 Wohneinheiten (Baufenster 27a, 27, 28, mit je 5 WE) wird im in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bereich vor-

aussichtlich eine Tiefgarage errichtet werden. Die gestalterischen Festsetzungen erstrecken sich auch auf diese Gebäude. Die Gestaltung der Tiefgaragenabfahrt hat sich nach den Vorgaben für Nebenanlagen zu richten.

#### Schaugiebel:

Von besonderer Qualität stechen einzelne Gebäude bzw. Gebäudegruppen im Quartier heraus, deren Lage in Relation zu Landschaft bzw. Verkehrswegen das Ortsbild im Besonderen prägen. An diesen Gebäuden sind Schaugiebel an Baulinien festgesetzt worden. Dies bedeutet, dass die Giebelseite auf dieser Linie mit symmetrischen Fensterbändern zu errichten ist, die zweiflügelige Fensterläden besitzen. Ortstypisch wird ein Pfettendachstuhl mit Holzverkleidung im Dachbereich empfohlen. Ständerbohlenbauten mit Flachsatteldächern sind für den Schwangauer Ortskern typisch (siehe Ensemble-Denkmal).

Für die Bauplätze 4 und 5 wurde zugelassen, dass die Baulinie auch 2 m von der Straße weg versetzt angenommen werden kann, um ein mit 4a und 7 vergleichbares Bild zu erhalten.

#### Vorgartenbereich:

Um den Bereich in der Flucht der Häuserfronten und einen geordneten Straßenraum zu definieren wurde bestimmt, dass entlang der für das Ortsbild entscheidenden, größeren Straßen die Vorgartenbereiche von Nebenanlagen freizuhalten sind. Die Nebenanlagen (bis auf die genannten Ausnahmen) würden, kämen sie im Straßenraum zu liegen den durchgängig offenen, dörflichen Ortseindruck beeinträchtigen. Entlang der Straße Kröb wurde der Vorgarten wegen des Ensembles tiefer in die Grundstücke hineingelegt, um historisch untypische Strukturen, die das wertvolle Gebiet stören würden, vom öffentlichen Raum abzurücken.

#### Werbeanlagen:

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

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

### 4.5 Grünordnung / Naturschutz

Anhand einer Bestandsbegehung (am 26.06.2018) wurde die Eingrünung aufgenommen und soll durch die Planung fixiert werden. Die durch Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Gehölze sollen somit die Ortsbild prägende Vegetation erhalten. Die zu erhaltenden Gehölze sind darüber hinaus als Individuum besonders wertvoll und nur schwer zu ersetzen. Auf Grund dessen sind diese besonders zu bewahren. Da aus bestimmten Gründen (Verkehrssicherungspflicht, Schutz vor Personen- und Sachschäden, u. dgl.) die Notwendigkeit der Entfernung einzelner Bestandsbäume erforderlich werden kann räumt § 5.3 der Satzung ein, dass bei Bedarf eine Fällung möglich ist. Der konkrete Bedarf für die Fällung muss begründet sein. Die Ersatzpflanzung ist möglichst durch ein neues Gehölz mit langfristig vergleichbarem Lebensraumpotential vorzunehmen.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan werden ausschließlich Innenbereichsflächen überplant. Es sind keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen oder ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich. Der Versiegelungsgrad wird trotz der eingeräumten Nachverdichtung gering sein.

Soweit sich gegenüber den im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen Änderungen ergeben, wird dies im Zuge einer Berichtigung angepasst.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehr

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

### 5.2 Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

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

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilt mit E-Mail vom 23.05.2019 mit:

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

*Hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik weisen wir die Gemeinde Schwangau darauf hin, dass die Auflagen Abs. II Nummern 5 und 6 des Wasserrechtsbescheids zum vorzeitigen Nutzungsbeginn vom 15.07.2016 bis heute nicht erfüllt worden sind. Trinkwasserschutz ist ein elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge und ein gesetzlicher Auftrag (§51 WHG). Um einen zuverlässigen Schutz der Trinkwasserversorgung über den „Brunnen Schwangau“ zu gewährleisten, ist das Wasserschutzgebiet mit Verordnung vom 06.06.1988 den fortgeschrittenen hydrogeologischen Erkenntnissen und den Anforderungen an die Trink-*

wasserqualität nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik anzupassen. Des Weiteren ist hinsichtlich der Expansionspläne der Gemeinde für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für den Brunnen Schwangau eine nachvollziehbare Wasserbedarfsberechnung und eine Bilanzierung des Grundwasserhaushalts vorzulegen. Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer oder die gemeindliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

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

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir gern zur Verfügung.“

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahn­ränder abfließen. Stellplätze sollen ebenfalls mit durchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter oder Rasengittersteinen befestigt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist möglichst flächenhaft zu versickern. Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der verwendeten Anlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt DWA-A 138) zu beachten.

### 5.3 Abfälle

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

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

Bei nicht anfahrbaren Grundstücken sind Abfallbehältnisse am Tag der Abholung an der nächsten durchfahrbaren Straße abzustellen.

### 5.4 Stromversorgung/ Telekommunikation / Erdgas / Richtfunk

Vodafone Kabel-Deutschland GmbH hat mit E-Mail und Zeichen S00750594 keine Einwände abgegeben. Es befinden sich Telekommunikationsanlagen dieses Unternehmens im Bereich. Bei objekt­konkreten Bauvorhaben kann bei Vodafone eine Stellungnahme zum Leitungsbestand abgefragt werden.

Die Deutsche Telekom hat mit Vorgang 2019329 und Schreiben vom 17.04.2019 zum Verfahren mitgeteilt:

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

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

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

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

Die Schwaben Netz GmbH, Augsburg, nimmt mit Schreiben vom 23.04.2019 wie folgt Stellung:

„in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keinen Einwand. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.“

Telefonica Germany, Nürnberg weist mit Schreiben vom 06.05.2019 auf eine bestehende Richtfunkstrecke hin:

„durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 510554733\_510554734 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 109 m und 149 m über Grund. Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.“

Der Zylinder überstreicht in etwa die Bereiche östlich der Fl.-Nr. 887/2 und 887/25. Es wird empfohlen ab Einrichtungen wie Kränen etc., die einen Schutzabstand von 30-60 m und mehr berühren, den Betreiber zur Abstimmung zu kontaktieren.

Die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG teilen mit Schreiben vom 26.04.2019 mit:

„Die Stromversorgung des Bebauungsplanbereiches S 10 „Kröb“ ist über unser regionales Mittelspannungs- Verteilungsnetz (20 kV) und die bestehenden 20 kV - Trafostationen „Kröb“, welche sich außerhalb des überplanten Berei-

ches befinden, sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt derzeit zum größten Teil über Niederspannungs-Freileitungen. Der Anschluss an unser örtliches Elektrizitäts- Verteilungsnetz bei Neu - bzw. Umbauten erfolgt zukünftig ausschließlich über Erdkabel.“

Sämtliche Leitungen sind als unterirdische Kabel zu verlegen.

## 6. Immissionsschutz und Umwelt

### 6.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

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

### 6.2 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:

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

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 6.3 Regenerative Energie

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

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Gesonderte bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 8. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Schwangau,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Stefan Rinke, Erster Bürgermeister