

## Begründung

### 1. Lage, Größe und Bestand

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand des Ortes Schwangau. Er liegt zu beiden Seiten der Straße „Römerweg“. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 963
- Im Osten durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 971 sowie den nordöstlich an das Grundstück mit der Fl. Nr. 964/4 angrenzenden Feldweg
- Im Süden durch die nordwestliche Grenze des Grundstücks mit der Fl. Nr. 967 bis zum Keltenweg, sowie die nordwestlichen Grenzen der Fl. Nr. 968 und 968/3
- Im Westen durch die Straßen Krehtalweg und König-Ludwig-Straße.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 966, 966/1, 966/2, 966/3, 966/4, 966/5, 964, 964/1, 964/2, 964/3, 964/4, und die Teilflächen (TF) der Flurnummern 965 (TF), 967 (TF) und 970 (TF), Gemarkung Schwangau. Es weist eine Größe von ca. 3,8 ha auf. Die Lage des Geltungsbereiches ist untenstehend, nicht maßstäblichem Lageplan zu entnehmen.

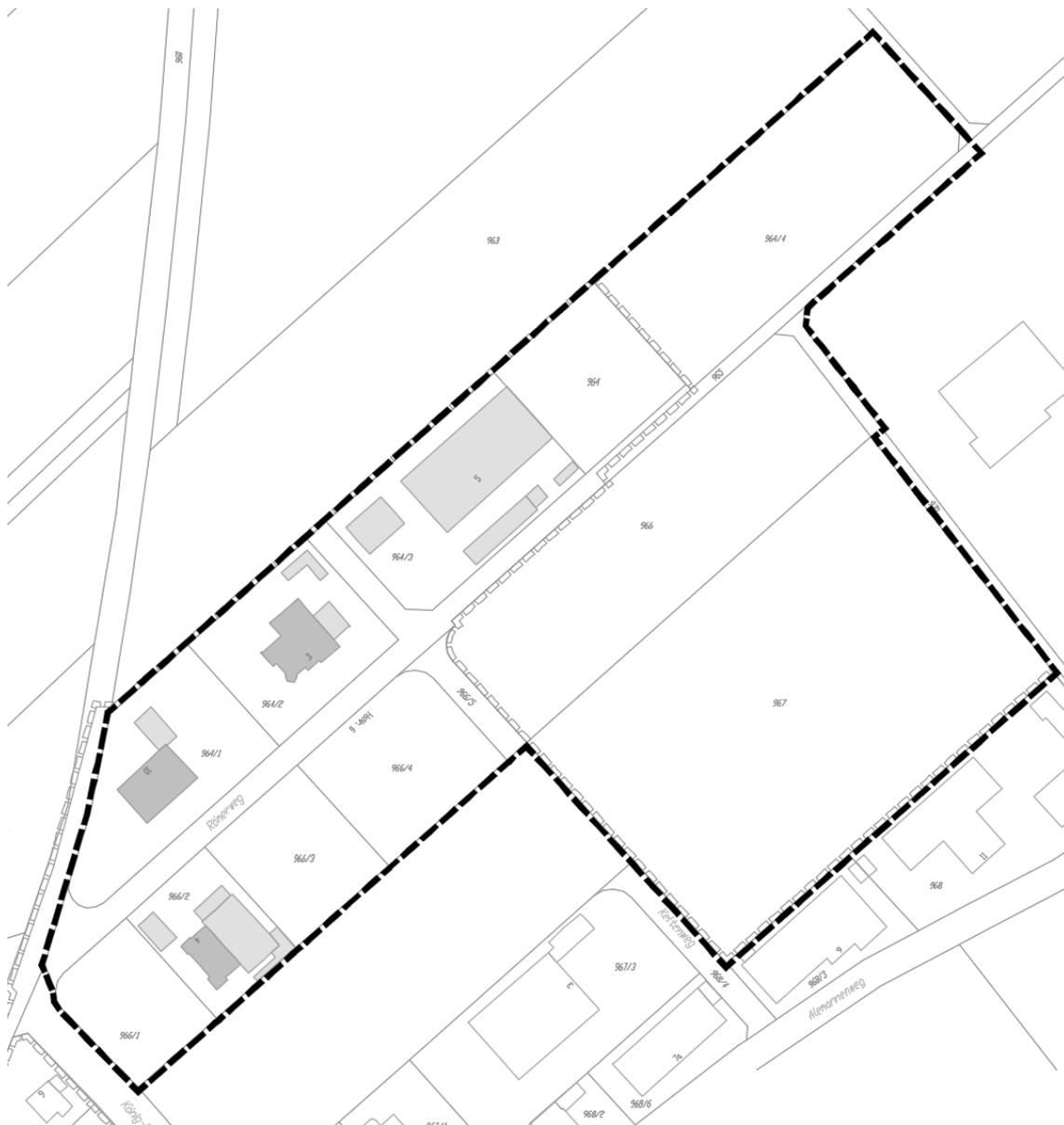


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

## 1.2 Bestand

### 1.2.1 Bebauung

Das Gebiet des Geltungsbereiches ist teilweise bereits bebaut. Bei den vorhandenen Bauwerken handelt es sich überwiegend um Gebäude bestehender Gewerbebetriebe. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zudem ein Teil der Straße „Römerweg“.

### 1.2.2 Grünbestand

Die nicht bebauten Flächen des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes bestehen aus intensiv genutztem Grünland. Die Grünordnung des Bebauungsplanes Nr. S 5 ist bisher nur in kleinen Teilen umgesetzt.

### 1.2.3 Boden

#### Schutzgut Boden

Der Grund im Geltungsbereich wurde nach den Ausführungen des Umweltberichts und mit Hilfe des Wasserwirtschaftsamtes Kempten als hochwertiger Boden eingestuft. Die Kennzahlen deuten auf Böden mit guten Erzeugungsbedingungen für Feldfrüchte wie z.B. die Kartoffel hin. Jedoch wurde hier langjährig intensiv Grünlandwirtschaft betrieben. Bedingt durch Gülleeintrag müssten die Böden mit hohem Nitratgehalt vermutlich erst aktiviert werden, bevor sich diese als Ackerland eignen. Eine Ackerhaltung fand hier auf Grund der nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit schon lange nicht mehr statt und ist auf absehbare Zeit auch nicht zu erwarten.

#### Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise das angrenzend kartierte Bau- oder Bodendenkmal. In der Fläche, die für die Landwirtschaft festgesetzt ist, befindet sich ein Bodendenkmal, beschrieben als „Reihengräber des Frühmittelalters“. Es ist in der untenstehenden Abbildung skizziert. Das Bodendenkmal trägt die Nummer 243683 und die Aktennummer D-7-8430-0023. Eine Erweiterung auf diese südlich gelegte Flur wurde daher nicht vorgenommen und die Fl. Nr. 964/4 stattdessen gewählt. Dennoch ist mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit dem Auftreten und damit einer Betroffenheit von Bodendenkmälern zu rechnen. Daher wurde ausdrücklich auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art 7.1 DSchG hingewiesen. Das Denkmal (frühmittelalterliche Gräberfeld (D-7-8430-0023) erstreckt sich seiner bekannten Ausdehnung nach bereits ins Plangebiet hinein und dürfte sich aufgrund der in der Regel erheblichen Ausdehnung vergleichbarer Gräberfelder (meist einige hundert Gräber) noch deutlich weiter in dieses erstrecken als bislang bekannt.

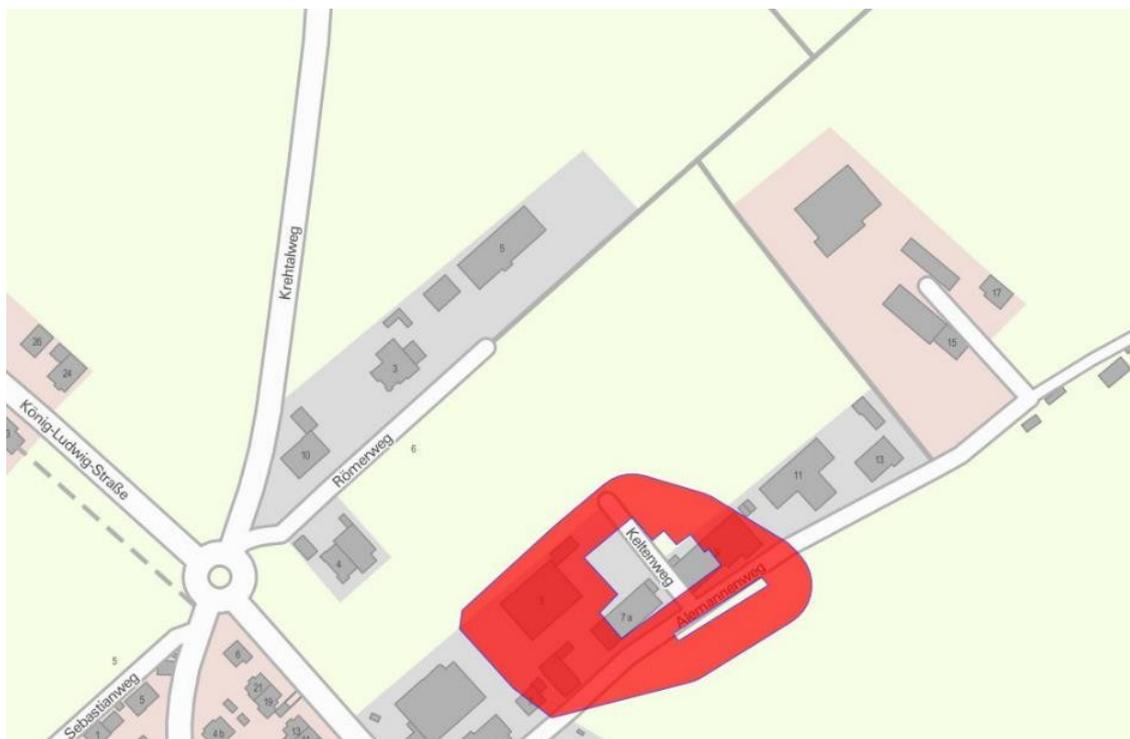


Abbildung 2: Lage des in Nachbarschaft des gegenständlichen Bebauungsplanes liegenden Bodendenkmales

## 2. Veranlassung der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits Gewerbebetriebe. Teile des neuen Geltungsbereiches sind durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. S 5 „Gewerbegebiet zwischen B 17/Münchener Straße und Krehtalweg/Keltenweg“ aus dem Jahr 1997 erfasst und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die speziellen nachbarschaftlichen Bedürfnisse haben es erforderlich gemacht, dass diese Bauleitplanung nicht als 2. Änderung und Erweiterung des alten Bebauungsplanes Nr. S 5 stattfindet, sondern als eigenständig gültiges Regelwerk für die Bebauung der Flächen am Römerweg zur Aufstellung gebracht wurden. Dieses dient der Unterbringung der benötigten Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr und einer weiteren Gewerbeparzelle mit Ortsrandeingrünung.

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan wird die geordnete und nachhaltige Entwicklung des Gewerbes am nordöstlichen Ortsrand von Schwangau und die schnelle Brandbekämpfung im Gemeindegebiet sichergestellt. Die ermöglichten Gewerbebetriebe sowie das Feuerwehrhaus schließen sich zu beiden Seiten des Römerwegs an die bereits bestehenden Bauflächen an. Die ermöglichte neue Bebauung endet an dem bereits bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen mit der Hausnummer Alemannenweg 15, der an dieser Stelle den Ortsrand von Schwangau markiert. Siehe dazu auch untenstehende Abbildung 3.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück mit der Fl. Nr. 966 bereits als „potentielle Erweiterungsfläche Gewerbliche Flächen“ gekennzeichnet. Da dort nun das neue Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Schwangau errichtet wird, wird alternativ das Grundstück mit der Fl. Nr. 964/4 als Gewerbegebiet festgesetzt, um dort die bereits bestehenden gewerblichen Ansiedlungen nördlich des Römerweges fortzuführen. Die noch nicht bebauten Gewerbegrundstücke sind teilweise vergeben, befinden sich im Übrigen in Privateigentum, aber noch im landwirtschaftlichen Betriebsvermögen und werden seit Jahren aus steuerlichen Gründen an Interessenten nicht zur Verfügung gestellt und ansonsten mit konkreten Planungen nicht belegt. Da in einem Gewerbegebiet keine Wohnnutzung im Sinne eines Wohngebietes festgesetzt wird, sieht die Gemeinde keine Konfliktsituation mit dem landwirtschaftlichen Betrieb.



Abbildung 3: Luftbild der bestehenden Bebauung mit Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes

Zwischen dem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes und der bereits bestehenden Bebauung am Alemannenweg bleibt eine Fläche Grünland bestehen. Diese ist teilweise bereits durch den Bebauungsplan Nr. S 5 „Gewerbegebiet zwischen B 17/Münchener Straße und Krehtalweg/Keltenweg“ als Gewerbegebiet ausgewiesen, siehe auch untenstehende Abbildung 4. Eine Erschließung dieser Grünfläche wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sondern ist nach wie vor, wie im vorgenannten Bebauungsplan vorgesehen, über den Keltenweg sowie die damals geplanten neuen Straßen möglich. Diese Teilfläche der Fl. Nr. 967 wird planerisch als „Fläche für die Landwirtschaft“ gesichert. Gleichsam wird eine ungesteuerte Entwicklung ausgeschlossen werden, da die Flächen so nicht ohne Weiteres nach § 34 BauGB eine Bebauung erhalten können.



Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. S 5, unmaßstäblich

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schwangau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes teils gewerbliche Bauflächen dar, teils Flächen für die Landwirtschaft, siehe auch untenstehende Abbildung. Südlich des Römerwegs, dort, wo das neue Feuerwehrhaus gebaut werden soll, ist letztere als „potentielle Erweiterungsfläche Gewerbliche Flächen“ beschrieben. Um die Unterschiede zwischen dem gegenständlichen Bebauungsplan und dem bestehenden Flächennutzungsplan zu beseitigen wurde im Parallelverfahren mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 05. März 2018 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

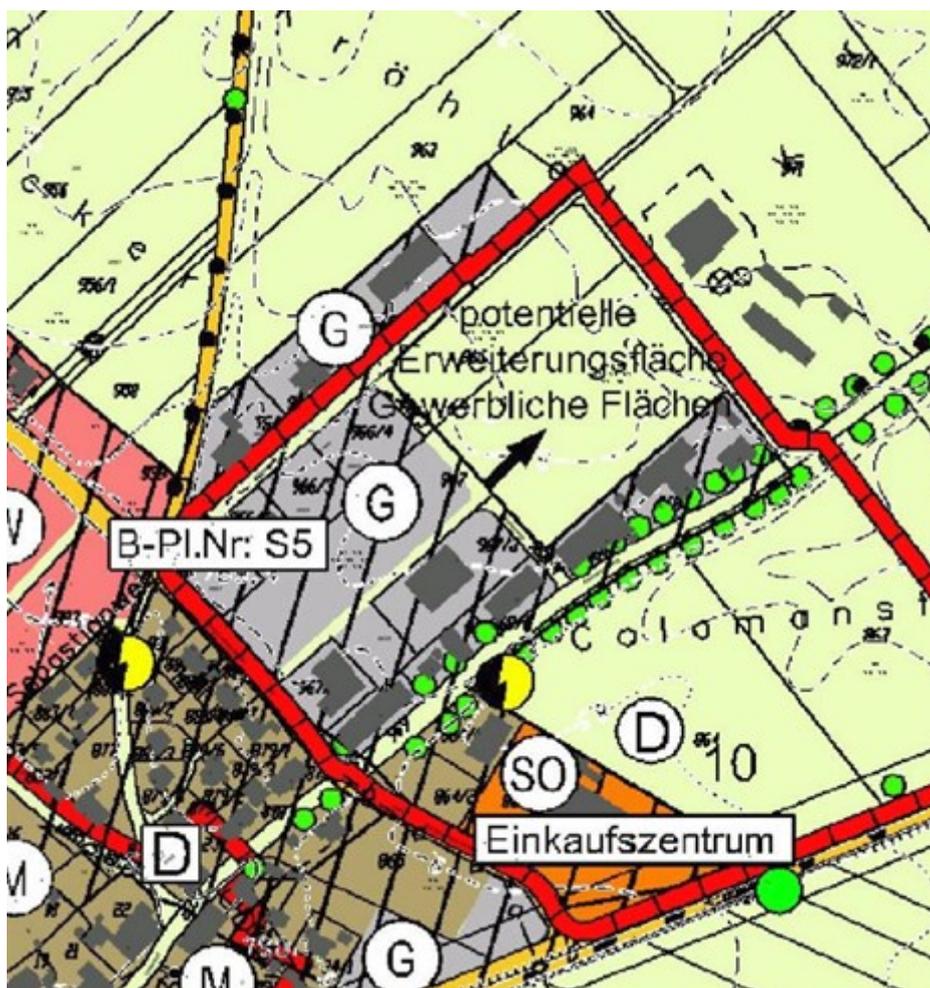


Abbildung 5: bisheriger Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwangau für das gegenständliche Plangebiet

### 3.2 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die den gegenständlichen Bebauungsplan betreffenden Stellen der Pläne sind im Einzelnen:

#### 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2013

##### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung: (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen: (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

##### 1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen: (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

- (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
  - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
- 1.4 Wettbewerbsfähigkeit
- 1.4.1 Hohe Standortqualität: (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
2. Raumstruktur
- 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume: (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
- (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
    - a) allgemeiner ländlicher Raum und
    - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
  - Verdichtungsraum.
- 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume: (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums: (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
3. Siedlungsstruktur
- 3.1 Flächensparen: (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung: (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung: (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
5. Wirtschaft
- 5.1 Wirtschaftsstruktur: (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- (G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.4. Land und Forstwirtschaft
- 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen: (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
7. Freiraumstruktur
- 7.1 Natur und Landschaft
- 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft: (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 3.2.2 Regionalplan Allgäu (16)
- A 1 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- (G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung

- A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.
- A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.
- A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.
- A II 2.2 (Z) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1 (Z) Als zentrale Orte der untersten Stufe (Kleinzentren) werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen:  
Landkreis Ostallgäu: Schwangau
- B I 1.1 (Z) 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.  
(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standort-gerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B I 1.3 (G) In den Allgäuer Alpen ist die Funktionsfähigkeit der Ökosysteme, die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Leistungsfähigkeit der Naturgüter sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft in ihrer Gesamtheit möglichst dauerhaft zu sichern.
- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.  
(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.  
(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B II 2.2.1 (Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.  
(G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B II 2.4.4 (G) Sowohl der Erhalt als auch eine bedarfsgerechte Verbesserung des ländlichen Straßen- und Wegenetzes ist anzustreben.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.  
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.  
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf lächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) 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.

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Schwangau im sogenannten Alpengebiet. Sie ist im Regionalplan als Kleinzentrum aufgeführt. Westlich der Gemeinde – ebenfalls im Alpengebiet - liegt die Stadt Füssen, die im Regionalplan als Mittelzentrum geführt ist. Das LEP stellt hier strukturell den Allgemein Ländlichen Raum dar.

Gewerbe wird hier außerhalb des Ensembles der historischen Siedlungskerns Schwangaus angesiedelt und die Erweiterung für die Feuerwehr befindet sich dennoch in ausreichender Nähe, um kurze Anfahrtszeiten dorthin zu gewährleisten. In direkter Anbindung an bestehendes Gewerbe und die zugehörige Erschließung wird mit der vorliegenden Bauleitplanung den Vorgaben des LEP zur Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

Für die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen wird hier zudem eine Gewerbefläche erweitert, um die eigenständige Funktion des Kleinzentrums nachhaltig aufrechtzuerhalten. Standortssichernd werden hier maßvoll und schonend für Natur- und Landschaft Flächen in Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur ausgewie-

sen und Festsetzungen getroffen, um eine nachhaltige Entwicklung der benachbarten Landwirtschaft nicht zu gefährden. Diese organische Entwicklung der Siedlungsfläche beachtet gleichsam die Belange der mittelständischen Wirtschaft, der Landwirtschaft sowie der Natur und des Landschaftsbildes. In den bisher ausgewiesenen Bereichen sind keine Flächen mehr verfügbar. Grundsätzlich sollen hochwertige Böden nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen als Land- und Forstwirtschaft in Anspruch genommen werden, deshalb wird hier dem unmittelbaren Bedarf entsprechend eine maßvolle Entwicklung auf zur Verfügung stehenden Flächen vorgesehen.

#### 4. Planung

##### 4.1 Allgemeines

Die Gemeinde Schwangau hat einen Bedarf an weiteren Flächen für Gewerbebetriebe. Es gibt bereits konkrete Bauvorhaben einzelner Betriebe, die in dem Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes realisiert werden sollen. Teile dieses gegenständlichen Plangebietes sind bereits im Bebauungsplan Nr. S 5 „Gewerbegebiet zwischen B17/Münchener Straße und Krehtalweg/Keltenweg“ als Gewerbegebiet festgelegt. Weitere, daran angrenzende Flächen sollen nun ebenfalls als Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen werden. Zusätzlich benötigt die Gemeinde Schwangau Platz für den Neubau ihres Feuerwehrhauses. Für dieses Vorhaben wird im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes eine Fläche für Gemeinbedarf festgelegt. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. S 5 dienen als Leitlinie für die gegenständliche Satzung und Planzeichnung; diese wurden wo nötig angepasst bzw. ergänzt.

##### 4.2 Erschließung / Technische Infrastruktur

###### 4.2.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straße „Römerweg“ erschlossen. Über die König-Ludwig-Straße erfolgt die Anbindung an die B17 / Münchener Straße. Auf der gemeindeeigenen Fläche für die Feuerwehr wird eine Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr eingerichtet. Feldwege führen im Nordosten beidseitig auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Außenbereiches. Für eine durchgehende Erschließung soll der Keltenweg ausgebaut werden. Hierdurch würde die Wende auf dem Feuerwehrgrundstück dann nicht mehr benötigt. Es ist zu beachten, dass die Feldwege auch landwirtschaftlich genutzt werden.

###### 4.2.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Sie ist gesichert. Die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Füssen befindet sich bei Füssen.

Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle breitflächig zur Versickerung zu bringen. Erhöhte Niederschlagsmengen könnten weitere Maßnahmen erforderlich machen, hierzu wird auf die Erschließungsplanung verwiesen. Den Bauherrn bleibt es unbenommen, einen Regenwasserrückhalteschacht einzubauen, der als Brauchwasserzisterne funktionieren kann. Der Überlauf der Zisterne ist in die gemeindliche Entwässerungsanlage einzuleiten.

Industrielle Abwässer müssen bei Bedarf nach Maßgabe der gemeindlichen Entwässerungssatzung bzw. nach § 58 Abs. 1 WHG vor ihrer Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation in einer betrieblichen Abwasserbehandlungsanlage vorgereinigt werden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und möglichst zu überdachen. Das auf solchen Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist gegebenenfalls vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (z. B. Schlammfang mit Ölabscheider). Die Art der Abwasserbeseitigung und gegebenenfalls Behandlung ist frühzeitig mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten bzw. der Wasserrechtsbehörde des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

###### Oberflächenwasser:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist Oberflächen- und unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Zu beachten sind:

ATV-DVWEK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW und TREN OG.

Hinweis: Südwestlich des Plangebiets verläuft der Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Füssen. Die Lage ist nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen. Deshalb ist darauf zu achten, dass bei Baumaßnahmen in der Nähe des Abwasserkanals der Abwasserzweckverband Füssen zu benachrichtigen ist.

#### 4.2.3 Technische Infrastruktur:

Die Elektrizitätswerk Reutte, Füssen, haben mit Schreiben vom 23. November 2017 folgendes mitgeteilt:

*„Die Stromversorgung des Bebauungsplanbereiches S 9 " Römerweg " ist derzeit über unser regionales Mittelspannungs- Verteilungsnetz ( 20 kV) und die bestehenden 20 kV- Trafostationen "Alemannenweg" und "Krehtalweg", welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befinden, sichergestellt. Sollte der elektrische Leistungsbedarf für die neuen Anlagen durch die Trafostationen nicht mehr abgedeckt werden können, wird die Errichtung einer weiteren 20 kV- Trafostation erforderlich. Der Standort für diese Trafostation ist noch abzuklären.“*

Schwaben Netz, Augsburg hat mit Schreiben vom 22. September 2016 folgendes mitgeteilt:

*„In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich bei ausreichendem Interesse möglich ist. Gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erheben wir keinen Einwand. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.“*

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, hat mit E-Mail vom 6. Oktober 2016 folgendes mitgeteilt:

*„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, (Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, [Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de)) Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“*

Die Vodafone Kabel Deutschland, S00753170, VF und VFKD Unterföhring hat mit E-Mail vom 31.05.2019 ergänzt:

*„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.*

*Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation – Next Generation Access (NGA)- Netzen.*

*In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie um Ihre Antwort per Mail an [greenfield.gewerbe@vodafone-ne.com](mailto:greenfield.gewerbe@vodafone-ne.com) zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mit verlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikationsinfrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.“*

Deutsche Telekom, Kempten hat mit E-Mail vom 13. November 2017 folgendes 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 78877701*

*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.“*

### 4.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die Festsetzung dieser Bebauungsplanänderung orientieren sich am Bebauungsplan Nr. S 5.

#### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im größten Teil des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO geplant. Der übrige Teil des Geltungsbereiches ist als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Als Gliederung wurde das Gewerbegebiet unterteilt in einen Teil „GE“ und einen stärker eingeschränkten Teil „GE-E“.

Die nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtigen Vorhaben wurden ausgeschlossen, da diese Gewerbeart mit deutlich anderen Immissionsarten umgeht, als die gebietstypische Landwirtschaft dies tut. Gewerbliche Abgase mit industriellem Charakter sind nicht mit der Erholungsfunktion des Ortes Schwangau vereinbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden alle Formen des Einzelhandels (Verbrauchermarkt, Getränkegroß- und -einzelhandel, etc.) ausgeschlossen. Ausgenommen sind dabei Verkaufsflächen, sofern sie mit einem Handwerksbetrieb in Verbindung stehen und 350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es wurde bereits bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 5 „Gewerbegebiet zwischen B 17/Münchener Straße und Krehtalweg/Keltenstraße“ aus dem Jahr 2002 in geringer Entfernung zum nun gegenständlichen Plangebiet ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt geschaffen. Da dieser Markt immer noch besteht, ist eine vergleichbare Einrichtung im Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes nicht sinnvoll.

Tankstellen werden für den gegenständlichen Bereich ebenfalls ausgeschlossen. In der Gemeinde sind andernorts genügend Flächen, die eine Unterbringen einer Tankstelle zulassen. Um die Verkehrswege des Gewerbegebietes nicht durch zusätzliche PKWs (Tankstellenkunden) zu belasten und die vorige Festsetzung für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht durch mögliche Tankstellenverkaufsflächen aufzuweichen wurden diese hier gänzlich ausgeschlossen.

Betriebsleiterwohnungen sind zulässig, aber nicht in der Fläche für Gemeinbedarf oder im eingeschränkten GE-E. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) können als Ausnahme im Teilgebiet GE-E zugelassen werden. Die übrigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese weiteren Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 wurden ausgeschlossen, um die dort genannten Nutzungsformen in den bereits bestehenden Bereichen der Gemeinde zu konzentrieren. Die planerischen Ziele dieser Gebiete wurden durch die Zulassung dieser Nutzungen bewusst getroffen und sollen daher auch nicht durch Gebietskonkurrenz an Profil einbüßen.

#### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. S 9 „Römerweg“ die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dazu, die öffentlichen Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, positiv zu beeinflussen. Die Gemeinde hat sich im vorliegenden sowohl im Gewerbegebiet als auch auf der Fläche für Gemeinbedarf für eine maximale Grund- und Geschossflächenzahl entschieden. Die GRZ liegt jeweils bei 0,5, die GFZ bei 1,0. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewendet. Zusätzlich werden 9,60 m als maximale Wandhöhe sowie 2 Vollgeschosse als maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenbegrenzung dient dem Erfordernis, die bereits konkret geplanten Bauvorhaben – u.a. das Feuerwehrhaus – zu ermöglichen und dennoch die Gebäude harmonisch in das Gelände, das bauliche Umfeld und in die Landschaft einzufügen.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 5 wurden hier etwas höhere und einheitliche Werte für GRZ und GFZ gewählt. Für die südlichen Flächen und die am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches bedeutet dies eine Erhöhung der GRZ um 0,1 mit Anpassung der GFZ auf das doppelte der GRZ. Die Flächen im nördlichen Teil erhalten einen Aufschlag auf die GFZ. Dies erlaubt eine leichte Nachverdichtung und verbessert die Entwicklungsfähigkeit auf den Grundstücken.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.200 m<sup>2</sup> entspricht der des benachbarten Gebietes. Diese Strukturierung soll hier weitergeführt werden.

#### 4.3.3 Bauweise und Bauliche Gestaltung

Die Gemeinde möchte mit der Ausnahme zur offenen Bauweise Betrieben mit Ansiedlungswunsch, aber höheren Ansprüchen (>50 m) an die Gebäudelänge (Transportbänder, etc.) die Möglichkeit einer entsprechenden Bauweise einräumen. Hierbei soll dennoch darauf geachtet werden, dass eine gegliedert und aufgelockert wir-

kende Gebäudestruktur entsteht. Die Ausnahme wurde gewählt, da diese Gebäudeform nicht die Regel im Gebiet werden soll.

Schwangau liegt im Alpengebiet und ist auch von oben sichtbar. Auf den historischen Ortskern und die Lage in der malerischen Kulisse muss auch noch im Plangebiet geachtet werden. Daher werden in der Satzung nähere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Garagen und Stellplätze sollen so angelegt werden, dass ein harmonisches Ortsbild erreicht wird. Da Garagen im Kellergeschoss mit Zufahrt regional untypisch sind wurde bestimmt, dass diese nur als reguläres Garagengeschoss zulässig sind. So wird sichergestellt, dass nur bei entsprechendem Stellplatzbedarf diese Form der Parkierung gewählt wird.

Für die Gestaltung der Gebäude hat die Gemeinde die Dachform von Satteldächern zwischen 16° und 24° Neigung, sowie Pultdächer mit maximal 15° vorgesehen. Die Stellung der Gebäude wird parallel zum Römerweg vorgeschlagen. Es wird angeregt, dass die Gebäude mit Hinblick auf die Ausnutzung von Sonnenenergie ausgestattet werden. Dies hat dann mit dachflächenparallelen Anlagen im Abstand von max. ca. 15 cm zu erfolgen. Für die Dacheindeckung sind ansonsten Vorgaben getroffen worden, dass sich die Dächer harmonisch in die Dachlandschaft der Umgebungsbebauung einfügen. Auch für die Fassadengestaltung gelten die Maßgaben der Satzung analog zu vorgenanntem Zweck.

Die gebietsfremden Werbeanlagen sollen nicht ungesteuert eingerichtet werden können. Das Gewerbegebiet liegt zwar nicht direkt am historischen Siedlungskern, ist jedoch als Siedlungsteil beteiligt am Gesamteindruck des Ortes. Die Werbeanlagen für die angesiedelten Betriebe sollen zulässig bleiben, solange die gestalterischen Maßgaben der Satzung eingehalten werden. Landschaftsbild und Tourismus sind wichtige Faktoren und ein „bunter Plakat- und Werbeschilderwald“ würde sich hier schädlich auswirken, daher wird hier von den Mitteln des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO Gebrauch gemacht.

Bei den Einfriedungen gelten die Gestaltungsmaßgaben der Satzung für ein möglichst einheitliches Zaunbild. Bei der Anlage von Einfriedungen sind die Anforderungen für Wendemöglichkeiten zu beachten. An den Feldwegen (nördlich GE-E und Feuerwehr) ist zudem mit Viehtrieb zu rechnen. Es wird eine Absprache mit dem benachbarten Landwirt empfohlen.

Auch Lagerplätze im Gebiet sollen sich nicht negativ auf das Ortsbild und die Landschaft auswirken. Es erfolgen daher Einschränkungen zur Höhe der Ablagerungen und zur Gestaltung der Einfriedung. Jenseits der Sicherungspflicht ist es hier Ziel, die negative optische Wirkung von Ablagerungsflächen zu minimieren. Schrottablagerungen sind zur besseren Sicherung und Abschirmung nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

#### 4.4 Grünordnung

Die Grünordnung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. S 5 wurde zum Teil übernommen. Die Planzeichnung stellt den realisierten bzw. wirksamen Teil der Eingrünungsmaßnahmen im Bestandteil dar und ergänzt im Erweiterungsbereich eine nordwestliche Ortsrandeingrünung mit konsequenter Breite von mindestens 7 m. Der nordöstliche Ortsrand wird mit 8 m Grünfläche zur Ortsrandeingrünung versehen. Dies ermöglicht eine bessere Abschirmung der neuen und bestehenden Gewerbeflächen in die Landschaft und schafft einen Pufferbereich zum Feldweg auf dem Viehtrieb stattfindet.

In den textlichen Festsetzungen sind weitere Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen, die auch bei der Sicht von oben dem Gebiet einen gut durchgrünten Eindruck geben sollen. Pflanzstreifen von 5 m zwischen den einzelnen Baugrundstücken und die Begrünung der betrieblich nicht benötigten Flächen sorgen, ebenso wie die Fassadenbegrünung, für ausreichende Eingrünung. Zusätzlichen Baumstandorte unterstützen dies. Gleichsam werden Beschattung und Kleinklima gefördert und die Schwere des Eingriffs gemindert. An der Stelle der als landwirtschaftliches Intensivgrün genutzten Flächen wird so zumindest zum Teil der hochwertige Boden mit Bepflanzung versehen.

#### 4.5 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Schwangau wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Die Fläche für die Landwirtschaft wird lediglich planerisch gesichert und findet daher für die Ausgleichsbetrachtungen keine Beachtung.

Die intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche begründet die Kategorie I.

Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,5 mit TYP A, hoher Versiegelungsgrad und Gebiet geringer Bedeutung dem Feld A I zugeordnet und mit dem wegen der Durch- und Eingrünung um 0,1 reduzierten Faktor 0,5 ausgeglichen.

Die Eingriffsfläche setzt sich folgendermaßen zusammen:

Neuausweisung Gewerbe	3.134 m <sup>2</sup>
Neue Ortsrandeingrünung am GE	1.000 m <sup>2</sup>
Neuausweisung Verkehrsflächen (statt Feldwegen)	1.177 m <sup>2</sup>
Neuausweisung Fläche für Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr	5.296 m <sup>2</sup>
Eingriffsfläche =	10.607 m <sup>2</sup>

10.607 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x 0,5 ergibt einen Kompensationsflächenbedarf von 5.303 m<sup>2</sup>.

Der Kompensationsbedarf wird auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1956/9 und 1956/10, alle Gemeinde und Gemarkung Schwangau, von insgesamt 5.320 m<sup>2</sup> durch die Anlage von hutewaldartigen Strukturen realisiert (zur Flächengeometrie sei auf die Planzeichnung verwiesen).

Hierfür werden auf Fläche 1956/10 Sträucher und Bäume bis 20 cm Stammdurchmesser entfernt und die Wurzelstöcke bodenbündig abgefräst. Anfallendes Material ist abzufahren. Anschließend wird durch Mähgutübertragungen aus Magerrasenflächen auf Fl.Nr. 1513 ein Magerrasen begründet. Die Flächen sind ab dem auf die Mähgutübertragung folgenden Jahr zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni und Ende August. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind zu unterlassen. Der (Hute-)Waldcharakter der Flächen muss langfristig erhalten bleiben. Dazu sind ausfallende Altbäume durch Pflanzung oder durch Belassen von Naturverjüngung zu ersetzen. Diese Jungbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Wild- und Weideverbiss zu schützen.

Auf Fläche 1956/9 werden ebenfalls Sträucher und Bäume bis 20 cm Stammdurchmesser entfernt, anschließend ist die Fläche dauerhaft offen zu halten; die Entfernung von aufkommendem Gehölzjungwuchs hat abschnittsweise alle 2 Jahre zu erfolgen, Umtrieb 4 Jahre. Anfallendes Material ist abzufahren. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind zu unterlassen.

Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmenplanung ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Untere Naturschutzbehörde oder Landschaftsarchitekturbüro).

#### 4.6 Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege München, P2016-4015-1\_S2 hat mit Schreiben vom 21. September 2016 folgendes mitgeteilt:

*„Bodendenkmalpflegerische Belange:*

*In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende bekannte, eingetragene Bodendenkmäler: D-7-8430-0023: Reihengräber des Frühmittelalters.*

*Dies wird in der Begründung (Punkt 1.2.c) ausreichend gewürdigt. Aus fachlicher Sicht ist darüber hinaus anzumerken, dass das genannte Reihengräberfeld zwar in großen Teilen in den 1970er Jahren ausgegraben wurde, dabei konnte allerdings keine abschließende Aussage über die Gesamtausdehnung getroffen werden. Das heißt, es ist anzunehmen, dass sich das Gräberfeld bis in Bereiche erstreckt, die außerhalb der ausgewiesenen Denkmalfäche und damit im o.g. Planungsgebiet liegen. Ferner ist die zum Gräberfeld gehörige Siedlung bislang unbekannt. Diese wird gewiss abseits vom Gräberfeld gelegen haben. Eine Deckung mit der heutigen Ortslage Schwangau ist wahrscheinlich, aber nicht bewiesen. Da sich die dortigen topographischen Gegebenheiten und die verkehrsgünstige Lage mit derjenigen im Planungsgebiet nahezu gleicht, muss auch das Planungsgebiet als potenzielles Siedlungsareal vermutet werden.*

*Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.*

*Um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die Satzung des Bebauungsplanes wird gebeten (§ 9 Abs. 6 BauGB). Der jetzt schon in der aktuellen Fassung enthaltene Hinweis auf Art. 8 DSchG (Seite 8, § 14 der Satzung in der Fassung vom 12.09.2016) kann stattdessen entfallen.*

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.*

*Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte nach der Feststellung von Bodendenkmälern, die im Falle von privaten und kommunalen Bauträgern unter bestimmten weiteren Voraussetzungen durch Personal des BLID förderfähig ist, die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um*

die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 | Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris /NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n.v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkreten Belange der Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel. Nr. an den/die Gebietsreferenten/in.

Darüber hinaus wurde mit Schreiben vom 12. Dezember 2017 noch folgendes mitgeteilt:

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unsere diversen Stellungnahmen zur oben genannten Planung und bitten die allgemeinen Ausführungen über Art. 7.1 BayDSchG unter §14 der Satzung durch folgende Formulierung zu ersetzen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Planungsgebietes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zudem bitten wir um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk, gemäß §9.6 BauGB. Anders als in der Begründung dargestellt erstreckt sich das frühmittelalterliche Gräberfeld (D-7-8430-0023) bereits in seiner bekannten Ausdehnung nach ins Plangebiet hinein und dürfte sich aufgrund der in der Regel erheblichen Ausdehnung vergleichbarer Gräberfelder (meist einige hundert Gräber) noch deutlich weiter in dieses erstrecken als bislang bekannt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).“

Zum Verfahren wurde im Weiteren mit Schreiben vom 22.05.2019, P-2016-4015-1 S8, mitgeteilt:

„Mit dem Hinweis auf die Durchführung eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt. Im Hinblick auf diese weitergehende konkrete Regelung empfehlen wir, den nachfolgenden allgemeinen Hinweis auf die Meldepflicht zu Gunsten einer Eindeutigkeit ersatzlos zu streichen: "Es ist generell beim Auffinden von Denkmälern nach BayDSchG zu verfahren (Art. 8 Abs. 1 und 2).“

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.“

Die Gemeinde hat die o.g. Anregungen übernommen.

4.7 Immissionsschutz

Im gesamten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO Betriebe und Anlagen, die in erheblichen Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, nicht zulässig. Die nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtigen Vorhaben wurden ausgeschlossen, da diese Gewerbeart mit deutlich anderen Immissionsarten umgeht, als die gebietstypische Landwirtschaft dies tut. Gewerbliche Abgase mit industriellem Charakter sind nicht mit der Erholungsfunktion des Ortes Schwangau vereinbar.

Zudem sind innerhalb der festgesetzten Gebiete nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Grund dafür ist, dass an den gegenständlichen Geltungsbereich einerseits im Südwesten ein Wohngebiet, andererseits im Osten des Geltungsbereiches ein Biobauernhof mit Ferienwohnung angrenzt. Die ursprünglichen immissionswirksamen Schalleistungspegel, wurden mit Hilfe eines Gutachtens angepasst (siehe schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik TECUM vom 8. Mai 2017, Nr. 17.014.1/F (Bestandteil des Bebauungsplanes, siehe auch Abbildung 6). Auf die Festsetzung von Schalleistungspegeln auf der TF 8 / Fläche für die Feuerwehr (FW) sollte auf Anraten der Immissionsschutzstelle des Landratsamtes (Mitteilung vom 31. Januar 2017) verzichtet werden. Zum Schutz der Nachbarschaft wurden die errechneten Werte dennoch in die Planung übernommen. Überschreitungen dieser Werte werden nur in Ausnahmefällen auftreten und dürften geringfügig ausfallen. Hierbei wird es sich voraussichtlich um einsatzbedingte Geräuschentwicklung handeln. Die Festsetzung der Werte dient hier der lärmtechnischen Eingrenzung des Regulärbetriebes auf der Gemeinbedarfsfläche, die Dienstbarkeiten und Einsatzfähigkeit der Feuerwache für die Öffentlichkeit und zum Brandschutz sollen hierdurch nicht eingeschränkt werden.

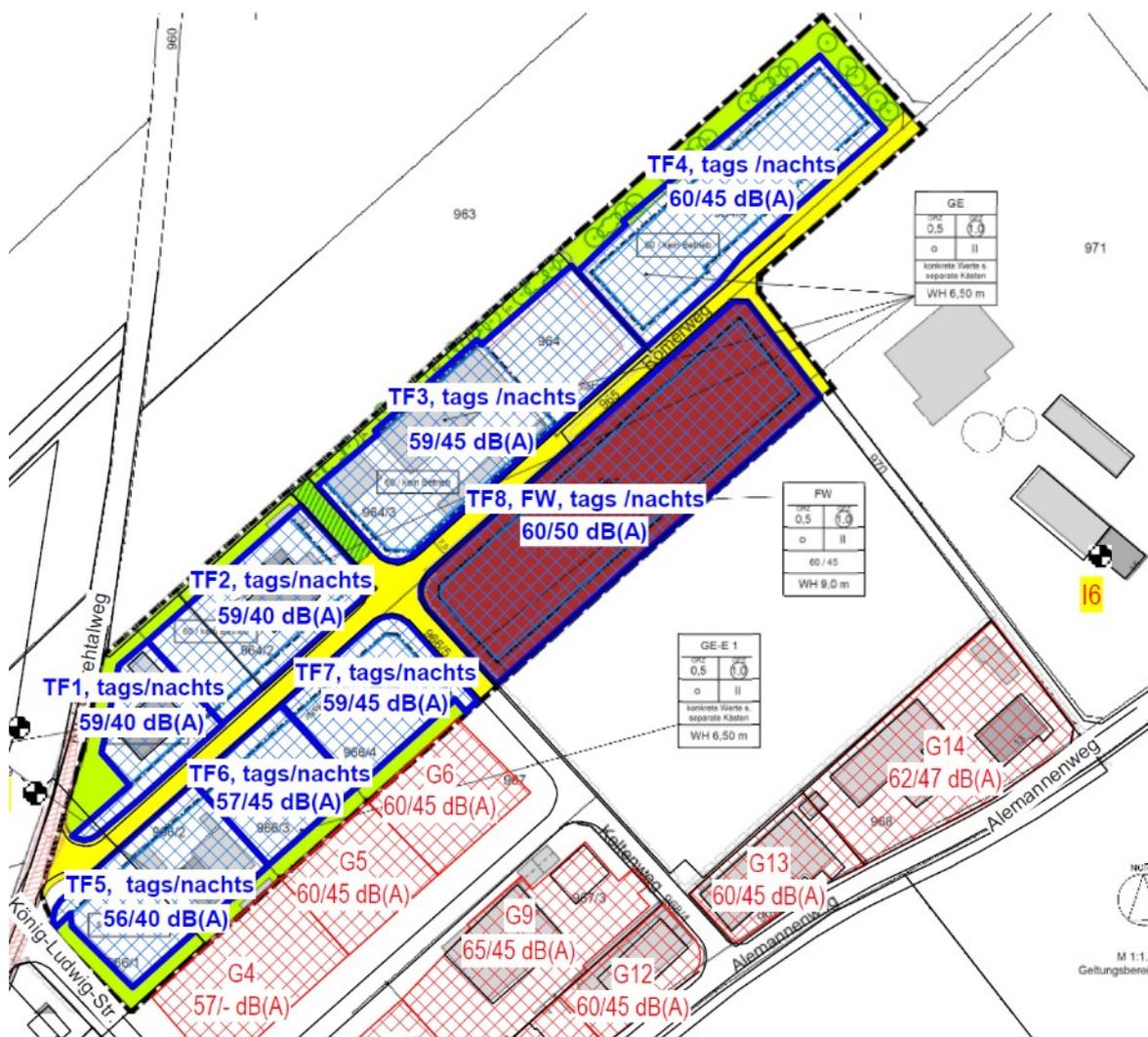


Abbildung 6: Auszug aus dem Lärmgutachten mit Schalleistungsflächen und -pegeln

### 5. Wahl der Erweiterungsflächen

Die Gemeinde hat sich bei der Auswahl der Erweiterungsflächen mit Alternativen beschäftigt. Die Aktivierung von Innenbereichsflächen war nicht möglich, da in den wenigen Gewerbeflächen der Gemeinde alle Bauplätze vergeben sind oder in der Dimension nicht ausreichend für die Feuerwehrerweiterung oder die ohnehin sehr maßvolle Neuausweisung an Gewerbefläche. Im Ensemble des historischen Ortskerns sind generell keine Gewerbegebiete in dieser Form möglich. Entgegen verbreiteter Wettbewerbspraktiken hat Schwangau in der Vergangenheit nicht die Konkurrenz zu Nachbargemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen gesucht, sondern immer nur den direkten örtlichen Bedarf gedeckt.

Im Laufe des Vorgangs kamen vor allem die Fl. Nr. 864 und 863 zur Sprache, die jedoch schlussendlich nicht ausgewählt wurden: Die Gemeinde kann derzeit nicht über diese Flächen verfügen. Zudem liegen genauere denkmalfachliche Erkundungen vor, die gerade auf der Fl. Nr. 864 schon Bodendenkmäler aufgeschlossen haben. In Folge der Denkmalfunde wird in der unmittelbaren Umgebung mit weiteren Funden gerechnet. Durch diese Lage unmittelbar auf einem Bodendenkmal hält die Gemeinde diese Flächen für eine Entwicklung ungeeignet.

Kaufbeuren, den

Schwangau, den

---

Thomas Haag,  
Stadtplaner

---

Stefan Rinke,  
Erster Bürgermeister