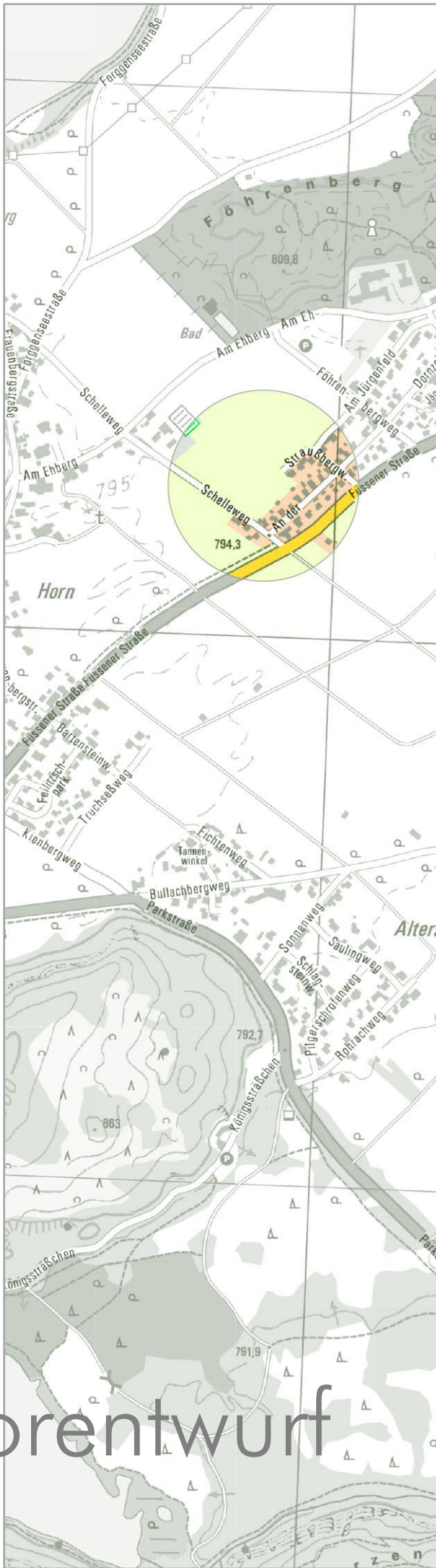


Vorentwurf



Gemeinde Schwangau 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 2 "Schwangau-West"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem ursprünglichen Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	6
4	Satzung	7
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	9
6	Begründung – Sonstiges	13
7	Begründung – Bilddokumentation	14
8	Verfahrensvermerke	15

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem ursprünglichen Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende Anlagen, die gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig wären sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

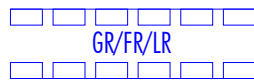
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

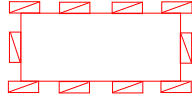
2.3



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Schwangau und den Hinterliegern.

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

2.4

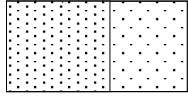


Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. S 2 "Schwangau-West" (Fassung vom 04.03.1968, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 03.08.1968) vor dieser Änderung, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte für den Geltungsbereich der Änderung vollständig.

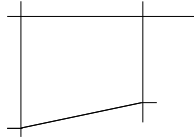
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



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

3.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3

1752/3

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

3.4

Plangenaugigkeit

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

3.5

Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Änderungsgeltungsbereich und Geh- und Fahrrecht).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), y Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.04.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Inhalte des Textteiles des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" (Fassung vom 04.03.1968, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 03.08.1968) vor dieser Änderung, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte für den Geltungsbereich der Änderung vollständig.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" wird die Begründung vom 14.04.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

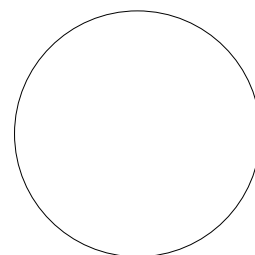
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" der Gemeinde Schwangau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Schwangau, den

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



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" ist erforderlich, da die Erschließungsstraße nicht so realisiert werden kann, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt ist. Dieser Mangel muss behoben werden.
- 5.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 2 "Schwangau-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- 5.1.1.3 Durch die Änderung entsteht kein Eingriff, der naturschutzrechtlich auszugleichen ist.

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südwesten der Gemeinde Schwangau.
- 5.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 417 (Teilfläche), 417/6, 417/7 (Teilfläche), 1734/2 (Teilfläche), 1747 (Teilfläche), 1752/1 (Teilfläche) und 1752/3.

5.1.3 Erfordernis der Planung

- 5.1.3.1 Die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" ist erforderlich, da die Realisierung der Erschließungsstraße auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht vollständig wie im Bebauungsplan umsetzbar ist. Weiterhin entspricht die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche in diesem Bereich nicht exakt der bisherigen Umsetzung. Diese muss in Ausformung und Breite an die realen Verhältnisse angepasst werden. Auf der bisher festgesetzten, jedoch nicht umgesetzten und auch zukünftig nicht realisierbaren Verkehrsfläche soll dort, wie in den angrenzenden Flächen, ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.1.4 Übergeordnete Planungen

5.1.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)).

5.1.5 Systematik der Planung

5.1.5.1 Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

5.1.5.2 Der redaktionelle Aufbau der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

5.1.5.3 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen geändert und ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches bleibt erhalten und entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

5.1.6 Stand vor der 2. Änderung

5.1.6.1 Im vorliegenden Bereich ist eine Verkehrsfläche sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

5.1.7 Stand nach der 2. Änderung, Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.7.1 Für den Bereich der Änderung wird teilweise, wie in den angrenzenden Flächen, ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Teilweise wird nur die Ausformung der Verkehrsfläche angepasst.

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

- Anlagen für sportliche Zwecke Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Hierdurch soll der Gemeinde ermöglicht werden, im Einzelfall zu prüfen ob die Anlagen sich in das Gebiet integrieren lassen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht mit dem gemeindlichen Zielen für die Entwicklung des Änderungsbereiches vereinbar sind. Der Bereich soll vorwiegend der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung stehen.

5.1.8 Infrastruktur

- 5.1.8.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt zu Gunsten der Gemeinde Schwangau und den Hinterliegern. Dies dient zum einen den Grundstückseigentümern deren Grundstücke nicht mehr an der Erschließungsstraße liegen, zum anderen der Gemeinde Schwangau zum Unterhalt der dort liegenden Wasserleitung.

5.2 Umweltprüfung bei vereinfachtem Verfahren gem. § 13 BauGB, Auswirkungen der Änderung/Abarbeitung der Eingriffsregelung

5.2.1 Umweltprüfung

- 5.2.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 2 "Schwangau-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

5.2.2 Auswirkungen der Änderung/Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 5.2.2.1 Durch die Änderung wird eine festgesetzte, jedoch nicht umgesetzte und auch zukünftig nicht realisierbare Verkehrsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bei Umsetzung der bisher festgesetzten Verkehrsfläche wäre der gesamte Bereich (0,49 ha) versiegelt worden. Nach der Änderung bleiben wahrscheinlich große Teile des Änderungsbereichs unversiegelt (z.B. Gartenflächen). Daher sind für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild keine Auswirkungen oder sogar Verbesserungen zu erwarten. Es entsteht daher kein Eingriff, der naturschutzrechtlich auszugleichen wäre.
- 5.2.2.2 Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, so dass bereits Baurecht besteht. An den für das Allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen wird nichts geändert; die Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, Gestaltung der Gebäude und zu Einfriedungen gelten damit weiterhin fort bzw. gelten zukünftig auch im Änderungsbereich. Auf Grund der umliegenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass die zukünftig nicht mehr als Verkehrsfläche, sondern als Wohngebiet festgesetzten Bereiche gärtnerisch sowie als Fußweg genutzt

werden. Artenschutzrechtliche Verbots-Tatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten. Es entsteht daher auch keine Ausgleichspflicht für besonders bzw. streng geschützte Arten.

6.1 Umsetzung der Planung**6.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

6.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

6.2 Erschließungsrelevante Daten**6.2.1 Kennwerte**

6.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,49 ha

Blick von Süden auf den Änderungsbereich



Blick von Norden auf die Fläche



8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Hinweis: Der Aufstellungsbeschluss erfolgte unter dem Titel der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. S 2 Schwangau-West". Später stellte sich heraus, dass es sich bereits um die 2. Änderung handelt. Die Anpassung der Nummerierung hat jedoch weder auf das Planungserfordernis noch auf das planerische Konzept der vorliegenden Änderung einen Einfluss.

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

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

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

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

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

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

8.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Schwangau-West" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Plan aufgestellt am: 14.04.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Immissionsschutz und Projektleitung	B. Buck
Projektkoordination	M. Rehmann
Stadtplanung	B. Hillebrand
Landschaftsplanung	H. Ernst

Verfasser:

.....
(i.A. B. Buck)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".