

# Vorentwurf



Gemeinde Schwangau

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6  
mit integriertem Grünordnungsplan "König Ludwig Straße"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Für den Geltungsbereich der Änderung entfallende Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem ursprünglichen Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
4	Hinweise und Zeichenerklärung	7
5	Satzung	8
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	10
7	Begründung – Sonstiges	14
8	Begründung – Bilddokumentation	15
9	Verfahrensvermerke	16

# 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

## Für den Geltungsbereich der Änderung entfallende Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 2.1



**Verkehrsflächen** mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraßen, Flurwege und Erschließungswege in befestigter und wassergebundener Ausführung.

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

### 3

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

---

#### 3.1



#### **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)

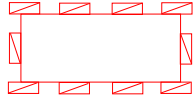
#### 3.2



#### **Geh- und Fahrrecht** zu Gunsten der Gemeinde Schwangau.

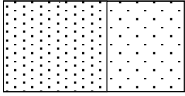
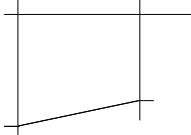
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.3



### **Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" (Fassung vom 01.07.2002, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 29.07.2002) vor dieser Änderung, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" mit integriertem Grünordnungsplan 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)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3 2038 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.4 **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.
- 4.5 **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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" mit integriertem Grünordnungsplan in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" mit integriertem Grünordnungsplan ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.04.2020.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Inhalte des Textteiles des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 01.07.2002, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 29.07.2002) vor dieser Änderung, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" mit integriertem Grünordnungsplan ergänzt. Nunmehr anders lautende oder entfallende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte für den Geltungsbereich der Änderung vollständig.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" mit integriertem Grünordnungsplan 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. S 6 "König Ludwig Straße" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

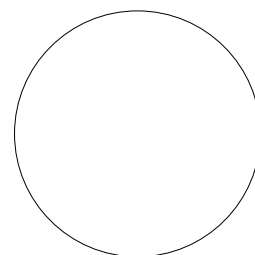
### **§ 4 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" mit integriertem Grünordnungsplan 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)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" ist erforderlich, da die Realisierung der Erschließungsstraße nicht wie im Bebauungsplan umsetzbar ist. Dieser Mangel muss behoben werden.
- 6.1.1.2 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 Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Schwangau im Ortsteil Waltenhofen im Anschluss an die "Bischof-Wikterp-Straße".
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2048/3 (Teilfläche) und 2056/1 (Teilfläche).

### 6.1.3 Erfordernis der Planung

- 6.1.3.1 Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" ist erforderlich, da die Realisierung der Erschließungsstraße auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht wie im Bebauungsplan umsetzbar ist. Dieser Mangel muss behoben 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.

## **6.1.4 Übergeordnete Planungen**

6.1.4.1 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)).

## **6.1.5 Systematik der Planung**

6.1.5.1 Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

6.1.5.2 Der redaktionelle Aufbau der Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.1.5.3 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").

## **6.1.6 Stand vor der 1. Änderung**

6.1.6.1 Im vorliegenden Bereich ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Erschließungsstrassen" festgesetzt.

## **6.1.7 Stand nach der 1. Änderung, Planungsrechtliche Festsetzungen**

6.1.7.1 Für den Bereich der Änderung wird, wie in den angrenzenden Flächen, ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.1.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, 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.

## **6.1.8 Infrastruktur**

- 6.1.8.1 Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes erfolgt zu Gunsten der Gemeinde Schwangau. Dies dient der Zugänglichkeit für die Gemeinde Schwangau zum Unterhalt der Versorgungsleitung.

## **6.2 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB, Auswirkungen der Planung**

### **6.2.1 Umweltprüfung**

- 6.2.1.1 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 mit integriertem Grünordnungsplan "König Ludwig Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

### **6.2.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

- 6.2.2.1 Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 mit integriertem Grünordnungsplan "König Ludwig Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

### **6.2.3 Auswirkungen der Änderung**

- 6.2.3.1 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 (0,10 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.

6.2.3.2 Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, so dass bereits Baurecht besteht. Ein Eingriff, der einen Ausgleich erforderlich macht, findet hier folglich nicht statt. Das im bestehenden Bebauungsplan dargestellte grünordnerische Konzept berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung bereits in ausreichender Weise. Dieses Konzept wird nicht geändert und gilt damit weiterhin fort. 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.

**7.1 Umsetzung der Planung****7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

**7.2 Erschließungsrelevante Daten****7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,10 ha

Blick von Süden auf den Änderungsbereich



Blick von Westen auf die Fläche



Blick von Norden auf das Plangebiet



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

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

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

**9.2 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)

**9.3 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)



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

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

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 6 "König Ludwig Straße" 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".