

Gemeinde Schwangau
Landkreis Ostallgäu

1. Änderung des Bebauungsplanes S 8
Sondergebiet „Hotel König Ludwig“
gemäß § 30 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB

in der Fassung vom 15.12.2008

Gemeinde Schwangau Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“ 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB

Inhalt

Satzung

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken**

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Schwangau
Münchener Straße
87645 Schwangau

Planung:

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Gerhard Abt, Stadtplaner
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf

Grünordnung:

Dipl.-Ing. FH Landespflege Cornelius Wintergerst
Baumgarten 124 A
87637 Eisenberg

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

A) Satzung der Gemeinde Schwangau für die 1. Änderung des Bebauungsplanes S8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Präambel

Die Gemeinde Schwangau erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als Satzung: 1. Änderung des Bebauungsplanes S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Plangebietes Bebauungsplan S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“ umfasst den südlichen Teil mit den Grundstücken Fl. Nr. 910, 2035 und 2036 Gemarkung Schwangau. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 3,38 ha.

1. Die bestehende Satzung wird unter B § 2 in folgendem Punkt geändert bzw. ergänzt:

In Ziffer 4. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen wird eine neue Unterziffer 4.5 mit folgendem Text eingefügt:

- 4.5 Unterirdische und überdachte eingeschossige Verbindungsgänge sowie Technikraum dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen oder den durch Planzeichen 15.3 gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. In der Planzeichnung wird unter Maß der baulichen Nutzung bei I Zahl der Vollgeschosse, hier: eins, folgendes ergänzt:

- Über dem Dach des eingeschossigen Gebäudes „Wellnes/Sauna“ darf ein aufgesetzter Baukörper (Holz, verglast, überdacht) eingerichtet werden.

3. Die bestehende Satzung wird unter B § 6 durch die Ziffer 3 Mobilfunkanlagen ergänzt:

3. Unter Hinweis auf das Mobilfunkkonzept des Zweckverbandes „Allgäuer Land“ sind Mobilfunkanlagen/-masten u. dgl. innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den vorgenannten Änderungsvorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 15.12.2008 und dem gültigen Bebauungsplan in der Fassung vom 11.02.2008 mit seinen textlichen Festsetzungen. Der Satzung der 1. Änderung ist eine Begründung i. d. F. vom 15.12.2008 beigelegt.

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan S8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig – 1. Änderung“ tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Schwangau,

Sontheimer, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“ am 20.10.2008.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des beschleunigten Verfahrens in der Fassung vom 20.10.2008, am 22.10.2008.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 03.11.2008 bis 03.12.2008.
4. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von 13 i.V.m. § 4 (1) und (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2008 und Termin 03.12.2008.
5. Der Gemeinderat Schwangau nimmt die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab fasst den Satzungsbeschluss am 15.12.2008.

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt:

Schwangau, den .2008

Reinhold Sontheimer, 1. Bürgermeister

Siegel

6. Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 18.12.2008. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“ in der Fassung vom 15.12.2008 in Kraft getreten.

Schwangau, den .2008

Reinhold Sontheimer, 1. Bürgermeister

Siegel

Es folgt die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken

Begründung

1. Veranlassung

Der am 11.02.2008 als Satzung beschlossene und durch seine Bekanntmachung in Kraft getretene Bebauungsplan S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“ soll geändert werden. Bei der Realisierung des nächsten Bauabschnittes im südlichen Teil auf den Grundstücken Fl. Nr. 910, 2035 und 2036 haben sich für die Lingenfelder Familien GbR, 87645 Schwangau, Erkenntnisse ergeben, die es erforderlich machen, die drei Quartiere so zu verschieben, dass der „Wellnessbereich“ mit Therapie, Beauty, Kosmetik, Schwimmbad, Sauna u. dgl. mehr in die Mitte und die beiden Quartiere für die Bettenhäuser jeweils nach Außen des Änderungsbereichs gruppiert werden müssen.

Die inzwischen geplanten Gebäude müssen bezüglich ihrer Funktionalität innerhalb des Plangebietes mit den erforderlichen überdachten Verbindungsgängen und sonstigen Wegen gegenüber dem ursprünglichen Konzept, das der Erstellung des Bebauungsplanes zugrunde lag, geändert werden.

Es bleibt bei der bisherigen Geschosshöhe für die Bettenhäuser bei II + D und bei dem Wellnessbereich bei der Geschosshöhe I. Hier soll lediglich in der Planzeichnung unter Maß der baulichen Nutzung bei I Zahl der Vollgeschosse, hier: eins, ergänzt, dass bei dem geplanten Gebäude mit der Bezeichnung „Wellness/Sauna“ ein überdachter Aufbau aus Holz und Glas als Ruheraum aufgesetzt werden darf.

In der Satzung wird unter B § 2 eine Ergänzung vorgeschlagen, wonach in Ziffer 4 eine Unterziffer 4.5 eingeführt wird. Hiernach dürfen unterirdische und überdachte eingeschossige Verbindungsgänge sowie Technikraum auch außerhalb der durch Baugrenzen oder den durch Planzeichen 15.3 gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Baugrenzen werden entsprechend mit den gliedernden Grünflächen verschoben.

Alle weiteren Festsetzungen und die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes bleiben bestehen; sie werden nicht verändert. Dies gilt auch die bisher festgesetzten Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Insofern ist es geboten, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden. Dieses Verfahren gilt nach § 13 a Abs. 4 BauGB auch für Änderungen von Bebauungsplänen.

Für den in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Natursee ist ein wasserrechtliches Verfahren im Zuge der Baugenehmigung erforderlich. Hierauf hat die Untere Wasserrechtsbehörde hingewiesen. Dieser Hinweis erfolgte bereits zum ursprünglichen Aufstellungsverfahren und wird beachtet. Auf der Bebauungsplanzeichnung ist ebenfalls ein Hinweis aufgenommen. In diesem Änderungsverfahren wurde lediglich die Lage etwas verschoben.

Nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB können Innenbereichsbebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn bestimmte Bedingungen vorliegen. Es wird gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 1 BauGB darauf hingewiesen, dass dieses beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m² und durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen keine Vorhaben entwickelt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Ein FFH-Gebiet ist nicht betroffen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die o. g. Bauleitplanung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens der nachfolgend genannten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, dass zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes S 8 keine Bedenken bestehen:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren,
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren,
- Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG Füssen,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München,
- Herr Rudolf Zwick, Kreisheimatpfleger, Schwabbruck,
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde und Abfall- und Baurecht
- Abwasserzweckverband Füssen.

Anregungen wurden von folgenden Stellen vorgetragen:

Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Kemptener Str. 91, 87629 Füssen, vom 3.11.2008:

Stellungnahme:

Unter Ziffer 2.3 des Formblattes:

„Für eine ausreichende und sichere Stromversorgung des Bebauungsplangebietes S 8 ist, unter Berücksichtigung des zu erwartenden elektrischen Leistungsbedarfes und der bestehenden und nicht erweiterbaren Trafostation, eine weitere 20 kV-Trafostation erforderlich. Der Standort für diese Trafostation ist noch abzuklären.“

Unter Ziffer 2.5 des Formblattes:

„Die Stromversorgung des Bebauungsplanbereiches S 8 „Hotel König Ludwig“ ist derzeit über unser regionales Mittelspannungs - Verteilungsnetz (20 kV) und die bestehende 20 kV Trafostation „Kreuzweg“ sichergestellt.“

Beschluss / Abwägung:

Der Hinweis auf eine neue Trafostation für den künftigen Bedarf dient der Kenntnisnahme. Nach Rücksprache mit der Objektplanung, Büro Brenner und Martin, wird eine neue Trafostation auf dem Gelände des Hotels im Bereich des Speisesaales in Höhe „Alter Schwinkelweg“ eingeplant. Der Standort wurde auf der Bebauungsplanzeichnung außerhalb des Änderungsbereichs auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 910/4 ca. 9,45 m von der östlichen Grundstücksgrenze und ca. 9,3 m von der nördlichen Grundstücksgrenze nachrichtlich eingezeichnet.

Es dient ferner der Kenntnisnahme, dass die Stromversorgung derzeit über die bestehenden Leitungen sichergestellt ist.

AÜW Allgäuer Überlandwerk GmbH, Kempten, Az: Herr Köberle/Sch, vom 3.11.2008:

Stellungnahme:

„... im nordwestlichen Bereich verläuft, entlang des ausgewiesenen Bebauungsgebietes, eine 110-kV-Freileitung der AÜW.“

Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu unseren Anlagen einzuhalten.

Wir bitten, Unterpflanzungen unserer 110-kV-Freileitung nur mit niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen vorzunehmen, so das bei Endwuchshöhe noch mindestens ein Abstand, ausgehend

vom Leiterseil bei größtem Durchhang und maximaler seitlicher Ausschwingung von vier Metern zu unserer Leitung verbleibt. M. f. G. gez. Bernhard Geiger“

Beschluss / Abwägung:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Es erfolgt ein Einschrieb auf der Planzeichnung mit dem Hinweis auf die Freistellung der Freileitung.

Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten, Az: 2-4622-OAL 1169-12502 vom 18.11.2008:

Stellungnahme:

Es besteht keine ordnungsgemäße Wasserversorgung. Die Neuausweisung eines Wasserschutzgebietes ist erforderlich.

Beschluss / Abwägung:

Der Gemeinde ist das Anliegen bekannt. Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden nur bestehende Baurechte innerhalb des Geltungsbereiches vertauscht, wodurch keine neuen Ansprüche an die Wasserversorgung gestellt sind. Die Gemeinde ist allerdings bemüht, die Frage des Wasserschutzgebietes zu lösen.

Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserbehörde, vom 30.10.2008:

Stellungnahme:

„Bezüglich des Natursees sind keine Angaben enthalten. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf die Stellungnahme zum Bauantrag 401-10116/2008 vom 02.04.2008 wird hingewiesen.

Beschluss / Abwägung:

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und wird im Zuge des Baugesuchs gelöst. Zum Bebauungsplan erfolgt in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

Der Gemeinderat hat am 15.12.2008 die Abwägungen beraten und beschlossen und den Satzungsbeschluss gefasst.

Marktoberdorf, 15.12.2008

Gemeinde Schwangau,

Gerhard Abt,
Stadtplaner

Sontheimer
1. Bürgermeister