

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. W 4 „Waltenhofen-West“

Vorentwurf

In der Fassung vom 08. April 2019

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes
- Begründung

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

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

Nr. W 4 „Waltenhofen-West“

als

Satzung

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt östlich des südlichen Forggensees im Ortsteil Waltenhofen.

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst die Grundstücke beziehungsweise Teilfläche (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1995, 1995/2, 1997, 1998, 1998/1, 1998/2, 1998/3, 1998/4, 1996, 2000, 2001, 2002, 2003, 2003/1, 2004, 2007, 2008/2, 2009 (TF) 2021, 2021/2, 2023 (TF), 2041/1, 2041/2, 2043/2, 2043/3, 2043/4, 2044 (TF), 2046/1, 2046/2, 2046/12, 2047, 2047/3, 1992/2 (TF, Forggenseestraße), 2037 (TF, Kreuzweg), 2042 (TF, Moarweg), alle Gemarkung Schwangau. Das Plangebiet weist eine Größe von 3,4 ha auf.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom __. __.2019. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigelegt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Soweit im Bestand durch die Geländesituation oder durch Umbaumaßnahmen vor Erstellung dieses Bebauungsplanes ein weiteres Geschoss im Untergeschoss entstanden ist, gilt hier Bestandsschutz. Dies gilt auch für Ersatzbauten.
- 2.2 Im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Foggensee und benachbarte Seen“ dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die dem Schutzzweck der Verordnung zuwiderlaufen. Vorhaben in diesem Bereich unterliegen dem Erlaubnisvorbehalt durch das Landratsamt Ostallgäu.

§ 3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und Größe des Baugrundstücks

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser. Im Übrigen gilt Bestandsschutz.
- 3.2 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude:

Bereich Althofstelle; Bezeichnung A

Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude sind bei Baugrundstücken mit Althofstellen mit der Bezeichnung A auf den in der Zeichnung angegebenen Wert beschränkt.

Die zulässigen WE für A sind für Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt festgesetzt. Untergeordnete Anbauten, wie Schuppen, Garagen, Milchammer, Silos, Remisen, Holzlegern, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

Bereich Baulücken und Bestand, Bezeichnung B

Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude sind bei Baugrundstücken mit der Bezeichnung B auf den in der Zeichnung angegebenen Wert beschränkt.

Übersteigende Kubaturen bzw. Geschoßflächen können für die jeweiligen Bereiche A und B einer sonstigen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nummern 1, 4 bis 9 BauNVO zugeführt werden.

Befinden sich in bereits bestehenden Wohngebäuden mehr Wohneinheiten als nach obigem Schlüssel zulässig, so haben diese Bestandsschutz.

- 3.3 Sind die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt so dürfen Wohngebäude nur innerhalb dieser Grenzen errichtet werden. Für das Wohngebäude gilt die jeweils auf der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche (GR).
- 3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Hauptgebäuderichtungen (Firstrichtung) festgesetzt.
- 3.5 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen errichtet werden. Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m bei senkrechter Zufahrt und 1,50 m seitlichem Abstand zur Hinterkante Straße (Verkehrsfäche) zu errichten.
- 3.6 Es wird für die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 m² und für Baugrundstücke für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt bzw. es gilt Bestandsschutz. Für Einzelhäuser mit mehr als 2 WE wird eine Grundstücksgröße von mindestens 850 m² festgesetzt bzw. es gilt Bestandsschutz.

§ 4 Abstandsflächen

- 4.1 Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den baulichen Anlagen betragen unter Hinweis auf Art. 6 BayBO mindestens 3,00 m, im Übrigen gilt die BayBO bzw. Bestandsschutz.
- 4.2 Historisch gewachsene Grenz- und Abstandssituationen sollen bei einer Nutzungsänderung (Wohnen bzw. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen) im Sinne der Bestandserhaltung der städtebaulichen Situation erhalten werden können. Hierfür gelten gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO verkürzte Abstandsflächen. Dabei sind insbesondere ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der gesetzliche Brandschutz zu beachten.

§ 5 Grünflächen

- 5.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grünflächen sind flächig zu begrünen und als solche zu erhalten. Hierfür ist der Gehölzbestand zu erhalten bzw. dahingehend zu ergänzen, daß eine geschlossene Eingrünung entsteht, Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Für Ergänzungen und Ersatzpflanzungen sind Pflanzen gem. Pflanzliste 1 bis 3 zu verwenden.
- 5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind zu begrünen.
- 5.3 Zu erhaltende Bäume sind vor Ausfall zu schützen, im Bestand zu bewahren und bei Ausfall gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.
- 5.4 Pflanzlisten

(a) = allergikerfreundlich

Pflanzliste 1 Bäume

Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv STU 16-18, bei Ersatz von als zu erhaltend gekennzeichneten Bäumen 4xv STU 25-30

Arten:

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

Pflanzliste 2 Obstbäume

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

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

Pflanzliste 3 Sträucher

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

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

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

- 6.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und –neigung, Materialwahl und Farbgebung zu erfolgen, siehe Art. 8 BayBO.
Fassadengestaltung: Außenfassaden sind verputzt in weißen Farben oder als unbehandelte Holzverkleidung zulässig. Die Dacheindeckung hat bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
- 6.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind integriert in die Dachfläche, auf dem Dach (bis max. 15 cm über der Dachfläche), oder als Fassadenelemente in die Fassade integriert, zulässig. Aufständerungen auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung oder Elemente, die mehr als 10 cm vor der Fassade oder in einem anderen Winkel zur Fassade stehen, sind gänzlich unzulässig. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten. Module sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Windräder und Turbinen sind unzulässig.
- 6.3 Es sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen symmetrische Satteldächer vorgeschrieben. Der Dachüberstand beträgt an den Giebelseiten mindestens 0,50 m und an Traufseiten mindestens 1,50 m. Zulässig sind Dachneigungen von 18° – 26°. Die maximale Höhe des Kniestocks beträgt 0,40 m. Dachaufbauten wie Gaupen und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von mehr als 23° zulässig, soweit sie folgende Rahmenbedingungen einhalten:
Gesamtmaß max. 1/3 der Gebäudelänge (von Giebel zu Giebel), Abstand zum First mind. 0,30 m (Höhe), zu den Giebelwänden mind. 2,50 m. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Deren Anzahl und Gestaltung richtet sich nach dem beigefügten Merkblatt, siehe Anlage zur Satzung.
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der mittleren Höhe der Straßenoberkante im Bereich des Hauseingangs bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO.
Hinweis: Eine genauere Betrachtung der Bestandswandhöhen soll im weiteren Verfahren erfolgen.
- 6.4 Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplatz und Zufahrt:
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Gebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nummer 1a BayBO sind im Vorgartenbereich (Der Bereich zwischen Erschließungsstraße und Hauptgebäude) unzulässig. Schotterterrassen für Stellplätze und Zufahrten ist zulässig.
Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatz- und Garagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.5 Einfriedungen
Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind als Holzlattenzaun einschließlich Sockel oder Hecken maximal 1,20 m hoch zulässig. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein. Einfriedungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht gefährden und haben einen Abstand vom 0,50 m zur Straße einzuhalten. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als Holzlattenzaun einschließlich Sockel maximal 1,20 m oder als Hecken bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.
- 6.6 Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 Hinweise

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

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Im direkten Umfeld des Bodendenkmals ist vor Bodenarbeiten eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bei der o.g. Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

„Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“

7.2 Bodenschutz / Schutzgut Boden:

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbau“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.3 Altlasten: Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

7.4 Immissionsschutz, Landwirtschaftliche Emissionen:

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

7.5 Brandschutz:

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

§ 8 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Schwangau,

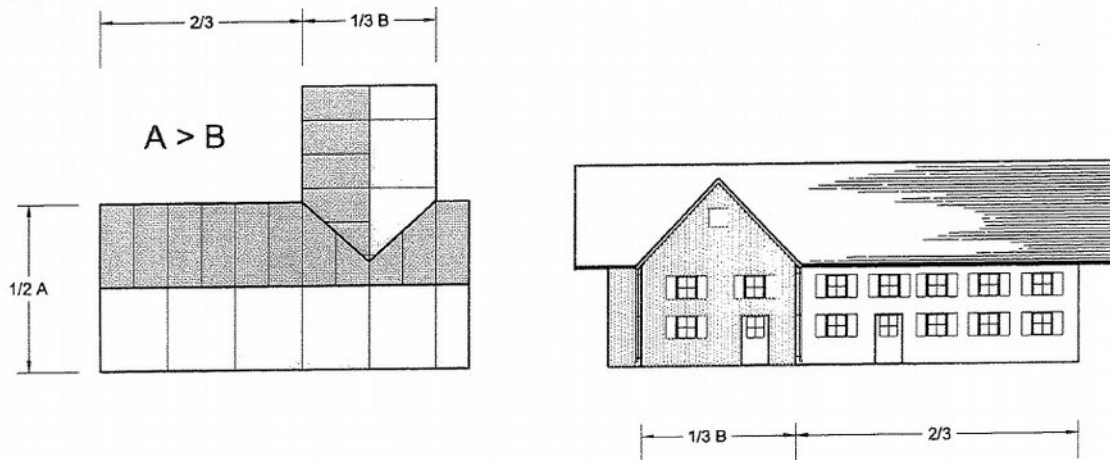
Stefan Rinke, Erster Bürgermeister

(Siegel)

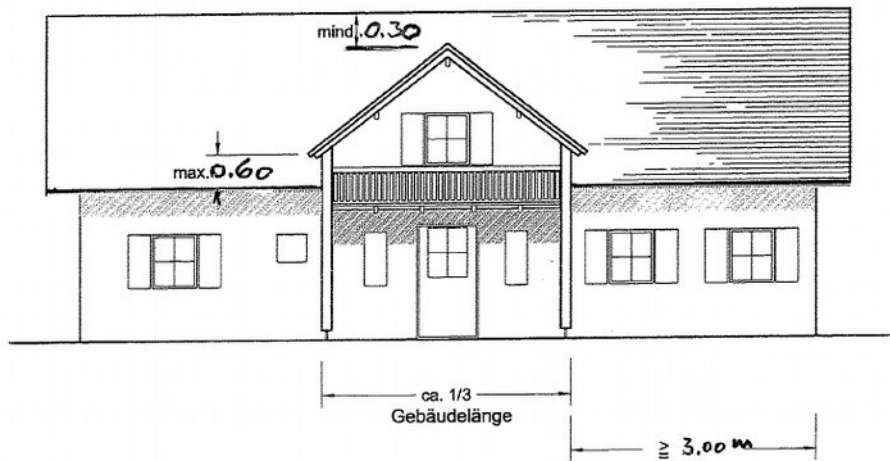
Es folgt Anlage zur Satzung: Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Anlage zur Satzung
 Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Widerkehr



Standgiebel / Quergiebel



Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

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

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

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

B Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

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

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen






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

E Bebauung

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

F Planzeichen

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

	DN 80	Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter, z.B. 50 m³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter, z.B. 90m³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

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

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis

Am 04. Juni 2018 hat der Gemeinderat eine Veränderungssperre für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Die Gemeinde Schwangau besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Zu diesem Flächennutzungsplan wurden bereits Änderungen durchgeführt. Der gegenständliche Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt, wobei für die einbezogene bebaute Ortslage auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wurde. Es sollen im Wesentlichen der Bestand und die wichtigen Grünflächen gesichert werden. Auch der Zugang zum Forggensee ist zu gestalten und zu steuern. Das Gebiet ist in sehr unterschiedlicher Dichte bebaut (GRZ von 0 bis 0,6). Der westliche Rand des Geltungsbereich mit dem Uferstreifen liegt teils im Landschaftsschutzgebiet „Foggensee und benachbarte Seen“.

Mit dem Bebauungsplan soll Rechtssicherheit gegeben werden zur Bestandssicherung und einer maßvollen Nachverdichtung in einer Art und Weise, wodurch städtebauliche Spannungen vermieden werden sollen. Es werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft und festgelegt, insbesondere für rückwärtige Bereiche. Gleichzeitig soll auf den demographischen Wandel und die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft reagiert werden. Soweit es sich um leerstehende Gebäude handelt, sollen mit diesem Bebauungsplan Hinweise und Perspektiven entwickelt werden, wie künftig mit diesem Bestand umgegangen werden soll. Damit bei künftigen Baumaßnahmen die besonderen Qualitätsmerkmale nicht gänzlich verloren gehen, sollen diese mit dem Bebauungsplan aufgegriffen und festgesetzt werden. Somit gilt es, die bestehenden Althofstellen mit ihrer Lage, Ausrichtung und Dimension zu sichern, die internen Strukturen zu stärken und maßvoll nachzuverdichten sowie das Bild des Ortes zur Landschaft hin planerisch zu gestalten. Es besteht wegen beabsichtigten Vorhaben verbunden mit möglichen Grundstücksteilungen Handlungsbedarf.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung soll nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Er dient einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB, wonach innerhalb des Plangebietes die zulässige Grundfläche die Größe von 20.000 m² nicht übersteigt und keine Zulässigkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind erfüllt, („Überschlägige Prüfung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB – Vorprüfung im Einzelfall“). Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

2. Lage, Größe und Bestand

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt östlich des südlichen Forggensees im Ortsteil Waltenhofen. Es wird die Bebauung östlich des Moarweges und der Forggenseestraße bis zum Forggensee vom Südende der Ortslage bis zur König-Ludwig Straße mit einbezogen.

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst die Grundstücke beziehungsweise Teilfläche (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1995, 1995/2, 1997, 1998, 1998/1, 1998/2, 1998/3, 1998/4, 1996, 2000, 2001, 2002, 2003, 2003/1, 2004, 2007, 2008/2, 2009 (TF) 2021, 2021/2, 2023 (TF), 2041/1, 2041/2, 2043/2, 2043/3, 2043/4, 2044 (TF), 2046/1, 2046/2, 2046/12, 2047, 2047/3, 1992/2 (TF, Forggenseestraße), 2037 (TF, Kreuzweg), 2042 (TF, Moarweg), alle Gemarkung Schwangau. Das Plangebiet weist eine Größe von 3,4 ha auf.

Der genaue Umgriff und die einbezogenen Grundstücke sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Anmerkung: Das Grundstück mit der ursprünglichen Fl.-Nr. 1998 wurde während der Planung in die Fl.-Nrn. 1998, 1998/1, 1998/2, 1998/3 und 1998/4 aufgeteilt. Diese Grundstücke werden im weiteren Vorgehen wie das ursprüngliche, ungeteilte Grundstück behandelt. Da der Geltungsbereich im Laufe der Aufstellung reduziert wurde, jedoch zu diesem Stand schon Betrachtungen mit Bezug auf die Indexzahlen getroffen wurden, wurde aus Gründen der Kontinuität und Nachvollziehbarkeit der Anfangs angesetzte Index beibehalten. Daraus folgt die nicht geschlossene Abfolge an Nummerierungen für die Baufenster.

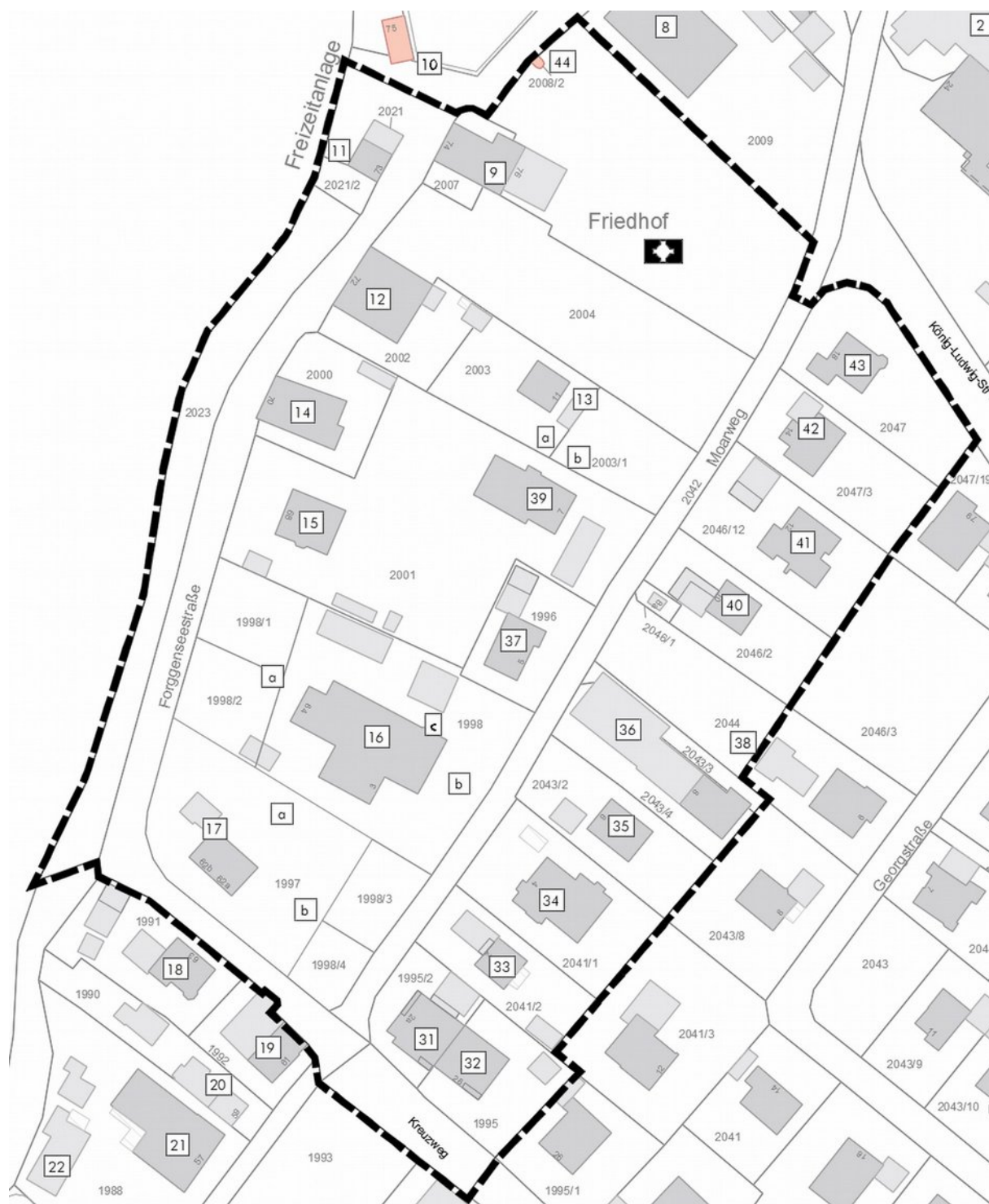


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des BBP W 4 „Waltenhofen-West“ mit Indexzahlen, unmaßstäblich

2.2 Grünbestand

Der vorhandene Gehölzbestand soll auf den jeweiligen Grundstücken erhalten bleiben. Hierzu wurde dieser im Juni / Juli 2018 fachmännisch aufgenommen, die Standorte kartiert und mit der vorliegenden Planung aufgenommen. Besonders wertvolle Bäume, die auch jenseits ihres Standorts z.B. eine besondere biologische Qualität aufweisen, sowie aus Gründen der Landschaftsästhetik und des Ortbildes wichtige Bäume werden zusätzlich als zu erhaltend festgesetzt und sind als Individuum besonders sorgsam zu erhalten. Fallen als zu erhaltend gekennzeichnete Bäume aus, ist mit einer deutlich erhöhten Pflanzqualität nachzupflanzen, um die entstandene Lücke wenigstens mittelfristig ausfüllen zu können.

2.3 Denkmalschutz

Im und um das Plangebiet gibt es einige Bau- und Bodendenkmäler. Sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Bei Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, ist bei einer Nutzungsänderung oder baulichen Veränderungen die Denkmalschutzbehörde einzubeziehen, auch wenn es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben gemäß Art. 57 BayBO handelt. Dies gilt auch für Vorhaben im Umfeld, soweit ein Ensembleschutz vorliegt.

Bezeichnung	Beschreibung	Aktennr.; Nummer
Baudenkmal: Kath. Kapelle St. Magnus, Zwischen Forggenseestraße 74 und 78	Nischenbau mit Steildach und Spitzbogenöffnung, 1734 erbaut; mit Ausstattung.	D-7-77-169-51; 1010666
Baudenkmal: Kath. Pfarrkirche St. Maria und Florian, Forggenseestraße 77	Saalbau mit quadratischem Nordturm und Steildächern, vom 1. Hälfte 8. Jh. und 746 geweihten Vorgängerbau noch Fundamente im Langhaus erhalten, 10./11. Jh. romanischer Bau, im 14. Jh. erheblich erweitert, frühes 16. Jh. Errichtung Chorschluss und Turmerhöhung, 1520 neue Weihe, 1712-15 Umgestaltung, 1757 Sakristei ergänzt; mit Ausstattung.	D-7-77-169-50; 1010665 (nicht im Geltungsbereich)
Baudenkmal: Wohnhaus Forggenseestraße 73	zweigeschossiger Schopfwalmdachbau in Hanglage mit verschaltem Holzbauobergeschoss, wohl 18. Jh.	D-7-77-169-49; 1010664
Baudenkmal: Mittertennhaus Forggenseestraße 72	Bauernhaus, zweigeschossiger Mittertennbau mit Flachsatteldach, offener Laube, eingezogenem Tenntor und offener Bohlenwand im Giebel, im Kern 2. Hälfte 18. Jh.	D-7-77-169-48; 1010663
Baudenkmal: Bauernhaus, Forggenseestraße 61	zweigeschossiger verputzter Ständerbau mit abgeschlepptem Flachsatteldach und Giebelbundwerk unter verschaltem Giebel-Oberteil, bez. 1690.	D-7-77-169-44; 1010659 (nicht im Geltungsbereich)
Bodendenkmal:	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Maria und Florian in Waltenhofen und ihrer Vorgängerbauten.	D-7-8430-0043; 237066 (nicht im Geltungsbereich)

Auf mögliche archäologische Bodenfunde und deren Meldepflicht, sowie die Erlaubnispflicht für Erdarbeiten in deren Umgebung nach dem Denkmalschutzgesetz wurde in der Satzung unter Hinweise, Bodendenkmalpflege hingewiesen.

2.4 Geologische Grundlagen

Lehme bzw. Lößlehme bilden Böden in sehr gutem Zustand und guter Wasserstufe. Es liegen fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) vor. Der Untergrund wird von würmzeitlichen Fluvialablagerungen (Niederterrassenschottern) gebildet. Dieses Lockergestein hat eine gute Durchlässigkeit. Erwartungsgemäß ist die Versickerung auf dem eigenen Grundstück möglich.

Der Forggensee ist ein See 1. Ordnung, der künstlich durch Anstauung des Lechs entstanden ist. Der unmittelbare Uferbereich kann bei extremen Hochwasserereignissen überschwemmt werden.

2.5 Bürgerdialog / Bestandsnutzung

Am 17. Juli 2018 wurde bei einer Informationsveranstaltung ein Meinungsbild der Eigentümer erhoben, wo die Qualitäten und Schwächen des Gebietes gesehen werden und welche Entwicklungen wünschenswert sind. Hierzu wurde eine Arbeitsgruppe aus Eigentümern, Planern und Vertretern der Gemeindeverwaltung gebildet. Zusammenfassend wurde von Bürgerseite das Gebiet als ruhiges, dörflich geprägtes Umfeld beschrieben, das sich durch die Althofstellen erlebbar aus der Landwirtschaft entwickelt hat und enge Verbindung zur Kirche und den gastronomischen Betrieben hat. Der Uferbereich ist ein beliebter Freizeitort und soll im gegenwärtigen Zustand erhalten bleiben. Für die Zukunft soll Wohnraum geschaffen werden, jedoch nur mit einem Mindestmaß an Gewerbe. „Herrenlose“ Grundstücke und ständig geschlossene Rollos sind, wie auch teils unklare Verkehrssituationen künftig zu lösen. Die Identität der Ortschaft und ihrer Einwohner als Gemeinschaft hängt auch vom touristischen und wirtschaftlichen Erfolg im Gebiet ab. Nur eine Entwicklung, die das Seeufer und seine Nachbarn von jung bis alt beachtet ist wünschenswert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2018 und Regionalplan Allgäu (16)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Der Bebauungsplan „Waltenhofen-West“ entspricht als Innenentwicklungsplan den Zielen der Raumordnung. Das Kleinzentrum Schwangau liegt östlich des Mittelzentrums Füssen im allgemeinen ländlichen Raum und ist im südwestlichen Bereich bereits Teil des Alpenplanes (Blatt 1, Zone A). Das Landschaftsschutzgebiet Forgensee und benachbarte Seen (Trockenhänge) reicht bis an das Forgenseeufer im westlichen Plangebiet. Veränderungen im Geltungsbereich der Schutzgebietsverordnung, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, stehen grundsätzlich unter Erlaubnisvorbehalt durch das Landratsamt Ostallgäu.

3.2 Flächennutzungsplan

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

4. Begründung der planerischen Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

4.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bei den bisherigen Umbaumaßnahmen ehemaliger Hofstellen wurde bei der Einrichtung von weiteren Wohnungen maßvoll umgegangen und zwar in der baulichen Struktur wie auch in der Anzahl der Wohnungen. Dies soll auch bei den restlichen noch anstehenden Objekten geschehen. Ortsplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell wünschenswert. Sie führen in der Regel zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur. Ungesteuerte, allein den Marktgesetzen gehorchende Nachverdichtungen bringen dagegen regelmäßig mehr Nach- als Vorteile.

Eine bauleitplanerische Möglichkeit, Auswüchse zu verhindern, ist die Festsetzung von Obergrenzen für die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Daher wird in der Satzung unter § 3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und Größe des Baugrundstücks die offene Bauweise, begrenzt auf Einzel- und Doppelhäuser, die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Form einer Stufenregelung und die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Soweit sich im Bestand Gebäudeformen entwickelt haben, die hiervon abweichen, gilt Bestandschutz.

4.2.1 Verteilerschlüssel für die Errechnung der zulässigen Wohneinheiten

4.2.1.1 Althofstellenbereiche (A)

Es werden für den Althofstellenbereich maximal 6 WE mit jeweils 120 m² Geschossfläche angenommen. Bei der unterstellten Zweigeschossigkeit sind 60 m² Grundfläche als Maß für eine Wohneinheit in der Althofstelle gegeben. Maximal sind also 720 m² Geschossfläche im Bereich einer Althofstelle möglich. Wird bei der neuen Nutzung das ausbaufähige Dachgeschoss einbezogen, so ist die Geschossfläche mitzurechnen. Verbleibende Restflächen sind dann anderweitig (z.B. gewerblich, mit Garagen, etc.) zu nutzen.

4.2.1.2 Grundstücksflächen im Bereich der Restgrundstücke

Die Nutzung der Restgrundstücke ist erst nach der Nutzung der Althofstellenbereiche zulässig. Erst wenn dieser straßenraumbildende Bedarf gedeckt ist und wenn noch zusätzliche Wohneinheiten zulässig sind, können auf dem Restgrundstück Baukörper kleineren Umfangs errichtet werden. Der Althofbestand soll somit primär die

Straßenraumprägung erfüllen und die „Hinterlandsbebauung“ erst nachgelagert stattfinden und untergeordnet sein. Je angefangene 500 m² der Restgrundstücksfläche ist dann eine Wohneinheit zulässig.

Zur Ermittlung der zulässigen WE in R wurden die maximal zulässigen Wohneinheiten des Althofbereiches mit 450 m² multipliziert und von der Gesamtgröße des jeweiligen Grundstückes abgezogen. Die Restgrundfläche wurde daraufhin durch 450 m² geteilt und ganzzahlig zur Ermittlung der Zahl der WE für das Restgrundstück (R) aufgerundet. Dabei soll A + R jedoch 2 WE nicht unterschreiten, damit eine maßvolle Nachverdichtung auch bei kleineren Grundstücken weiter möglich ist. Im Geltungsbereich ergeben sich nur Restflächen mit 0 WE.

4.2.1.3 Grundstücksflächen im Bereich der Baulücken und des sonstigen Bestandes (B)

Grundstücksfläche			Obergrenze WE
0 m ²	bis	650 m ²	2
Je angefangene 450 m ²	über	650 m ²	+1

Sofern keine Althofstelle vorliegt ergibt sich die maximale Anzahl an Wohneinheiten nach obenstehendem Schema.

Es ergeben sich für die unterteilten Bereiche folgende Zahlen:

Index	Fl. Nr.	QM Grundstück	GRZ (Bestand)	WE A	WE R	WE B	WE Grundstück
9	2007	333,4	0,60	3	0	2	3
11	2021	100,6	1,00	1	0	2	2
12	2002	730,1	0,45	5	0	3	5
13	2003	729,5	0,16	1	1	3	3
14	2000	719,7	0,35	4	0	3	4
15+39	2001	3695,9	0,15	6	2	9	9
16 a, b, c	1998, 1998/1, 1998/2, 1998/3, 1998/4	3.950,1	0,21	6	3	10	10
17	1997	1.760,3	0,10	2	2	5	5
28+29	2031/3	1.177,6	0,26	5	0	4	5
30	2030+2030/5+2030/2	2.152,2	0,21	5	0	6	6
31	1995/2	527,3	0,49	3	0	2	3
32	1995	718,7	0,27	3	0	3	3
33	2041/2	709,2	0,26	1	1	3	3
34	2041/1	1.102,8	0,25	4	0	4	4
35	2043/2	839,0	0,19	2	0	3	3
36	2043/3+2043/4	976,3	0,52	2	0	3	3
37	1996	626,7	0,31	2	0	2	2
(38)	2044 (TF)	856,7	0,00	0	2	3	3
40	2046/2 (+2046/1)	874,5	0,20	2	0	3	3
41	2046/12	1.100,8	0,24	3	0	4	4
42	2047/3	919,3	0,18	2	0	3	3
43	2047	1.061,4	0,16	3	0	3	3
13a	2003/1	550	0,00	1	1	2	2

Die grau hinterlegten Zahlen stellen hierbei die zutreffenden Werte dar. Liegt keine Althofstelle vor, so ist die Spalte WE B maßgeblich. Die gelb hinterlegte Spalte stellt die zutreffenden Werte dar, wie sie auch in der Planzeichnung angegeben sind.

Gegenüber der bisherigen Genehmigungslage von 59 WE nach Berechnungsschlüssel (3 Zimmer = 1 WE, 1 Ferienwohnung = 1 WE) ergibt sich eine mögliche Steigerung von 52,5 % auf 90 WE im Gebiet.

4.3 Begrenzung der überbaubaren Flächen.

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

Dieses Ziel wird ergänzt durch die Festsetzung von Baugrenzen bei alten, das Ortsbild prägenden Bauten, sowie durch die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke, Einzel-/ Doppelhausbebauung und der oben beschriebenen Festsetzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.

Weitgehend wurden bestehende Gebäude gesichert, aber auch besonders hinsichtlich der Nachverdichtung neue Baufenster ausgewiesen. Südöstlich des Moarweges wurden zu Gunsten einer klareren Staffelung und gleichmäßigerer Bebauungsstruktur teils engere Grenzen gefasst. Dadurch soll zur Bebauung an der Georgstraße eine Zäsur erreicht werden.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

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

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

4.5 Grünordnung / Naturschutz

Der westliche Teil des Plangebietes wird von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erfasst. Diese stellt auch auf landschaftlich prägende Relief- und Grünstrukturen ab. Grundsätzlich betrifft der Erlaubnisvorbehalt auch die gegebene Tier- und Pflanzenwelt im Bereich. Anhand einer Bestandsbegehung wurde die Eingrünung aufgenommen und soll durch die Planung fixiert werden. Die zu erhaltenden Gehölze sind darüber hinaus als Individuum besonders wertvoll und nur schwer zu ersetzen. Auf Grund dessen sind diese besonders zu bewahren und vor Fällung geschützt.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan werden ausschließlich Innenbereichsflächen überplant. Es sind keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen oder ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich. Der Versiegelungsgrad wird trotz der eingeräumten Nachverdichtung gering sein. Im Zentrum des Gebietes soll vom Friedhof nach Süden hin die Durchgrünung des Gebiets auf privatem Grund bewahrt und entwickelt werden, um auf den Forggensee hinaus und im Gebiet selbst den Eindruck einer lockeren Bebauung zu erhalten.

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

5. Erschließung

5.1 Verkehr

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

5.2 Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

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

5.3 Abfälle

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

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

5.4 Stromversorgung/ Telekommunikation

Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches Waltenhofen-West in der Gemeinde Schwangau ist über die EW Reutte sichergestellt.

Der Anschluss an das örtliche Elektrizitäts-Verteilungsnetz der EW Reutte wird bei Neu - bzw. Umbauten zukünftig ausschließlich über Erdkabel erfolgen.

Sämtliche Leitungen für Strom und Telekommunikation sind als unterirdische Kabel zu verlegen.

6. Immissionsschutz und Umwelt

6.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3. August 1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

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

6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

6.3 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Waltenhofen-West sind keine altlastverdächtigen Ablagerungen bekannt.

Schutzgut Boden:

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

6.4 Regenerative Energie

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

7. Bodenordnende Maßnahmen

Gesonderte bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Kartengrundlage

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

Aufgestellt, __.__.2019

Gemeinde Schwangau,

Thomas Haag, Stadtplaner

Stefan Rinke, Erster Bürgermeister