

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. W 4 „Waltenhofen-West“

In der Fassung vom 06. Juli 2020

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 E-Mail: 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 E-Mail: 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, 1998/5, 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 06.07.2020. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigelegt.

§2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen der baulichen Anlagen.
§19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.
- 2.1.1 Einschränkung: Das zweite Baufenster der Fl.-Nr. 1997, Index 17b, darf erst bebaut werden, wenn das Bestandsgebäude (Index 17) vollständig zurückgebaut wurde (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.
- 2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen für die jeweiligen Baufenster geregelt. (siehe § 6.5)

§3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, Größe der Baugrundstücke

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser. Im Übrigen gilt Bestandsschutz.
- 3.2 Anzahl der Wohneinheiten (WE) 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, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

Bereich Restgrundstück; Bezeichnung R

In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück dürfen insgesamt nicht mehr als die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.

Die zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück können ganz oder auch teilweise im Bereich der Althofstelle (A) errichtet werden. Dieser Anteil verringert die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf dem Restgrundstück entsprechend; die maximale Anzahl der WE im Bereich A darf insgesamt 6 WE nicht übersteigen.

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.

Auf der Planzeichnung sind den vorgenannten Bereichen Werte zugeordnet. Befinden sich in bereits bestehenden Gebäuden mehr Wohneinheiten als nach obigem Schlüssel zulässig, so haben diese Bestandsschutz.

- 3.3 Als Wohneinheit gelten Ferienwohnungen und reguläre Wohnungen. Bei Fremdenzimmern in einem Gebäude, das überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, zählen je 3 wie eine Wohneinheit.
- 3.4 Sind die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt so dürfen Hauptgebäude nur innerhalb dieser Grenzen errichtet werden.
- 3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Hauptgebäuderichtungen (Firstrichtung) festgesetzt.
- 3.6 Es wird für die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 450 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 Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten

- 4.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Gebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nummer 1a BayBO, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Im Vorgartenbereich (Der Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und Hauptgebäude gemäß Planzeichnung) sind Nebenanlagen, bis auf Zäune (Zauntore), Klingelanlagen, Briefkästen, Zufahrten und Terrassen, unzulässig.
- 4.3 Darüber hinaus sind Garagen in einem Abstand von mindestens 5,00 m bei senkrechter Zufahrt und 1,50 m seitlichem Abstand zur Hinterkante Straße (Verkehrsfläche) zu errichten.
- 4.4 Zufahrten und Wege auf privaten Bauflächen sind nur mit wasserdurchlässigen kleinteiligen Belägen (Pflastersteine mit ausreichendem Fugenbild) oder als Schotterrasen erlaubt. Asphaltbeläge sind unzulässig.
- 4.5 Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatz- und Garagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

§5 Grünflächen

- 5.1 Die Durchgrünung des Plangebietes hat mit ortsbildprägenden heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Für Ergänzungen und Ersatzpflanzungen sollten möglichst Pflanzen gem. Pflanzliste 1 bis 3 verwendet werden. Zusätzlich zu den Pflanzlisten sind auch weitere Arten zulässig. Hierbei soll darauf geachtet werden, dass vorzugsweise insektenfreundliches und herkunftsgesichertes Saat- bzw. Pflanzgut ausgewählt wird. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten für Bäume und Sträucher kann um bis zu 3 m abgewichen werden.
- 5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind zu begrünen. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, kleinteiligen Belägen (Pflastersteine mit ausreichendem Fugenbild) oder als Schotterrasen auszuführen.
- 5.3 Die als zu erhaltend festgesetzten Alleebäume können bei Erfordernis gefällt werden, sind dann jedoch mit geeigneten Arten als Ersatz neu zu pflanzen.
- 5.4 Bei Ersatz- oder Neubauten sind je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen.
- 5.5 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grünflächen sind flächig zu begrünen.
- 5.6 Zu erhaltende Bäume sind vor Ausfall zu schützen, im Bestand zu bewahren und bei Ausfall gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Pflanzlisten

*=Bei der Pflanzenauswahl ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

(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)* |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche (a)* |
| Prunus padus | Traubenkirsche (a) |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere (a) |
| Tilia cordata | Winter-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 |

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

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

6.1 Fassadengestaltung:

Außenfassaden sind verputzt in weißen Farben oder als unbehandelte Holzverkleidung zulässig.

6.2 Dachgestaltung:

6.2.1 Es sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen symmetrische Satteldächer vorgeschrieben.

6.2.2 Die Dacheindeckung hat bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.

6.2.3 Zulässig sind Dachneigungen von 18° – 26°.

6.2.4 Dachaufbauten wie Gauben 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. 3,00 m, Abstand Traufe Giebel zu Traufe Hauptdach max. 0,60 m. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Deren Anzahl und Gestaltung richtet sich nach dem beigefügten Merkblatt, siehe Anlage zur Satzung.

6.2.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind integriert in die Dachfläche und auf dem Dach (bis max. 15 cm über der Dachfläche) zulässig. Aufständereien auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung 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.

6.2.6 Hauptgebäude

Der Dachüberstand beträgt an der Giebelseite mindestens 1,2 m und an der Traufseite mindestens 1,0 m. Für Gebäude mit einer Giebelbreite über 12 m beträgt der Dachüberstand an der Giebelseite mindestens 1,5 m und an der Traufseite mindestens 1,2 m.

6.2.6.1 Ausnahme:

- Der Dachüberstand an einer Fassadenseite kann auf 0 m reduziert werden, wenn auf dieser Fassadenseite eine durchgängige Holzfassade vorgesehen ist. Diese Ausnahme gilt nicht bei Schaugiebeln, die orthogonal zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind.
- Der Dachüberstand kann aus Gründen des Brandschutzes bei Gebäuden die unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet worden sind reduziert werden.

6.2.7 Nebengebäude

Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,5 m. Für Nebengebäude deren Grundfläche kleiner als 12 m² und deren Firsthöhe nicht größer als 3 m ist, kann der Dachüberstand reduziert werden. Für Nebengebäude sind Dachneigungen von 14° – 30° zulässig.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind als Holzzaun einschließlich Sockel oder als Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig.

6.3.1 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als Holzzaun einschließlich Sockel mit einer Höhe bis maximal 1,20 m oder als Hecken mit einer Höhe bis maximal 2,00 m zulässig.

6.3.2 Durchlaufende Beton- oder Steinsockel dürfen eine Höhe von 0,15 m nicht übersteigen. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Holzzaun sein.

6.3.3 Einfriedungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht gefährden und haben einen Abstand vom 0,50 m zur Straße einzuhalten.

6.4 Das Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden und ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist dies nicht möglich kann als Ausnahme bei der Gemeinde eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

6.5 Gebäudehöhen:

Die maximalen Wand- und Firsthöhen im Plangebiet werden gemäß der nachfolgenden Tabelle festgesetzt. Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der talseitigen, natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO. Für die Firsthöhe gilt das Maß analog bis zur Oberkante Dachfirst.

Tabelle: Höhenfestsetzungen (k.F.: Keine Festsetzung)

| Hausnummer | Index | WH max. | FH max. |
|---------------------------------|--------|---------|---------|
| Forggenseestraße 74 / 76 | 9 | 7,19 | 9,08 |
| Forggenseestraße 73 (D) | 11 | k.F. | k.F. |
| Forggenseestraße 72 (D) | 12 | k.F. | k.F. |
| Moarweg 11 | 13a | 5,27 | 7,18 |
| Forggenseestraße 70 | 14 | 7,31 | 10,43 |
| Forggenseestraße 64 / Moarweg 3 | 16 | 8,19 | 12,91 |
| Forggenseestraße 62a,62b | 17 | 6,92 | 9,07 |
| Kreuzweg 28 / Moarweg 2a | 31, 32 | 6,95 | 9,52 |
| Moarweg 2 | 33 | 6,48 | 8,74 |
| Moarweg 4 | 34 | 7,23 | 10,44 |
| Moarweg 6 | 35 | 7,68 | 10,23 |
| Moarweg 8 | 36 | 7,14 | 9,55 |
| Moarweg 5 | 37 | 7,28 | 9,56 |
| Moarweg 10 | 40 | 4,98 | 7,22 |
| Moarweg 12 | 41 | 5,85 | 8,05 |
| Moarweg 14 | 42 | 5,19 | 7,09 |
| Moarweg 18 | 43 | 4,76 | 7,3 |
| Forggenseestraße 68 | 15 | 7,79 | 13,41 |
| Moarweg 7 | 39 | 7,91 | 10,51 |
| -ohne Bestand- (wie Index 13a) | 13b | 5,27 | 7,18 |
| Neubau Forggenseestraße 64a | 16a | 6,5 | k.F. |
| Ersatz/Neubau für Index 17 | 17a | 6,5 | k.F. |
| Ersatz/Neubau für Index 17 | 17b | 6,5 | k.F. |

| | | | |
|----------------|----|-----|------|
| -ohne Bestand- | 38 | 6,5 | k.F. |
|----------------|----|-----|------|

6.6 Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

§7 Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
- 7.2 Werbung an Gebäudewänden sind bis zu einer maximalen Größe von 0,5 m² zulässig. Es sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig.
- 7.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- 7.4 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 7.4.1 Ausnahme: Werbeanlagen an Parkplätzen sind als Ausnahme zulässig und auf maximal 0,3 m² Werbefläche zu begrenzen. Deren Oberkante ist auf maximal 2 m über dem natürlichen Gelände zu beschränken.
- 7.5 In der Zeit von 23:00 Uhr bis 07:00 Uhr ist die Beleuchtung von Werbeanlagen untersagt.

§8 Hinweise

8.1 Landschaftsschutzgebietsverordnung:

Im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Forgensee 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.

8.2 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.“

Bodendenkmal D-7-8430-0043:

„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Maria und Florian in Waltenhofen und ihrer Vorgängerbauten.“

Dort 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.“

8.3 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 Landschaftsbaues“, 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.

8.4 Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan „Waltenhofen-West“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbe-
reich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

8.5 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.

8.6 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 beigelegt.

8.7 Hinweis zur Erschließung:

Bei Grundstücksteilungen ist darauf zu achten, dass die Erschließung der Baufenster gesichert ist. Die erforderlichen Breiten liegen i.d.R. bei 3 – 5 m, siehe auch „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln.

§9 Inkrafttreten

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

Gemeinde Schwangau,

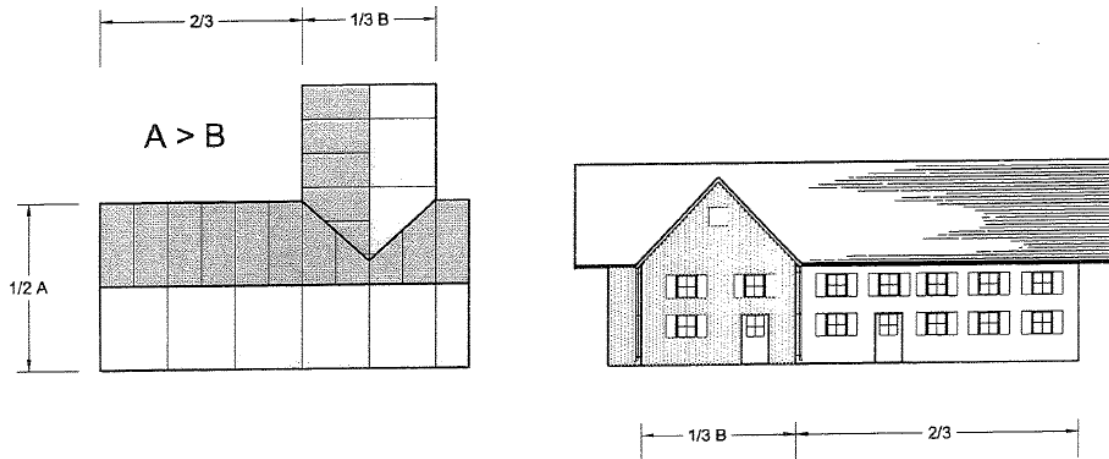
Stefan Rinke, Erster Bürgermeister

(Siegel)

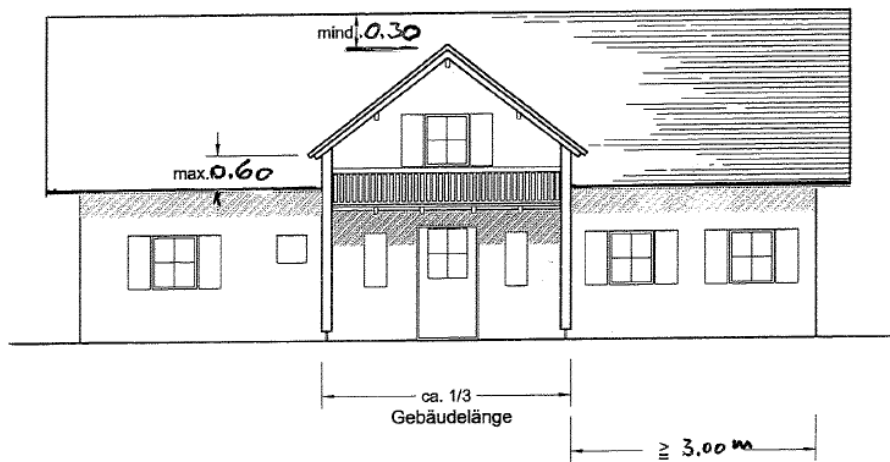
Es folgt: Anlage zur Satzung: Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

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 Bay-BO 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 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch |
|  | 90 | Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ 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; Durchschnitt 0,38). Der westliche Rand des Geltungsbereiches 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 beabsichtigter Vorhaben verbunden mit Grundstücksteilungen Handlungsbedarf.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. 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 Süden 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, 1998/5, 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 und 1998/1 bis /5 aufgeteilt. Daher erfolgt eine eingehendere Begründung der Festsetzungen in diesem Bereich.

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.

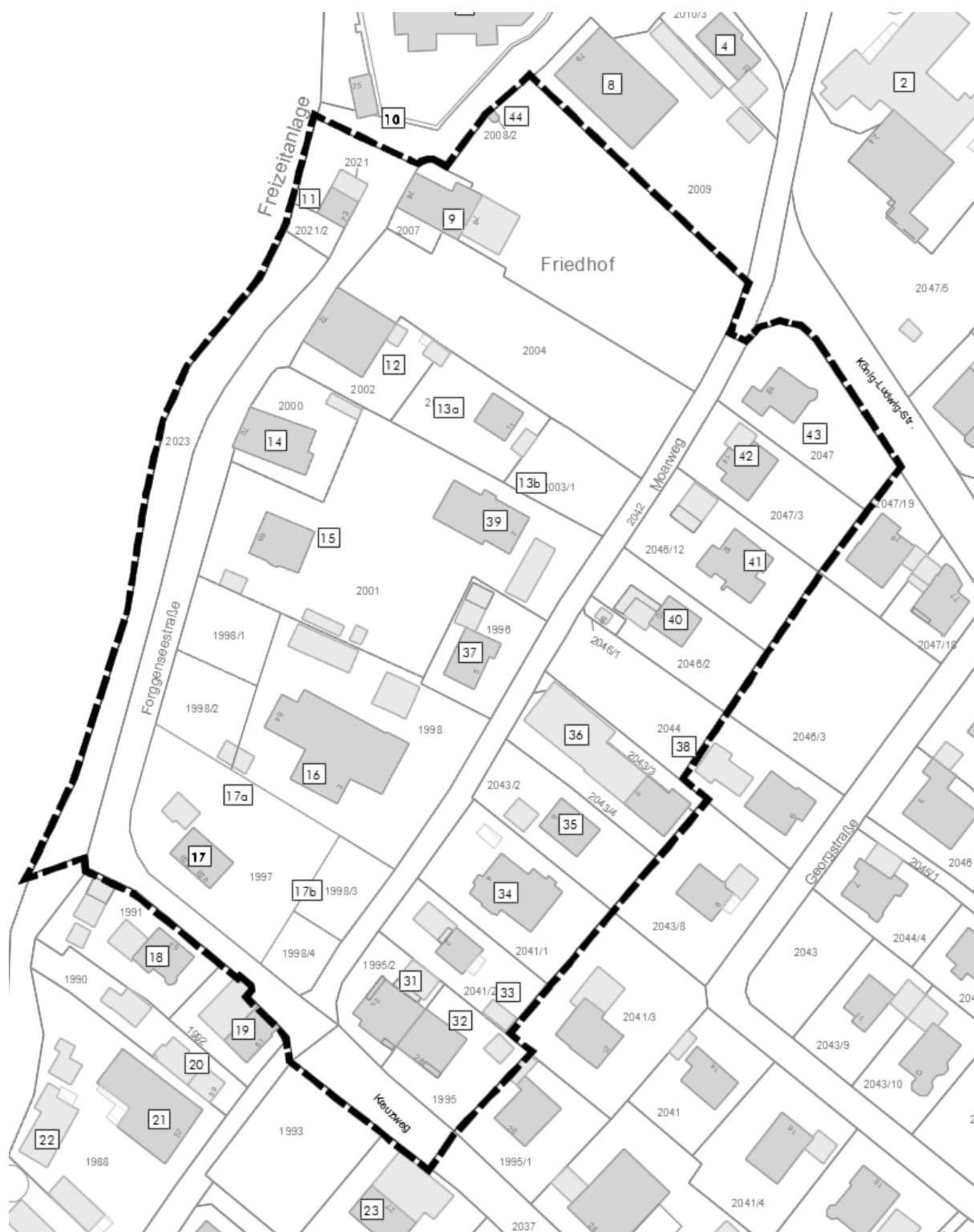


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des BBP W 4 „Waltenhofen-West“ mit Indexzahlen, unmaßstäblich

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 Ortsbildes 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 für alle Vorhaben im Umfeld von Baudenkmalern.

| 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) |

Es ist davon auszugehen, dass dieser seit dem Mittelalter nachgewiesene Kirchenstandort bereits in der frühen Entwicklungsphase des historischen Ortskerns einen wichtigen Bezugspunkt gebildet hat. Auf Grund der nach Westen abfallenden Topographie sowie der Überlieferung in historischen Karten ist daher davon auszugehen, dass sich die mittelalterliche Bebauung im Schwerpunkt südlich des Bodendenkmals entwickelt hat und sich einzelne Hofstellen um diesen Bezugspunkt gruppiert haben. Auf Grund dieser siedlungsgenetischen Entwicklung und der siedlungsgünstigen Topographie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Auf mögliche archäologische Bodenfunde und deren Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG), sowie die Erlaubnispflicht (Art. 7.1 BayDSchG, v.a. bei St. Maria und Florian) 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 (Flußmangel 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.

In Kooperation mit den Eigentümern konnte die Verwaltung so, unterstützt von den Büros heimat (Diskussionsleitung, Ergebnisdokumentation) und abtplan (städtebauliche Beratung, Entwurfserstellung), die Belange der Öffentlichkeit aufnehmen und in den Vorentwurf integrieren.

Der Lenkungsausschuss hat in mehreren Sitzungen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan beraten und Anregungen in den Vorentwurf eingebracht. Auch wurden Eigentümerdialoge durchgeführt, und dabei die Planungsentscheidungen mit den Eigentümern beraten.

Mit einer weiteren Bürgerinformation wurden nochmals Stellungnahmen und Anregungen der Bürger aufgenommen und zur Materialsammlung der frühzeitigen Auslegung in die Abwägung zum frühzeitigen Verfahren einbezogen.

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.

2.6 Gebäudebestand

Die Gemeinde hat aus den Vermessungsdaten eine Aufstellung der Bestandshöhen für Traufe und First der Gebäude im Plangebiet erhoben. Nachfolgend sind diese aufgeführt (Höhenangaben in Metern):

Tabelle: Bestandshöhenerfassung

| Hausnummer | Trauf | First | Index |
|---------------------------------|-------|--------|--------|
| Forggenseestraße 74 / 76 | 6,69 | 8,576 | 9 |
| Forggenseestraße 73 | 9,738 | 11,53 | 11 |
| Forggenseestraße 72 | 5,939 | 10,431 | 12 |
| Moarweg 11 | 4,768 | 6,673 | 13a |
| Forggenseestraße 70 | 6,809 | 9,922 | 14 |
| Forggenseestraße 64 / Moarweg 3 | 7,681 | 12,407 | 16 |
| Forggenseestraße 62a,62b | 6,415 | 8,561 | 17 |
| Kreuzweg 28 / Moarweg 2a | 6,441 | 9,011 | 31, 32 |
| Moarweg 2 | 5,978 | 8,232 | 33 |
| Moarweg 4 | 6,727 | 9,932 | 34 |
| Moarweg 6 | 7,174 | 9,725 | 35 |
| Moarweg 8 | 6,638 | 9,049 | 36 |
| Moarweg 5 | 6,771 | 9,059 | 37 |
| Moarweg 10 | 4,478 | 6,712 | 40 |
| Moarweg 12 | 5,346 | 7,55 | 41 |
| Moarweg 14 | 4,687 | 6,59 | 42 |
| Moarweg 18 | 4,254 | 6,793 | 43 |
| Forggenseestraße 68 | 7,281 | 12,908 | 15 |
| Moarweg 7 (Forggenseestr. 68) | 7,408 | 10,009 | 39 |

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 „Forggensee und benachbarte Seen (Trockenhänge)“ reicht bis an das Forggenseeufer im westlichen Plangebietsteil. Veränderungen im Geltungsbereich der Schutzgebietsverordnung, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, stehen grundsätzlich unter Erlaubnisvorbehalt durch das Landratsamt Ostallgäu.

Nach RP B V 2.3 (Z) soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird. Die Gemeinde ist sich dieser Zielsetzung aus dem Regionalplan durchaus bewusst und möchte dieses Ziel auch verfolgen. Bei der Bearbeitung der Planung wurde dieser Konflikt auch durch die Zahl der vorhandenen Ferienwohnungen deutlich. Die Gemeinde sieht aufgrund der derzeitigen heterogenen und im Wandel befindlichen Nutzungsstrukturen keine sinnvolle Möglichkeit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Dies ist auch nicht ohne erheblichen Aufwand und schalltechnische Untersuchungen möglich. Da eine Steuerung der Zweitwohnungsnutzung nur über die Art der Nutzung und der Festsetzung eines Gebietstyps möglich ist, kann somit diesem Ziel nicht entsprochen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schwangau verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan der mit Schreiben des Landratsamtes 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. Aufgrund der heterogenen, sich im Wandel befindlichen Nutzungsstrukturen wurde keine sachgerechte Möglichkeit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gesehen.

4.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bei den bisherigen Umbaumaßnahmen ehemaliger Hofstellen wurde bei der Einrichtung von weiteren Wohnnutzungen 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 werden in der Satzung Festsetzungen getroffen. Diese betreffen die offene Bauweise, begrenzt auf Einzel- und Doppelhäuser, die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Form einer Stufenregelung und die Mindestgröße der Baugrundstücke. Zudem findet sich eine Regelung zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Form einer Stufenregelung in Verbindung mit einer Mindestgröße für Baugrundstücke in der Satzung. Soweit sich im Bestand Gebäudeformen entwickelt haben, die hiervon abweichen, gilt Bestandsschutz.

Wegen der Auswirkungen auf die Besiedelungsdichte und die dadurch bedingte, vorzuhaltende Infrastruktur, werden auch Wohneinheiten in Ferienwohnungen und Fremdenzimmern in die Betrachtung miteinbezogen. Auf Grund der unterschiedlichen Auslastungssituation werden Fremdenzimmer in ihrer Wirkung auf die infrastrukturellen Anforderungen niedriger bewertet. Nach Einschätzung der Gemeinde wird erst bei drei Fremdenzimmern eine vergleichbare Anforderung wie bei einer Wohneinheit einer Ferienwohnung oder einer regulären Wohneinheit erreicht. Wegen der Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur und die vorzuhaltende Infrastruktur werden die Nutzungen, die für einen wechselnden Personenkreis und solche für dauerhaftes Wohnen darstellen zu Wohneinheiten im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gerechnet. Die Fremdenzimmer haben geringere Auswirkungen und werden daher geringer zu den Wohneinheiten zugerechnet.

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

Straßenraumpprägung 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.

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 Ost | 1998/3, 1998/4, 1998/5 | 2.239,0 | 434,3 | 6 | 0 | 6 | 9 |
| 16 West | 1998 | 786,0 | 147,0 | 2 | 0 | 3 | 2 |
| 16a | 1998/1, 1998/2 | 920,0 | 0,02 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 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 55,9 % auf 92 WE im Gebiet. Der Berechnungsschlüssel enthält zur möglichst realitätsgetreuen Darstellung der Auslastung auch die nach § 13a BauNVO eigentlich unter nicht störendes Gewerbe fallenden Nutzungen als Ferienwohnungen.

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 Baulinien 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 auch zur Bebauung an der Georgstraße eine Zäsur erreicht werden.

Für die Fl.-Nr. 1997 konnte in Übereinkunft mit den Eigentümern konnten die überbaubaren Flächen in aus städtebaulicher Sicht vorteilhafter und für das Ortsbild verträglicher Weise neu geordnet werden.

Die Sichtachse zum Bauernhaus (Bauernhaus Forggenseestr. 61, Nr. 1010659, Index 19) ist von Bebauung freizuhalten.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens haben sich die Grundstücksverhältnisse bei den Grundstücken 1998, und 1998/1-5 geändert. Im Folgenden wird daher eingehend die Aufteilung der Baufenster und Wohneinheiten erläutert:

- Auf Fl. Nr. 1998/1 und 1998/2 wird ein Baufenster (16a) festgesetzt, welches einen Mindestabstand von 6 m zur Baugrenze von Baufenster 16 einhält. Nach Berechnungsschema B entfallen hierauf 3 WE. Das Gebäude ist wie die benachbarten Wohngebäude giebelständig zur Forggenseestraße auszurichten.
- Der Baufensterteil 16 West auf Fl.-Nr. 1998 wird nach Süden erweitert, um bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Nach Berechnungsschema A entfallen 2 WE auf diesen Teil der Althofstelle.
- Die Baugrenze auf Fl.-Nr. 1998/5 wird nach Osten erweitert, um Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung, ggf. auch unabhängig vom Gebäudeteil auf Fl.-Nr. 1998, zu eröffnen. Nach Berechnungsschema A entfallen 6 WE auf den östlichen Teil der Althofstelle.

Übrige Wohneinheiten für Restflächen verbleiben hier nicht. Es sind insgesamt 11 WE auf den Grundstücken möglich.

Die festgesetzten Grundflächen ergeben sich aus den durch die jeweiligen Baugrenzen umgrenzten Flächen.

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.

Die Wand- und Firsthöhen werden anhand der im Bestand festgestellten, maximalen Höhenunterschiede zwischen First bzw. Traufe und der natürlichen Geländeoberfläche hergeleitet und mit einer Zugabe von 0,50 m festgesetzt. Für die im Geltungsbereich befindlichen Denkmäler wurden keine Höhenfestsetzungen getroffen. Für Baufenster ohne Bestandsbebauung wurde eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine zweigeschossige Bebauung, die dem Ortsbild entspricht, umzusetzen. Da die Firsthöhe indirekt über die maximale Breite des Giebels und die maximale Dachneigung beschränkt ist, ergibt sich hier keine Festsetzung. Für das Baufenster mit der Indexzahl 13b soll sich auf Grund der Nähe zum Friedhof die Höhenlage des Gebäudes an der des unmittelbar angrenzenden Bestandsbaus auf Fl.-Nr. 2003 orientieren.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die das harmonische Ortsbild unterstützen und ordnen sollen. Maximalbebauungen und hochverdichtete Bauweisen sind auf Grund der historischen und auch touristischen Bedeutung und Genese des Ortes nicht ortsbildverträglich.

Vorgartenbereich:

Um den Bereich in der Flucht der Häuserfronten und einen geordneten Straßenraum zu definieren wurde bestimmt, dass entlang der für das Ortsbild entscheidenden, größeren Straßen die Vorgartenbereiche von Nebenanlagen freizuhalten sind. Die Nebenanlagen (bis auf die genannten Ausnahmen) würden, kämen sie im Straßenraum zu liegen, den durchgängig offenen, dörflichen Ortseindruck beeinträchtigen.

Werbeanlagen:

Die gestalterischen Festsetzungen der Werbeanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die Beleuchtung ist in der Nachtzeit von 23.00 – 7.00 Uhr unzulässig, um zusätzlich zu vermeiden, dass Anwohner und Fauna schädliche Auswirkungen durch den Lichteintrag erleiden.

An Parkplätzen dürfen als Ausnahme freistehende Werbeanlagen, beispielsweise Hinweisschilder auf den zugehörigen Gastbetrieb zum Leiten der Besucherströme, aufgestellt werden.

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.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan werden ausschließlich Innenbereichsflächen überplant. Es sind weder Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen noch ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich. Der Versiegelungsgrad wird trotz der eingeräumten Nachverdichtung gering sein. Die Biotopflächen am Uferstreifen mit den Alleebäumen sollen dem Ortsteil von den Seeflächen aus den Eindruck einer lockeren Bebauung geben.

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.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilt mit E-Mail vom 23.05.2019 mit:

„Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer oder die gemeindliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir gern zur Verfügung.“

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

Vodafone Kabel-Deutschland GmbH hat mit E-Mail und Zeichen S00750594 keine Einwände abgegeben. Es befinden sich Telekommunikationsanlagen dieses Unternehmens im Bereich. Bei objektkonkreten Bauvorhaben kann bei Vodafone eine Stellungnahme zum Leitungsbestand abgefragt werden.

Telefonica Germany, Nürnberg, hat mit Schreiben vom 07.05.2019 keine Belange vorgebracht.

Die Deutsche Telekom hat mit Vorgang 2019329 und Schreiben vom 17.04.2019 zum Verfahren mitgeteilt:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebietes bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen). Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Die Schwaben Netz GmbH, Augsburg, nimmt mit Schreiben vom 23.04.2019 wie folgt Stellung:

„in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen vorhanden sind. In Folge dessen ist die Versorgung mit Erdgas möglich. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>“

Die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG teilen mit Schreiben vom 26.04.2019 mit:

„Die Stromversorgung des Bebauungsplanbereiches W 4 „Waltenhofen - West“ ist über unser regionales Mittelspannungs- Verteilungsnetz (20 kV) und die bestehenden 20 kV - Trafostationen „Moarweg“, welche sich innerhalb des überplanten Bereiches befindet, sichergestellt.“

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 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.

6.3 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, Marktoberdorf, in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Schwangau,

Thomas Haag, Stadtplaner

Stefan Rinke, Erster Bürgermeister