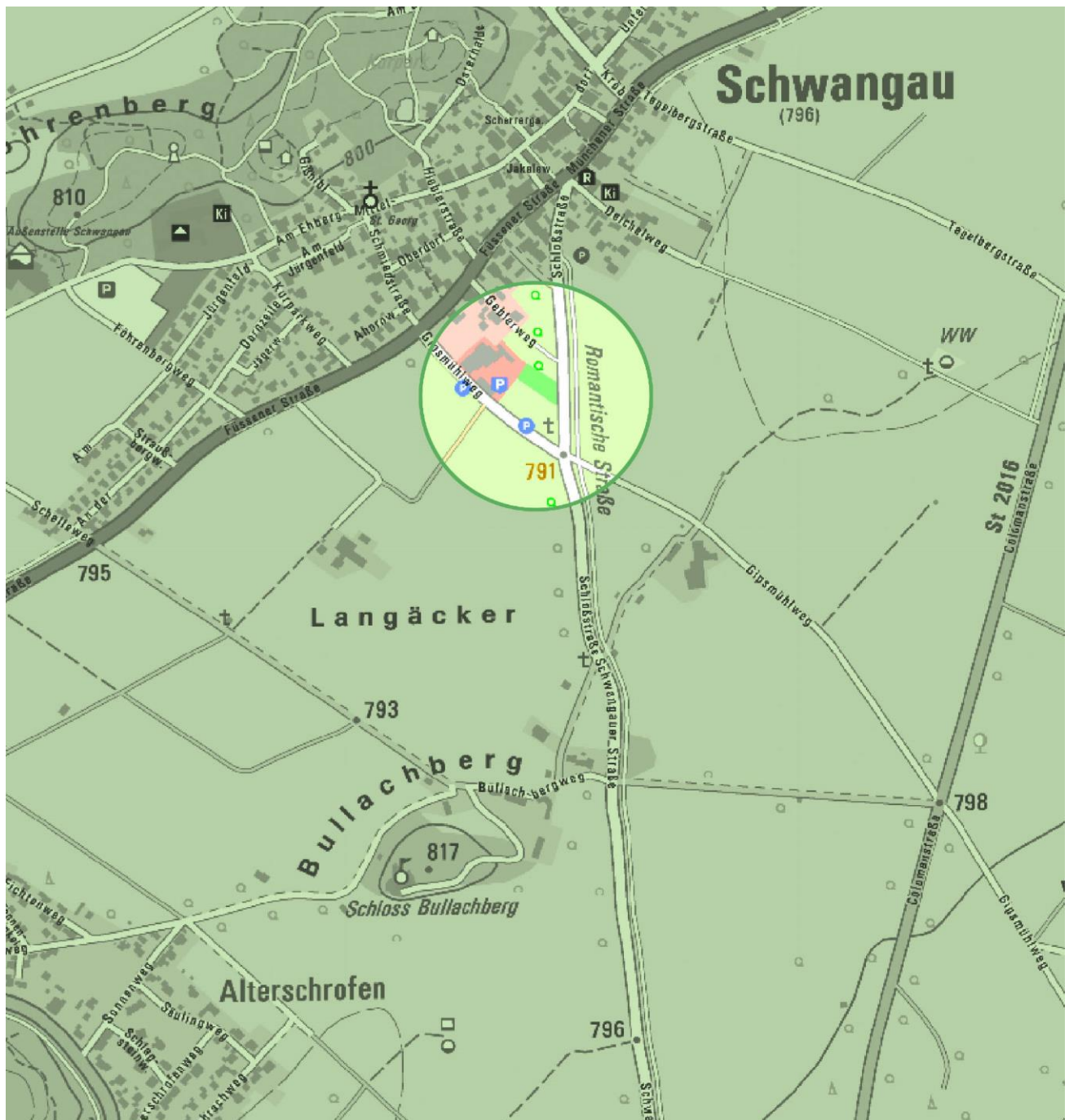




Gemeinde Schwangau
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich östlich des Schlossbrauhauses

Entwurf
Fassung 23.05.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Feststellungsbeschluss
3	Begründung – Städtebaulicher Teil
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung
5	Begründung – Sonstiges
6	Begründung – Bilddokumentation
7	Verfahrensvermerke

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.5 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der der Gemeinde Schwangau die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich des Schlossbrauhauses in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

- 3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 3.1.2.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im südlichen Gemeindegebiet, südöstlich der "Füssener Straße".
- 3.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Grünfläche und wird durch den Kreuzungsbereich "Gipsmühlweg" und "Schlossstraße" begrenzt. Direkt nördlich befindet sich das Schlossbrauhaus, sowie eine anschließende Minigolfanlage an und im Süden befindet sich eine Grünfläche, die teils schon als Parkplatz genutzt wird.
- 3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 469.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen geprägt.
- 3.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 3.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

3.2.2 Erfordernis der Planung

- 3.2.2.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Errichtung neuer Parkmöglichkeiten, um den Druck innerhalb des Gemeindegebiets durch Anwohner und Touristen zu minimieren.
- 3.2.2.2 Die Gemeinde Schwangau beabsichtigt die Umsetzung eines Spielplatzes und die Umsetzung eines Parkplatzes aufgrund des gestiegenen Bedarfs unter anderem durch die Touristeninformation sowie Ladesäulen. Der Gemeinderat hat den Standort am Schlossbrauhaus aufgrund der vorhandenen Infrastruktur bewusst ausgewählt. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Parkplätze am Schlossbrauhaus erweitert werden. Das Areal des Schlossbrauhauses bildet ein touristisches Zentrum der Gemeinde Schwangau. Die vorhandenen Parkplätze reichen aufgrund der gestiegenen Gästefrequenz nicht mehr aus. Die geplanten Parkplätze sollen unter Beachtung ökologischer Vorgaben gebaut

werden. Im nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs soll ein Spielplatz entstehen.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

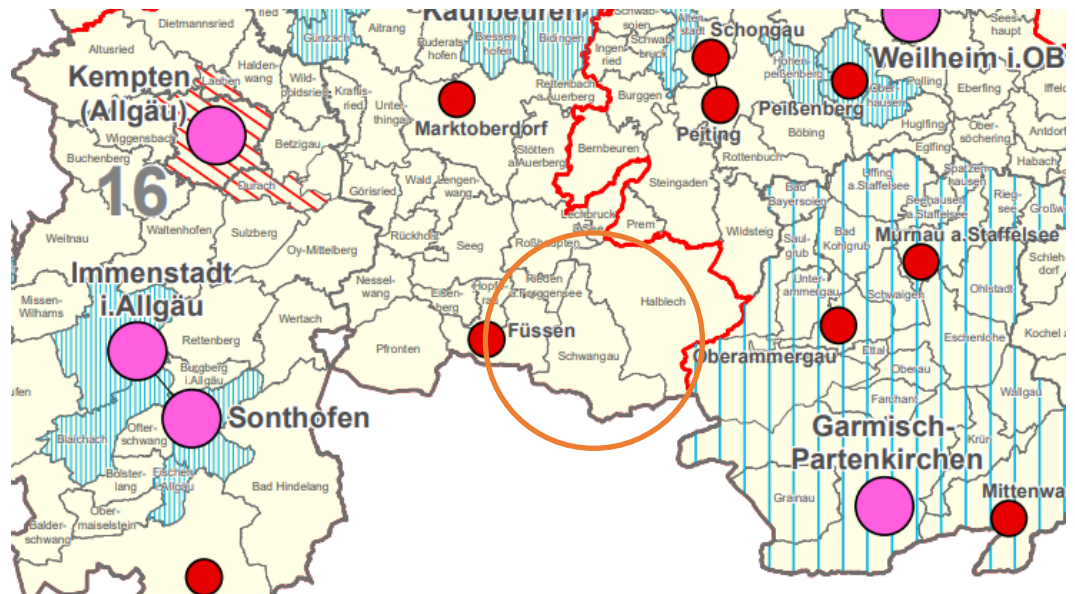
3.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung der Gemeinde Schwangau als allgemeiner ländlicher Raum.
"Strukturkarte"
- 2.2.7 Das Gesamtverkehrsnetz ist im Rahmen von verkehrsträgerübergreifenden, interkommunalen Verkehrskonzepten funktions- und umweltgerecht auszubauen.
- 2.3.3 Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum werden Zonen bestimmt, die sich aus Anhang 3 ergeben.
- 2.3.4 In der Zone A sind Verkehrsvorhaben im Sinne von 2.3.3 mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen.
- 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen

3.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"

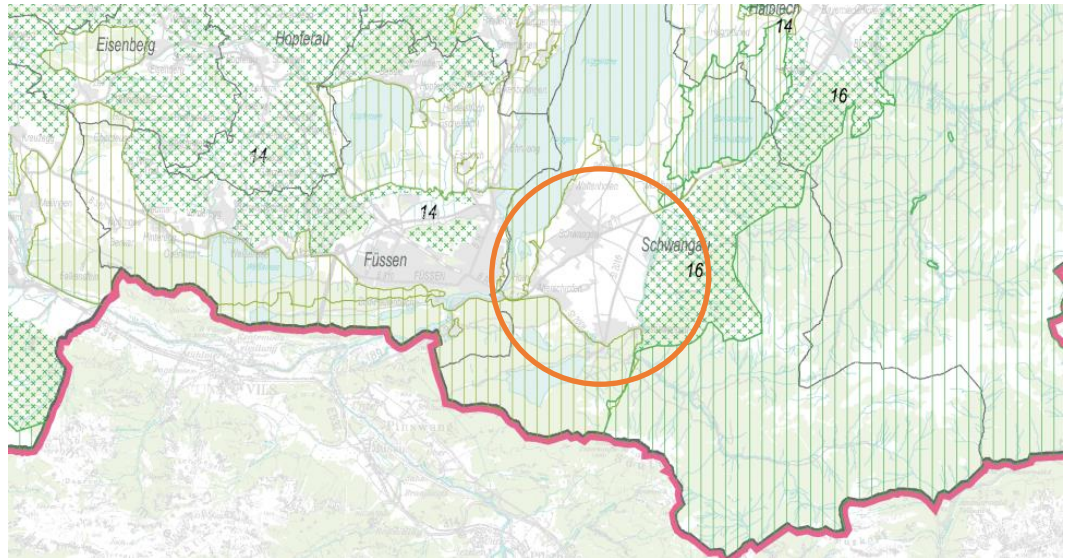


3.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.

3.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

3.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
x x x



3.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

3.2.4.1 Die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz gewährleistet eine sichere und effiziente Zu- und Abfahrt. Zudem ist die Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer, einschließlich Fußgänger und Radfahrer, an diesem Standort gut gewährleistet. Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht eine wirtschaftliche und umweltschonende Erschließung des Parkplatzes. Daher stellt dieser Standort eine städtebaulich sinnvolle und verkehrstechnisch geeignete Lösung dar. Zudem stellt das Schlossbrauhaus einen Nutzungsschwerpunkt im Tourismus dar, wodurch die Notwendigkeit der Errichtung ausreichender Parkplätze entsteht, um dem Besucheraufkommen gerecht zu werden und eine reibungslose Erreichbarkeit zu gewährleisten.

3.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit zum Erhalt von Baumreihen hingewiesen sowie zur Untersuchung der Möglichkeit des Ausbaus des öffentlichen Personennahverkehrs sowie dem Bau einer Tiefgarage. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs ist in diesem Bereich aufgrund fehlender infrastruktureller Voraussetzungen sowie der geringen Taktung im ländlichen Raum derzeit nicht realisierbar. Der Bau einer Tiefgarage scheidet aus wirtschaftlichen Gründen am entsprechenden Standort aus.

Die Baumstrukturen werden auch nach der Flächennutzungsplanänderung im Flächennutzungsplan dargestellt und sind zu erhalten. Ein Wegfall soll so planungsrechtlich verhindert werden und ist auch nicht vorgesehen.

- 3.2.4.3 Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abzugeben.
- 3.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines Parkplatzes und die Errichtung eines Spielplatzes zu schaffen.
- 3.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der Flächennutzungsplanänderung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

3.3 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

- 3.3.1.1 Die Umwandlung der betreffenden landwirtschaftlichen Fläche ist erforderlich, um den örtlichen Bedarf an Stellplätzen zu decken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Inanspruchnahme, da die betroffene Fläche nur einen kleinen Teil der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen ausmacht. Die Maßnahme steht in einem angemessenen Verhältnis zum öffentlichen Interesse an einer verbesserten Infrastruktur und Nutzung des Areals. Zudem befindet sich die Fläche in direkter Nähe zu bereits erschlossenen Bereichen, was die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert. Durch die geplante Nutzung entsteht ein funktionaler Mehrwert für die Allgemeinheit bei gleichzeitig begrenztem Flächenverbrauch. Die Umwandlung erfolgt unter Berücksichtigung umwelt- und naturschutzfachlicher Belange. Mögliche Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzfachlichen Eingriff werden auf Baugenehmigungsebene konkretisiert. Insgesamt ist die geplante Nutzung aus städtebaulicher und funktionaler Sicht als sinnvoll und vertretbar einzustufen.

3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.4.1 Stand vor der Änderung

- 3.4.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als "Fläche für die Landwirtschaft", "Erhaltung von Feldhecken und Gehölzgruppen Schutz nach Art. 13e BayNatSchG" und "Trafostation" dargestellt.

3.4.2 Inhalt der Änderung

- 3.4.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend als "Parkplatz", "Trafostation", öffentliche Grünfläche – Spielplatz" sowie "Erhaltung von Feldhecken und Gehölzgruppen Schutz nach Art. 13e BayNatSchG" dargestellt.

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "östlich des Schlossbrauhauses" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 4.1.1.1 Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird die am südöstlichen Ortsrand von Schwangau gelegene bisherige landwirtschaftliche Fläche künftig als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sowie als Parkplatz ausgewiesen
- 4.1.1.2 Beim Änderungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schwangau. Südlich des Änderungsgebiets befindet sich ein Parkplatz, welcher an den "Gipsmühlweg" angrenzt. Parallel zu dem Parkplatz verläuft eine Baumreihe. Im Westen befindet sich das Areal des Schlossbrauhauses, mit einer Tiefgarage sowie bebauter Fläche. Im Norden befindet sich eine Minigolfanlage. Im Osten befindet sich die "Schloßstraße", welche ebenfalls von mehreren Bäumen begleitet wird.
- 4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Errichtung eines Spielplatzes sowie eines Parkplatzes, um den Bedarf der einheimischen Bevölkerung und des Tourismus in der Region zu decken
- 4.1.1.4 Für die Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 4.1.1.5 Der Änderungsbereich beträgt insgesamt ca. 0,34 ha.
- 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist auf Ebene der Genehmigungsplanung durchzuführen.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu

sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe auch Ziffer 3.2.3 der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 27.07.2008):

Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und dem darin integrierten Landschaftsplan der Gemeinde als "Flächen der Landwirtschaft" mit der Nutzung als Minigolf dargestellt. Am südlichen Rand des Änderungsbereichs werden zudem Sträucher dargestellt, welche bereichsweise in den zu ändernden Bereich hineinragen.

4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Ca 550 Meter entfernt befindet sich das FFH-Gebiet " Halbtrockenrasen am Forggensee" (Nr. 833-0302). Aufgrund der Bebauung zwischen FFH-Gebiet und Änderungsbereich, der Vorbelastung des Änderungsgebiets sowie der gegebenen Entfernung, ist davon auszugehen, dass das Änderungsgebiet keinen Einfluss auf das FFH-Gebiet hat.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Umkreis des Änderungsgebiets sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vertreten.
- Östlich ca. 300 m entfernt vom Änderungsbereich befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet (2210-8430-0005-6).
- Weitere Schutzgebiete sind keine gegeben.
- Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Änderung.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden des Änderungsbereiches grenzt ein bestehender Parkplatz an. Nördlich angrenzend befindet sich eine bestehende Minigolfanlage, nordwestlich angrenzend findet sich die Abfahrt zu einer Tiefgarage sowie das Schlossbrauhaus. Die Grünlandflä-

che wird von allen Seiten von anthropogen überprägten Flächen eingeraht. Die bereits überprägten Flächen nehmen Einfluss auf den zu ändernden Bereich.

- Infolge der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Es sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Entlang der "Schloßstraße" und dem "Gipsmühlweg" befinden sich Bäume. Die östlichen Bäume ragen teilweise in den zu ändernden Bereich hinein.
- Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr, sowie das Fehlen geeigneter Strukturen lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Am östlichen Rand ragen mehrere Bäume in den Änderungsbereich hinein. Diese können ubiquitäre Zweigbrütern als Brut- und Lebensstätte dienen.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus Geologischer Sicht gehört das Änderungsgebiet zu dem Voralpinem Moor- und Hügelland, der Lech-Vorberge.
- Im Gebiet stehen spätwürmelzeitliche Spätglazialterassen aus Schmelzschotter an. Diese bestehen aus Kies wechseln sandig, steinig zum Teil schwach schluffig.
- Die fast ausschließlich vorkommenden Böden sind Pararendzina aus kiesführenden Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).
- Die Böden im Änderungsgebiet werden als landwirtschaftliches Grünland genutzt. In den unversiegelten Bereichen kann der Boden seiner Funktion als Filter und Puffer unbeeinträchtigt nachkommen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Da für das zu ändern beabsichtigte Flurstück keinen Wert der Reichsbodenschätzung vorhanden ist wurde für die folgende Berechnung ein Wert der umliegenden landwirtschaftlich genutzten

Flächen verwendet. Dadurch ist es möglich, dass die reellen Bodenwerte von den hier verwendeten Werten abweichen.

- Alle umliegenden Flurstücke hatten den Wert: Llb2 63/57.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet ist mit der Wertklasse 5 als "sehr hoch" einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 "hoch" bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Änderungsgebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 63 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer "hohen" Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 63 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "hoch".
- Geotope kommen in dem Änderungsgebiet nicht vor.
- In dem Änderungsbereich befinden sich keine altlastverdächtigen Ablagerungen.
- Für das Änderungsgebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Den Boden im Änderungsgebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Dem Änderungsgebiet kommt aufgrund seiner Bodenfunktionen eine hohe Bedeutung als Schutzgut zu. Da jedoch keine Geotope, Altlasten oder Georisiken vorliegen, ist die Fläche geologisch für eine Bebauung geeignet

4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor
- Im Bereich der unversiegelten Grünfläche kann das Niederschlagswasser ungehindert und großflächig versickern.
- Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete; etwa 300 m östlich liegt jedoch ein Trinkwasserschutzgebiet (Nr. 2210-8430-00056).

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsbereich mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsgebiet führt.

- Momentan fallen im Änderungsbereich keine Abwässer an.
- Der zu ändernde Bereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und ist frei von Hochwasserproblemen.
- Auch mit Problemen durch Hangwasser ist nicht zu rechnen, da die Fläche im Änderungsbereich eben ist und keine nennenswerte Neigung aufweist.

4.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch befindet sich das Änderungsgebiet im Klimabezirk "Voralpines Moor- und Hügelland" der Lech-Vorberge sowie im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 2.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 840 m ü. NN und 848 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsgebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund

des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

- Gemäß dem amtlichen Gutachten zur Überprüfung der Luftqualität in Schwangau (Fassung Mai 2025) wurde die Gemeinde als Heilklimatischer Kurort bestätigt. Im Zuge dieses Verfahrens wurden in Schwangau Messungen der Luftqualität durchgeführt. Die Belastung durch Stickstoffdioxid, Feinstaub, Ruß und Grobstaub war insgesamt gering bis normal.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Änderungsgebiet befindet sich am Ortsrand des Hauptortes Schwangau im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“. Die landschaftliche Prägung der Gemeinde Schwangau ist durch die unmittelbare Nähe zu den Alpen, mehrerer Seen sowie den umliegenden historischen Schlössern gekennzeichnet.
- Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche ohne nennenswertes Gefälle. Im Norden schließt eine Minigolfanlage an, westlich befindet sich das Schlossbrauhaus. Entlang der angrenzenden Straßen – dem "Gipsmühlweg" sowie der "Schlossstraße" verlaufen prägende Baumreihen, die auf die Schlösser hinführen und das landschaftliche Gesamtbild betonen.
- Die bestehenden, angrenzenden Baumreihen unterbinden zu großen Teilen den Sichtbezug zwischen den Königsschlössern sowie dem asphaltierten Parkplatz. Aufgrund seiner Lage, Einbindung in das Landschaftsbild und vorhandener visueller Qualitäten ist dem Änderungsgebiet eine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zuzuschreiben.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Änderungsbereich befindet sich angrenzend an Rad-/FERNrad-/Wander- und Fernwanderweg, welche zum Ortskern Schwangau und zu den Schlössern "Hohenschwangau" und "Neuschwanstein" führen.
- Der Bereich ist wichtig für den Tourismus und wird ganzjährig touristisch besucht.
- Der angrenzende Parkplatz ist ein wichtiges Element für den Tourismus.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Änderungsgebiet.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Nach jetzigem Kenntnisstand liegen keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.550-1.599 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsgebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

4.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung bleibt der Änderungsbereich als Grünland sowie Park- und Spielplatz erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt weiterhin bereichsweise bebaut und unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Umliegende Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende Genehmigungsplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch eine mögliche Umwandlung des bestehenden Intensivgrünlandes in einen Parkplatz und einen Spielplatz werden Lebensräume für dort vorkommende Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt oder gehen ganz verloren. Aufgrund der Lage des Änderungsgebiets am Ortsrand ist eine Zerschneidung zusammenhängender Lebensräume jedoch eher unwahrscheinlich. Potenziell könnte es durch den Betrieb des Parkplatzes sowie durch Freizeitaktivitäten auf dem Spielplatz zu einer Erhöhung des Geräuschpegels kommen, was zu Störungen empfindlicher Arten führen kann.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Genehmigungsplanung soll der Verlust von Lebensräumen so weit wie möglich vermieden oder minimiert werden. Für Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden, um Lebensräume für Kleinlebewesen und Vögel zu fördern. Gehölze, die als Zwischenwirt für Krankheiten im Obst- und Ackerbau gelten, sind unzulässig – ausgenommen sind Obstsorten, die kaum als Überträger infrage kommen. Weitere notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die durch die neuhinzukommenden Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Die Grundzahl der Bodenschätzung liegt in diesem Bereich bei 63 und 57. Durch das geplante Vorhaben kommt es zum Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen. Sollte es zur Umsetzung der Änderung kommen, könnten landwirtschaftlich genutzte Ertragsflächen in einer Größenordnung von bis zu etwa 0,34 ha betroffen sein.
- Als geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollten für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) verwendet werden.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Eine potenzielle Versiegelung der Fläche könnte Veränderungen im Wasserhaushalt nach sich ziehen. Dabei würde die Versickerungsleistung abnehmen, was zu einer reduzierten Grundwasserneubildungsrate führen könnte.
- Im Falle einer Umsetzung der Änderung könnten etwa 0,34 ha offener Boden versiegelt werden. Unter dieser Voraussetzung wäre eine erhebliche Veränderung des Wasserhaushalts und der Grundwasserneubildung nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, kann im Zuge der Genehmigungsplanung das Ausmaß auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen empfohlen:
 - Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollten unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut

- 4.2.3.5 – Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation an den Abwasserzweckverband Füssen.
 - Durch eine potenzielle zusätzliche Bebauung könnte sich die anfallende Abwassermenge erhöhen. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen jedoch keine konkreten Informationen über Art und Umfang der baulichen Nutzung vor, sodass keine belastbare Aussage zur zu erwartenden Abwassermenge getroffen werden kann.
 - Die mögliche Wasserversorgung des Gebiets könnte über einen Anschluss an das bestehende gemeindliche Leitungsnetz erfolgen.
 - Wasserwirtschaftliche Auswirkungen hängen wesentlich von der konkreten Ausgestaltung der Bebauung und den geplanten Einrichtungen (z. B. sanitäre Anlagen) ab. Da hierzu derzeit keine gesicherten Informationen vorliegen, kann eine abschließende wasserwirtschaftliche Bewertung aktuell nicht erfolgen.
- 4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- Durch eine potenzielle (Teil-) Versiegelung der Fläche im Plangebiet könnte die Kaltluftentstehung eingeschränkt werden und sich auf angrenzende Offenflächen verlagern.
 - Im Falle einer Umsetzung der Änderung könnten geringfügige klimatische Auswirkungen auftreten, beispielsweise durch versiegelte Flächen, die eine erhöhte Wärmeabstrahlung verursachen.
 - Im Falle einer Umsetzung der Änderung könnte es zu geringfügigen klimatischen Auswirkungen kommen, zum Beispiel durch eine versiegelte Fläche, die eine erhöhte Wärmeabstrahlung verursacht.
 - Auswirkungen auf das Klima – insbesondere in Bezug auf Emissionen relevanter Treibhausgase wie Kohlendioxid, Methan, Distickstoffoxid oder Ozon – wären im Rahmen der vorgesehenen Flächennutzung voraussichtlich nur in geringem Umfang zu erwarten. Negative Auswirkungen auf den Heilklimatischen Kurort Schwangau sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
 - Eine besondere Anfälligkeit des potenziellen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkennbar.

- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann im Rahmen der Genehmigungsplanung das Ausmaß auf das Schutzgut Klima und Luft reduziert werden. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren festzulegen.

4.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Schaffung neuer Parkplatzflächen gliedert sich an die benachbarte Parkplatzfläche an, sodass sich diese in die bestehende Struktur einfügt.
- Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Richtung der südlich gelegenen Königsschlösser ist durch die Erweiterung des Parkplatzes sowie den Bau eines Spielplatzes nicht zu erwarten. Die südliche Baumreihe fungiert weiterhin als Sichtschutz und wird durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt. Auch die östliche, teilweise im Änderungsgebiet liegende Baumreihe, die ebenfalls eine wichtige landschaftsbildprägende Funktion erfüllt, bleibt vollständig erhalten. Die bestehenden Baumreihen verhindern größtenteils einen freien Blick aus der umgebenden Landschaft.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann im Rahmen der Genehmigungsplanung das Ausmaß auf das Schutzgut Landschaftsbild reduziert werden. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren festzulegen.

4.2.3.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die potenzielle Schaffung von Parkplätzen könnte die Erholungs- und touristische Nutzung der Umgebung gefördert werden. Die Naherholungsfunktion des Gebiets würde möglicherweise durch zusätzliche Parkmöglichkeiten gestärkt, was sich potenziell positiv auf die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der Gemeinde Schwangau auswirken könnte.
- Die bestehenden Fußwegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfelds könnte durch die Errichtung eines Parkplatzes geringfügig beeinträchtigt werden. Gleichzeitig wäre die Nähe zu bestehenden Rad- und Wanderwegen voraussichtlich positiv zu bewerten. Die Funktionalität der Wege würde voraussichtlich nicht eingeschränkt.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität sind aufgrund der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.
- Da das Änderungsgebiet aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.
- Der zu ändernde Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den

Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.

- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann im Rahmen der Genehmigungsplanung das Ausmaß auf das Schutzgut Mensch reduziert werden. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren festzulegen.

4.2.3.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Im Falle einer potenziellen Umsetzung der Planung könnte es während der Bauphase temporär zu Lärmbelästigungen sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen. Diese könnten die Wohnqualität in angrenzenden, bereits bebauten Bereichen zeitweise beeinträchtigen. Aufgrund der voraussichtlich zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten und deren Durchführung überwiegend oder ausschließlich tagsüber (außerhalb des besonders sensiblen Nachtzeitraums) wären jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Im Rahmen der späteren Nutzung könnten Schadstoffemissionen insbesondere infolge eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens (z. B. durch Kfz-Abgase) entstehen.
- Aufgrund des derzeitigen Planungsstands ist nicht davon auszugehen, dass im Zuge einer potenziellen Bebauung Staub-, Geruchs-, Erschütterungs- oder Strahlungsbelastungen in einem prüfungsrelevanten Umfang auftreten würden.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen für angrenzende bewohnte Bereiche oder die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind

nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über das gemeindliche Abfallentsorgungssystem.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage des Parkplatzes und Spielplatzes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Änderung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächen-nutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaus-halt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vor-gaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Regelung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Regelung von even-tuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

- 4.2.4.2 Die Regelung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen er-folgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 4.2.5.1 Standortalternativen:

Aufgrund der Standortgebundenheit wurden keine alternativen Standorte ge-prüft.

4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

– Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
 - 4.3.2.1 Die Gemeinde wird auf Ebene der Genehmigungsplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
 - 4.3.3.1 Der Änderungsbereich östlich des Schlossbrauhauses beträgt 0,34 ha
 - 4.3.3.2 Beim Änderungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland am südöstlichen Siedlungsrandes der Gemeinde Schwangau. Südlich des Änderungsgebiets befindet sich ein Parkplatz, welcher an den "Gipsmühlweg" angrenzt. Im Westen befindet sich das Areal des Schlossbrauhauses, mit einer Tiefgarage sowie bebauter Fläche. Im Norden befindet sich eine Minigolfanlage. Im Osten befindet sich die "Schloßstraße" welche ebenfalls von mehreren Bäumen begleitet wird.
 - 4.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.
 - 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden.
 - 4.3.3.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -Maßnahmen erfolgen auf der Baugenehmigungsebene.
 - 4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Änderungsbereich voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in seiner Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
 - 4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Schwangau
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: z.B. Untere Naturschutzbehörde zu erhaltenswerten Baumstrukturen und Wasserwirtschaftsamt zu wasserwirtschaftlichen Aspekten.
- Amtliches Gutachten zur Überprüfung der Luftqualität in Schwangau (Fassung Mai 2025)

5.1 Umsetzung der Planung**5.1.1 Kennwerte**

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,34 ha.

5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation an den Abwasserzweckverband Füssen

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

5.1.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätswerk Reutte

5.1.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

Blick von Nordosten auf
das Plangebiet



Blick von Osten nach
Westen auf das
Schlossbrauhaus
Schwangau



Blick auf den südlichen
Teil des Plangebiets



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

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

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

Schwangau, den
(Stefan Rinke, Bürgermeister)

7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Das Landratsamt Ostallgäu hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich des Schlossbrauhauses mit Bescheid vom, Aktenzeichen....., gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB genehmigt.

Marktoberdorf, den
(Hr. Härle, Regierungsdirektor)

7.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich des Schlossbrauhauses ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwangau, den
(Stefan Rinke, Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 23.05.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung	Christopher Berberich
Stadtplanung	Selina Löscher
Landschaftsplanung	Michael Schrade

Verfasser:

.....	Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
-------	--

(i.A. Christopher Berberich)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.