

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Altstadt in der Fassung vom 17.5.94,
Gemarkung Schwabniederhofen

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Altstadt, Landkreis Weilheim-Schongau
vom 17.5.1994 für das Gebiet
"Lehmgrubenweg - Pappelweg"
in der Gemarkung Schwabniederhofen

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern
886, 886/1, 889, 890/Teilfl., 891, 894/Teilfl. und 894/1
im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes und
die Grundstücke mit den Flurnummern
3/2, 893/Teilfl., 893/3, 894/Teilfl., 895, 896, 896/3, 897, 897/2 und 1016/Teilfl.
im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes

Entwurfsverfasser: Hans Heldwein, Architekt VfA
Löwenstraße 3, 8920 Schongau
Tel. 08861-8067, Fax 08861-20176

Die rege Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindebereich Altenstadt / Schwabniederhofen, vor allem durch Einheimische und die Auflassung umliegender landwirtschaftlicher Betriebe veranlaßt die Gemeinde Altenstadt gem. § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnG zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet "Lehmgrubenweg - Pappelweg" in der Gemarkung Schwabniederhofen und zwar vorrangig zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung (mehr als die Hälfte der überplanten Flächen dient der Wohnbebauung).

A) **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses Altenstadt vom 16.2.1993 und basiert auf dem mit Datum vom 21.03.1991 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der das verplante Gebiet als Wohnbauflächen ausweist. Da eine überwiegende Wohnnutzungs-Planung gegeben ist, können trotz der MD-Ausweisung (vgl. Zone MD I - "nur Wohnnutzung zulässig" und WA-Ausweisung im südwestlichen Bereich) die Bestimmungen des BauGB-Maßnahmegesetz angewandt werden. Mehr als die Hälfte der überplanten Fläche dient der Wohnbebauung. Dagegen scheidet die Anwendung des § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG (Bekanntmachung und damit Inkraftsetzung ohne vorherige Anzeige oder Genehmigung) aus, da der Bebauungsplan wegen der teilw. MD-Ausweisung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Verfahrensabschluß anzupassen.

Die vom Amt für Landwirtschaft und vom Bayerischen Bauernverband im Anhörverfahren vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung von zwei angrenzenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben auf den Flurstücken Nr. 3/2 und 893, die in der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 7.7.93 bestätigt wurde, veranlaßten die Gemeinde Altenstadt, nach Gesprächen mit vorbezeichneten Ämtern und Verbänden, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes so zu erweitern, daß die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe in das Verfahren miteinbezogen werden. Gleichzeitig wird auf Empfehlung des Landratsamtes der Bebauungsplan im ursprünglichen Bereich als qualifizierter und im erweiterten Bereich mit durchwegs bestehender Bebauung als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Diese beiden Bereiche sind nochmals, je nach Entfernung zu den Landwirtschaftsbetrieben in ihrer Nutzung mit WA und einem in 4 Zonen geteilten MD festgesetzt (siehe Gemeinderatsbeschluß vom 22.2.94, Punkt 2).

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt 400 m nordwestlich des Ortskerns der ehemals selbständigen Gemeinde und heutigen Ortsteils Schwabniederhofen, der wiederum ca. 1.800 m nördlich der Mitte der Gemeinde Altenstadt angesiedelt und von diesem räumlich getrennt ist.

Es wird westlich auf die gesamte Länge vom Pappelweg begrenzt, der in diesem Teil in den Geltungsbereich einbezogen ist. Die westlich davon liegenden Flächen sind nicht bebaubare, landwirtschaftliche Nutzflächen.

Nördlich wird es vom Lehmgrubenweg, einer innerörtlichen Erschließungsstraße und dem bereits bebauten allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schwabniederhofen-Nord" begrenzt, östlich von der Hohenfurcher Straße mit der östlich davon liegenden Einfamilienhausbebauung. Im Süden wird es eingefaßt durch das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte, jedoch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Grundstück Fl.Nr. 885, dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb auf Flurnummer 1 und dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück Flurnummer 3/3.

Das Gebiet liegt auf einer Meereshöhe zwischen 710 und 715 m, ist in Nord-Süd-Richtung weitgehend eben und fällt vom Pappelweg zur östlichen Begrenzung stufenförmig ab, wobei die große Mittelterrasse wiederum weitgehend eben ist.

Das Grundwasser liegt ca. 10 m unter mittlerem Terrain-Niveau. Einschlüsse aus dem Grundwasserstrom vom westlichen Hanggelände zum östlich gelegenen Schönachtalboden sind jedoch möglich.

Der Boden besteht aus Kies-Mergel-Gemisch (Moränen-Ablagerungen) mit möglichen Lehmeinschlüssen. Besondere Fundierungsmaßnahmen sind für die geplanten Bauten nicht zu erwarten. Erhaltenswerter Baumbestand ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Die Größe des gesamten Gebietes "Lehmgrubenweg - Pappelweg" beträgt ca. 3,7787 ha, wovon auf den qualifizierten Bebauungsplan 2,1113 ha und auf den einfachen Bebauungsplan 1,6674 ha entfallen.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt in etwa (Luftlinie):

Bushaltestelle	150 m	an der WM 6
Bahnhof-Schongau	3.800 m	
Kirche und Friedhof		
- Schwabniederhofen	400 m	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Altenstadt in der Fassung vom 17.5.94,
Gemarkung Schwabniederhofen

- Altenstadt	2.300 m
Rathaus / Post	2.200 m
Teilhauptschule Altenstadt	2.400 m
Kindergarten Altenstadt	2.400 m
Schwimmbad Altenstadt	2.100 m
Sportplatz Altenstadt	2.800 m
Versorgungsläden	
- Altenstadt	2.100 m
- Gem. Hohenfurch	1.500 m

Eine neue Trafostation wird im Zuge der Bebauung in der Mitte des südlichen Teiles des Geltungsbereiches errichtet.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" lt. BauNVO § 4 und als "Dorfgebiet (MD)" lt. BauNVO § 5 festgesetzt. Im Baugebiet sind neben der bereits bestehenden Bebauung Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie nichtstörende Gewerbebauten vorgesehen.

Das Nettowohnbauland umfaßt ca.	2,0287 ha
- gewerbl. Betriebsflächen	0,2939 ha
- landwirtschaftl. Betriebsflächen	0,7859 ha
- innere Erschließung	<u>0,5853 ha</u>
somit Bruttowohnbauland	3,6938 ha
- öffentl. Grün- und Freiflächen	<u>0,0849 ha</u>
Bruttofläche	3,7787 ha

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf

- das Brutto-Bauland	97,702 %
- die Grün- und Freiflächen	<u>2,298 %</u>
	100,000 %

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Altenstadt in der Fassung vom 17.5.94,
Gemarkung Schwabniederhofen

Vom Brutto-Bauland (3,6089 ha) entfallen somit auf

- die Erschließungsflächen	16,218 %
- die Bauflächen	<u>83,782 %</u>
	100,000 %

Von den Bauflächen (3,0236 ha) 100,000 %

entfallen somit auf

- die gewerbl. Betriebsflächen	9,720 %	
- die landwirtschaftl. Betriebsflächen	<u>25,992 %</u>	
verbleibende reine Wohnbauflächen	64,290 %	= 1,944 ha

davon sind bereits 0,8399 ha (= 43,205 %) bebaut

Somit verbleiben unbebaute reine Wohnbauflächen von 1,104 ha.

D) **Bodenordnende Maßnahmen**

Die Gemeinde ist bereits im Besitz der noch unbebauten Flächen (qualifizierter Bebauungsplanbereich), deshalb werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

E) **Erschließung**

Das Planungsgebiet wird innerörtlich von der Kreisstraße WM 6 (Hohenfurcher Straße) über den Lehmgrubenweg erschlossen. Ein weiterer Anschluß an die Kreisstraße im Zuge der südlichen Erweiterung sollte angestrebt werden, damit der Pappelweg weitgehend als landwirtschaftlicher Weg erhalten bleibt. Er sollte nur eingeschränkt zur Erschließung der westlichen Randbebauung dienen.

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die WM 6 nach Hohenfurch oder Altenstadt zur B 17 und B 472.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Netz der Gemeinde Altenstadt gesichert.

Die Abwasserbeseitigung hat derzeit durch den Bau von dezentralen Haus-Kleinkläranlagen zu erfolgen, bis der Anschluß über eine Gemeindekanalisation an die Großkläranlage der Stadt Schongau gesichert ist.

Im Baugebiet erfolgten 2 Probebohrungen, das Protokoll liegt in der Gemeinde Altenstadt auf.
Für die Ortskanalisation von Schwabniederhofen liegt eine fertige Planung des Ing.-Büros
Greiner, München, vor, die auch beim Wasserwirtschaftsamt Weilheim bereits eingereicht wurde.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Weilheim-Schongau.

F) **Schlußbemerkung**

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Altenstadt und wird zu 90 % auf die
neuen Grundeigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger übertragen.

G) **Überschlägig ermittelte Kosten**

I. Wasserversorgung und -entsorgung

Wasserleitung Hauptstrang	
400 lfm à DM 350,00	140.000,00 DM
Schmutzwasserkanal	
(vorerst Haus-Kleinkläranlage)	<u>0,00 DM</u>
Summe I	140.000,00 DM

II. Straßen, Wege und Plätze

Grunderwerb für öffentl. Erschließungsstraßen einschl. öffentl. Stellplätzen	
3.227,5 m ² à DM 50,00	161.375,00 DM
Grunderwerb für Kinderspielplatz u. Grünstreifen	
849,0 m ² à DM 50,00	42.450,00 DM
Neubau von Straßen und öffentlichen Parkflächen	
3.227,50 m ² à DM 150,00	484.125,00 DM
Straßen- und Wegebeleuchtung	
12 Einheiten à DM 2.000,00	24.000,00 DM
Straßenentwässerung	
500,0 lfm à DM 200,00	100.000,00 DM
Anlegen von Grünstreifen	
359 m ² à DM 100,00	35.900,00 DM
Ausbau des Kinderspielplatzes	
<u>490 m² à DM 250,00</u>	<u>122.500,00 DM</u>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Altenstadt in der Fassung vom 17.5.94,
Gemarkung Schwabniederhofen

Summe II **970.350,00 DM**

III. Gebühren f. Wasser und Erschließung

Anschlußgebühren für Wasser	192.500,00 DM
90 % Umlegung aus den Erschließungskosten	
<u>aus der Summe II DM 970.350,00</u>	<u>873.315,00 DM</u>
Insgesamt	1.065.815,00 DM

Durch die Gemeinde somit zu tragende Kosten **44.535,00 DM**

IV Zu erwartende Nachfolgelasten

aus ca. 35 Familien mit 55 Kindern **577.500,00 DM**

Aufgestellt

Schongau, den 11. 05.1993

Geändert

Schongau, den 17.05.94

Hans Heldwein, Architekt VfA

