

**Bebauungsplan „Schwabniederhofen Nord-II“  
der Gemeinde Altstadt  
Ortsteil Schwabniederhofen  
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Altstadt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 01.02.1991. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in diesem Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
2. Um einheimischen Bauwilligen der Gemeinde Altstadt und des Ortsteiles Schwabniederhofen einige Wohnbauparzellen und drei Mischgebietsparzellen zur Verfügung stellen zu können, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Um das Entwicklungsgebot zu beachten, ist parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altstadt durchzuführen. Das Entwicklungsgebot wäre damit beachtet.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Altstadt am 28.07.1998 beschlossen. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Baugebiet liegt im Norden des Ortsteiles Schwabniederhofen. Das Gelände ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche, im Südosten die Kreisstraße WM 6 mit anschließender landwirtschaftlicher Nutzfläche, durchflossen von der Schönach, an. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich bereits an die Gemarkung Hohenfurch. Etwa 100 m östlich verläuft von Norden nach Süden die Bahnlinie Schongau/ Landsberg.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Zwischen Lehmgruben- und Pappelweg“, im Westen der Bebauungsplan „Schwabniederhofen-Nord“ an den Geltungsbereich. Beide Bereiche sind überwiegend mit kleineren Einzelhäusern bebaut.

Das Gelände ist leicht bewegt und steigt nach Norden und Westen leicht an.

Der Geltungsbereich beinhaltet insgesamt eine Fläche von ca. 1,86 ha.

Der Untergrund besteht aus .....

Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Im Fundierungsbereich der geplanten Gebäude (bis ca. .... m unter der Geländeoberfläche) ist .....

#### C) Begründung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (Planungserfordernis):

Der Gemeinde Altenstadt liegt eine Liste mit einheimischen Bauwilligen vor. Es werden Bauparzellen sowohl für den Wohnungsbau als auch für kleinere Gewerbebetriebe mit Betriebswohnung gesucht. Im Wohnungsbau besteht ausschließlich der Wunsch nach kleineren Einzelhäusern, um für Familien Wohnraum zu schaffen. Die Anfragen im gewerblichen Bereich können auch durch die Ausweisung eines Mischgebietes abgedeckt werden. Die Betriebe dürften, soweit bis jetzt ersichtlich ist, mischgebietsverträglich sein (sog. nicht störendes Gewerbe). Die Baugrundstücke werden deshalb von der Gemeinde Altenstadt erworben und im Rahmen des Einheimischenmodells an einheimische Bauwillige weitergegeben.

Um diese Bebauung realisieren zu können, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

#### D) Geplante bauliche Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sollen untergebracht werden:

Im Norden und Westen ca. 10 Wohnbauparzellen mit bis zu zwei Vollgeschossen und entlang der Kreisstraße WM 6 drei Gewerbeparzellen für kleinere mischgebietsverträgliche Betriebe mit zugehöriger Betriebswohnung.

Um eine Bebauung mit einer größeren Zahl relativ kleiner Wohnungen zu vermeiden, werden je Wohngebäude die maximal zulässigen Wohnungen festgesetzt. Damit soll auch erreicht werden, familiengerechte Zuschnitte zu erreichen. In Verbindung mit einer höchstzulässigen Grundfläche sowie der Bauhöhe soll eine orts- und landschaftsgerechte Bauweise erreicht werden. Mit durchlaufenden Baugrenzen soll dem Bauherrn neben der notwendigen städtebaulichen Regelung im Bebauungsplan trotzdem ein Gestaltungsspielraum belassen werden. Durch die Mindestgrundstücksgröße wird aber auch indirekt die Anzahl der Baukörper im Geltungsbereich begrenzt. Dies ist erforderlich, um eine aufgelockerte Struktur am Ortsrand zu erreichen.

#### E) Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über den Birkenweg durch dessen Verlängerung zur Kreisstraße WM 6. Durch eine Anbindung mit zwei Zufahrten zur Kreisstraße wird

das bislang rückläufig erschlossene Baugebiet Schwabniederhofen Nord direkt an die Kreisstraße angebunden.

Die innere Erschließung des Baugebietes sowie die Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege ist damit sichergestellt.

Die Stromversorgung obliegt den Lech Elektrizitätswerken (LEW).

Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg durch Erweiterung des Niederspannungs-Kabelnetzes gesichert. Für sämtliche Neubauten erfolgt der Anschluß mittels Erdkabel. Ferner ist zur Durchführung von Schaltmaßnahmen im künftigen Kabelnetz die Aufstellung von Verteilerschränken - deren Standortfestsetzung in Verbindung mit der Projektierung erfolgt - vorgesehen. In betroffenen Baugrundstücken werden die Schränke - unter Aussparung von Sichtdreiecken - so plaziert, daß die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden über die Kanalisation der Gemeinde Altenstadt entsorgt.

#### F) Flächenbilanz:

Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	ca. 8.220 m <sup>2</sup>	(44,19 %)
Bauflächen (Mischgebiet (MI))	ca. 3.150 m <sup>2</sup>	(16,94 %)
Ortsrandeingrünung (private Grünfläche)	ca. 1.800 m <sup>2</sup>	( 9,68 %)
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 5.430 m<sup>2</sup></u>	<u>(29,19 %)</u>
Geltungsbereich	ca. 18.600 m <sup>2</sup>	( 100 %)

Einwohner: 10 Einzelhäuser mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten ergeben ca. 15 Wohneinheiten + 3 Mischgebietsbetriebe mit jeweils ca. 1 Wohneinheit ergibt 18 Wohneinheiten. Daraus ergibt sich bei Zugrundelegung von 18 Wohneinheiten x durchschnittlich 3 Bewohner je Wohneinheit eine Gesamteinwohnerzahl von 48 Einwohnern im Geltungsbereich. Bei Größe des Geltungsbereiches von 1,86 ha ergibt sich bei 48 Einwohnern auf 1,86 ha eine Dichte von 26 Einwohnern pro ha.

#### G) Lärmschutz:

Um die Lärmgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet einhalten zu können, ist es erforderlich, beim südöstlich gelegenen Wohngebäude die Baugrenze nach Norden und Westen zu verschieben. Ebenso ist die Firstrichtung auf Ost-West festzusetzen. Dies soll durch geeignete Festsetzungen im Plan- und Textteil erfolgen.

#### H) Grünordnung:

Da zu erwarten ist, daß die Bebauung nach Norden und Südosten den endgültigen Ortsrand darstellt, lediglich eine Erweiterung in einem kleineren Teilbereich nach Norden denkbar ist, ist es dringend erforderlich, eine wirksame Eingrünung des Baugebietes einzuplanen und sicherzustellen. Aus diesem Grund wird eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von ca. 5 m im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Streifen sowie auch die dahinterliegenden Hausgärten sollen mit größeren heimischen Obstgehölzen sowie heimischen Sträuchern und sonstigen Bäumen bepflanzt werden. Die Pflanzabstände nach dem AGBGB sind dabei einzuhalten.

Im Einmündungsbereich der Verkehrsflächen sind jeweils einzelne Großbäume als Festsetzung geplant. Sie sollen helfen, das Baugebiet zusätzlich zu durchgrünen.

#### I) Ausgleichsmaßnahmen/Ökobilanz:


Die Gemeinde Altenstadt wendet die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB nicht an. Deshalb ist es erforderlich, in anderer Art und Weise den Belangen des Naturschutzes Rechnung zu tragen. Dies soll nach folgender Art und Weise erfolgen: Im Landschaftsplan ausgewiesene schützenswerte Flächen und Biotope sollen durch gezielte Maßnahmen erweitert bzw. verbunden werden. Die Lebensräume für bestimmte Tier- und Pflanzenarten lassen sich damit verbessern.

Der Bereich des Bahndammes der stillgelegten Bahnlinie Schongau/Kaufbeuren wird seit dem Erwerb durch die Gemeinde für Freizeit und Fremdenverkehr genutzt. Hier sollen ebenfalls die Lebensgrundlagen für die Flora und Fauna verbessert werden.

#### J) Altlastenerkundung:

Aufgrund eines Hinweises aus der Bevölkerung von Hohenfurch soll eine Altlastenerkundung durchgeführt werden (möglicherweise befinden sich in diesem Bereich Bomben aus dem 2. Weltkrieg).

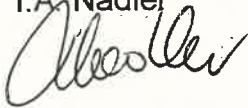
Aufgestellt:  
Weilheim, 01.12.1998  
Kreisplanungsstelle  
I.A.

  
Nadler

Altenstadt, .....  
Gemeinde Altenstadt

.....  
Thoma, 1. Bürgermeister

geändert:  
07.12.1998  
I.A. Nadler



geändert entsprechend  
Gemeinderatsbeschuß vom 19.01.1999  
I.A. Nadler

