

Begründung

zum Bebauungsplan der Gemeinde Schwabbruck für das Gebiet "Altenstädter Straße" in der Fassung vom 29. Juli 1991.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke Fl. Nr. 317, 318, 318/5, 318/6, 318/7, 318/8, 319, 319/2, 319/3, 319/4, 319/5, sowie Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 27/14, 47, 318/4, 319/1, 320, 320/3, 345/3 und 345/44.

Entwurfsverfasser: Planungs- und Baubüro Sporer GmbH
Zur Pfannenschmiede 2
8921 Schwabbruck

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Regionalplan

Der Regionalplan Oberland (Region 17), verbindlich erklärt am 01.09.1988, sieht bei der Wohnsiedlungstätigkeit die Berücksichtigung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und die Sicherung der dafür benötigten Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vor (Teil B, II, 2.1); bei der gewerblichen Siedlungstätigkeit sollen auch in kleinen Gemeinden Flächen entsprechend dem örtlichen Bedarf des ansässigen Handwerks und mittelständischer Betriebe ausgewiesen werden (Teil B, II, 3.1 und IV, 1.2). Weiteres Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der bäuerlich betriebenen Landwirtschaft als Existenzgrundlage (Teil B, III, 1). Der vorliegende Bebauungsplan macht sich diese Zielvorgaben zu eigen.

1.2. Flächennutzungsplan

Im Sinne einer zukunftsorientierten Bauleitplanung hat der Gemeinderat Schwabbruck mit Beschluß vom 01. März 1989 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen und mit Beschluß vom 24. April 1989 den Auftrag für die Erstellung an die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau erteilt.

Da es sich bei dem vorliegenden Planungsareal um eine Lücke zwischen bereits bebauten Gebieten handelt, hält die Gemeinde Schwabbruck gem. § 8 Abs. 2 BauGB für die hier vorgesehene Bauleitplanung einen Flächennutzungsplan für nicht erforderlich und einen Bebauungsplan für ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

1.3. Bebauungsplan

Die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde, zum Teil im Eigentum von bauwilligen Privatpersonen, zum Teil bestehen modifizierte notarielle Kaufvertragsangebote an die Gemeinde nach dem "Weilheimer Modell" zur Sicherung des Baulandbedarfs für die einheimische Bevölkerung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Allgemeinwohl entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung.

Hauptstützen der wirtschaftlichen Grundlagen in der Gemeinde Schwabbruck sind das Gewerbe, insbesondere Kleingewerbe und die Landwirtschaft.

Die bauliche Situation hat sich in den letzten Jahrzehnten dementsprechend entwickelt, sodaß Bauland an anderen Stellen des Ortes derzeit bei weitem nicht ausreichend zur Verfügung steht.

Der Bebauungsplan dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, der aufgrund eines bereits vorliegenden Baugesuchs und zahlreicher vorgemerkter Baubewerber gegeben ist. Somit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes bzw. des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vor.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspringt der Vorstellung einer organischen Ortsentwicklung und beinhaltet deshalb:

- Ausweisung von Bauland zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung
- Gelegenheit zu Kleingewerbe u. Landwirtschaft als Erwerbsquelle für Bürger u. Gemeinde
- Regelung des Grundstückspreises durch die Gemeinde,
- angemessene und organische Weiterentwicklung der bestehenden örtlichen Bausubstanz unter Wahrung des dörflichen Charakters durch eine dem intakten Ortsbild entsprechende Gestaltung mit guter verkehrlicher Anbindung und einer aufgrund der vorhandenen Bebauung vorgegebenen natürlichen Begrenzung.

2. Beschaffenheit des Baugebiets

2.1. Lage

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Schwabbruck. Im Osten grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland, im Norden, Westen und Süden vorhandene Bebauung an, die vorwiegend aus Wohngebäuden für den Eigenbedarf und aus landwirtschaftlichen Hofstellen besteht.

Die Entfernungen zu folgenden Einrichtungen betragen in etwa:

Bushaltestellen der Linien Schongau-Kaufbeuren	300	m
Gemeindeverwaltung	300	m
Grundschule im Schulverband Schwabbruck-Schwabsöien	1,5	km
Schulbushaltestelle	300	m
weiterführende Schulen in Schongau	6,0	km
Kindergarten in Altenstadt	3,0	km
Kindergarten Bushaltestelle		im Baugebiet
Kath. Pfarrkirche	300	m
Versorgungsläden	500	m

2.2. Größe

Die Größe des Planungsareals beträgt ca. 2,24 ha.

2.3. Bestand der verkehrlichen Anbindung

Das Baugebiet liegt direkt an der Kreisstraße WM 4 "Altenstädter Straße" und im südlichen Bereich an der Ortsstraße "Am Eschbach". Teile des Planungsgebietes sind verkehrsmäßig an die Ortstraße "Fuchsgasse" angebunden.

2.4. Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände ist leicht nach Südosten bzw. Süden geneigt. Der Untergrund besteht aus kiesigen Schichten mit Lehmbeimengungen und macht voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes notwendig. Möglicherweise sind Wasserhaltungsmaßnahmen, Abdichtungen der Keller gegen nicht drückendes bzw. drückendes Wasser, Dränagen und Sickerpackungen erforderlich.

3. Planung

3.1. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nach den Erfordernissen der Umgebung und des Bedarfs als Dorfgebiet (MD) gemäß der BauNVO festgesetzt. Das Planungsareal grenzt im Norden, Westen und Süden unmittelbar an bebauten Bestand außerhalb des Geltungsbereichs mit MD-Charakter und im Osten an landwirtschaftlich genutztes Grünland. Das geplante Baugebiet soll ein möglichst breites Angebot bezüglich Bau-, Wohn- und Wirtschaftsweise entsprechend den Bedürfnissen der einheimischen Bevölkerung gewährleisten. Zur Neubebauung sind 8 Einzelhäuser vorgesehen sowie Neubau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Hofstellen und dorftypische Handwerks- und Gewerbebetriebe. Im Geltungsbereich befinden sich 3 bestehende Wohnhäuser.

Um die Gefahr einer zu großen Baumasse im Verhältnis zur Grundstücksgröße abzuwenden, werden die Baugrenzen relativ eng gezogen und das Maß der Nutzung im üblichen Rahmen vorgegeben (GRZ 0,3; GFZ 0,5).

Wegen der durch das Baugebiet verlaufenden 20-kV-Freileitung A 18 sind innerhalb des Schutzzonenbereiches Bauten gemäß VDE 0210 nur unter Auflagen und bis zu einer bestimmten Höhe möglich, die im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Unternehmensträger abgeklärt werden müssen. Eine generelle Festsetzung in der Satzung unterbleibt deshalb, die Bauwilligen werden aber auf diesen Umstand ausdrücklich hingewiesen.

Aus Gründen einer harmonischen Einbindung in die vorhandene Umgebung werden für die neu zu bildenden Baugrundstücke Mindestgrößen und wegen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch Maximalgrößen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgelegt.

Das Gebiet umfaßt:

Dorfgebiet (MD)	ca. 69 %	ca. 1,55 ha
Straßen und Wege mit öffentlichem Begleitgrün	ca. 19 %	ca. 0,42 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 12 %	ca. 0,27 ha
Geltungsbereich	100 %	ca. 2,24 ha

3.2. Gestaltung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsvorschriften dienen zur Erhaltung des intakten dörflichen Ortsbildes und zur harmonischen Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebung und Landschaft.

3.3. Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz erfolgt über die Altenstädter Straße und die Straße "Am Eschbach".

Der Regelquerschnitt der ausschließlich dem Anliegerverkehr vorbehaltenen Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs setzt sich im Sinne einer der Wohnqualität dienenden Verkehrsberuhigung zusammen aus einer 4,5 m breiten Asphaltfahrbahn mit Entwässerungsanlagen und einem Grünstreifen auf der zu bebauenden Seite mit Magerrasen (ca. 0,5 m breit), der als Ausweichmöglichkeit und als Schneeablage dient.

Die neu zu erstellenden Fußwege schaffen Verbindungen zwischen den bereits bebauten Ortsteilen, werden als Zugänge zu Spiel- und Bolzplatz benötigt und wirken einer Ab- oder Aussonderung des neuen Baugebietes entgegen.

Der an der Kreisstraße WM 4 "Altenstädter Straße" gelegene Bürgersteig wird von der mit Durchgangsverkehr frequentierten Kreisstraße zur Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder durch einen 2,5 m breiten Grünstreifen abgegrenzt. Die Bepflanzung dieses Grünstreifens mit Bäumen dient einerseits zur optischen Verengung der Kreisstraße im Ortseingangsbereich und damit zur Beruhigung des Verkehrs, andererseits als Beitrag zu einem dorfgemäßen Ortsbild.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich noch nicht alle benötigten Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, können bodenordnende Maßnahmen notwendig werden.

5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

5.1. Verkehr

Im Baugebiet selbst entsteht ausschließlich Anliegerverkehr. Die Erschließungsstraße wird über die Altenstädter Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Altenstädter Straße und die Straße "Am Eschbach" dienen auch als Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Altenstädter Straße (Kreisstraße WM 4 mit hohem LKW-Anteil) werden zum Schutz der Wohnbebauung für die angrenzende Bauzeile die notwendigen Maßnahmen festgesetzt, um die zulässigen Lärmgrenzwerte einhalten zu können. Im übrigen Geltungsbereich erscheinen weitere, über den üblichen Rahmen hinausgehende Lärm- und Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

5.2. Landwirtschaft

Im Planungsgebiet liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle; darüberhinaus schließen im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hiervon ausgehenden Emissionen müssen, soweit sie durch eine ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Bewirtschaftungsform verursacht sind, als gegeben hingenommen werden.

5.3. Grünordnung

Die Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen mit Ortsrandeingrünung, Kinderspielplatz, Bolzwiese und Fußwegen ist der Wohn- und Lebensqualität ebenso dienlich wie dem ortstypischen Erscheinungsbild des Gebietes.

Die besondere Bedeutung der Grünflächen und Bepflanzung kommt in den Ausführungen zu Anordnungen, Gehölzarten, Materialien, Befestigungen usw. zum Ausdruck.

Für Kinderspielplatz und Bolzwiese besteht in diesem Gebiet dringender Bedarf. Bisher wurde die sehr rege Benutzung der bis jetzt unbebauten, nach dem Bebauungsplan aber neu zu bebauenden Grundstücke im Süden des Planungsgebietes als Kinderspielwiese bzw. Schlittenberg von den Eigentümern stillschweigend geduldet. Nach der Bebauung ist aber eine derartige Möglichkeit nicht mehr gegeben.

5.4. Wasserwirtschaft

Im Sinne einer ordnungsgemäßen und umweltgerechten Wasserwirtschaft ist die Bodenversiegelung in allen Bereichen auf ein absolut notwendiges Mindestmaß zu beschränken und jede Art von Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung zu unterlassen.

5.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung geschieht durch den Landkreis Weilheim-Schongau. Für Bauschutt und Baugrubenaushub steht eine örtliche Deponie in Schwabbruck zur Verfügung.

6. Erschließung

6.1. Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung und die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über Anlieger- und Ortsstraßen sowie über Fußwege (vgl. Punkte 2.3. und 3.3.).

6.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das genossenschaftliche Leitungsnetz. Zum Zweck des vorbeugenden Brandschutzes werden zusätzliche Hydranten errichtet.

6.3. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Schwabbruck hat eine eigene Kläranlage mit ausreichender Kapazität. Die Kanalisation erfolgt im Mischsystem. Die Einleitung ist sofort möglich.

6.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW), Augsburg. Die Stromzuführung zu den einzelnen Häusern soll im Interesse des örtlichen Erscheinungsbildes mittels Erdkabel erfolgen.

6.5. Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch das Fernmeldeamt Weilheim ausgeführt. Die zumindest teilweise notwendige Neuverlegung der Anlagen soll aus Gründen des dörflichen Ortsbildes unterirdisch geschehen.

6.6. Erschließungsträger

Erschließungsträger ist die Gemeinde Schwabbruck mit Ausnahme der Strom-, Wasser- und der fernmeldetechnischen Versorgung. Die Gemeinde ist zum größten Teil Eigentümerin der für die Erschließungsmaßnahmen notwendigen Flächen.

7. Kosten

Der Gemeinde Schwabbruck entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich Kosten für Straßen- und Wegebau, Abwasserbeseitigung, öffentliche Grünflächen und den vorbeugenden Brandschutz.

Aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung vom 21.04.1981 in der jeweils gültigen Fassung legt die Gemeinde 90% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die Anlieger um. Beiträge zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung von Entwässerungsanlagen erhebt die Gemeinde aufgrund der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung vom 29.07.1980 in der jeweils gültigen Fassung.

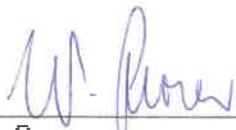
8. Karten

Die der Planung zugrundeliegende Karte wurde vom Vermessungsamt Landsberg/Lech nach dem Stand vom Dezember 1990 im Maßstab 1 : 1000 zur Verfügung gestellt und bestand aus der mechanischen Vergrößerung aus der Flurkarte für die Gemarkung Schwabbruck S.W. XV, 24 - 18, Maßstab 1 : 5000 bzw. 1 : 2500.

9. Verfahren


- | | |
|---|-----------------------|
| 9.1. Aufstellungsbeschluß | 25.02.1991 |
| 9.2. Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 15.03.1991 |
| 9.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
in Verbindung mit Art. 2 WoBauErIG bzw. § 2 BauGB-MaßnahmenG
und Abstimmung der Bauleitpläne
mit den benachbarten Gemeinden
gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Termin am | 10.06.1991 |
| 9.4. Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
in Verbindung mit Art. 2 WoBauErIG bzw. § 2 BauGB-MaßnahmenG
vom | 10.05. bis 10.06.1991 |
| 9.5. Beschluß des Bebauungsplans (Zeichnung und Text)
einschl. Begründung als Satzung gem. § 10 BauGB am | 29.07.1991 |

Schwabbruck, den 29. Juli 1991
GEMEINDE SCHWABBRUCK



Sporer
Bürgermeister

Schwabbruck, den 29. Juli 1991
PLANUNGS- UND BAUBÜRO
SPORER GmbH



Sporer
Architektin - Geschäftsführerin