

**Bebauungsplan „Am Eschbach“
der Gemeinde Schwabbruck
Landkreis Weilheim-Schongau**

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Schwabbruck besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (Bescheid vom 31.10.1995 Az.: 610-2/3 Sachgebiet 40-S Me/Ha). Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher zweimal im förmlichen Verfahren geändert.
2. Die Gemeinde beabsichtigt nun, am östlichen Ortsrand der Gemeinde an der Schönach ein „Dörfliches Wohngebiet“ für Einheimische zu schaffen. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist ein Teil als Dorfgebiet, ein Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche und ein kleiner Bereich als Fläche für Ortsrandeingrünung (private Grünfläche) ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, im nördlichen Teil eine Mischgebietsfläche festzusetzen. Der übrige Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet „Dörfliches Wohngebiet“ gem. § 11 BauNVO und als Grünfläche verplant. Um das Entwicklungsgebot zu beachten, wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabbruck geändert.
3. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, hat der Gemeinderat Schwabbruck in seiner Sitzung vom 26.04.1999 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Eschbach“ beschlossen. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Schwabbruck. Das Gelände ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt das Baugebiet „Angerweg“ an. Im Westen liegt bestehende Wohnbebauung („Dörfliches Wohngebiet“ „Am Eschbach“ mit kleineren Einzelhäusern. Im Süden grenzt der Wasserlauf der Schönach mit dahinterliegender landwirtschaftlicher Nutzfläche an. Im Osten liegt landwirtschaftliche Nutzfläche. In einem Abstand von ca. 200 m zum östlichen Rand des Geltungsbereiches liegt die Kläranlage der Gemeinde Schwabbruck. Das Gelände ist fast eben und steigt lediglich zum Baugebiet „Angerweg“ leicht an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet insgesamt eine Fläche von ca. 2,29 ha. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

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

Der Gemeinde Schwabbruck liegt eine längere Liste mit einheimischen Bauwilligen vor. Um den Bedarf an Wohnbaufläche mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung oder Kleintierhaltung der einheimischen Bevölkerung zu decken, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Es besteht ausschließlich der Wunsch nach kleineren Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten. Damit soll für Familien Wohnraum geschaffen werden.

1. Ein größerer Teil der Bauwilligen beabsichtigt, Kleintierhaltung in unterschiedlicher Art und Weise zu betreiben. Diese Nutzung bereitet in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) erhebliche Probleme. Es wurde deshalb versucht, über die Festsetzung eines Sondergebietes „Dörfliches Wohnen“ diese speziellen Nutzungen festzuschreiben und zuzulassen. In der Nutzung besteht damit ein wesentlicher Unterschied zu einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Dorf- bzw. Mischgebiet.
2. Es soll aber auch versucht werden, kleinere Gewerbebetriebe, die das Gebiet nicht wesentlich stören, zuzulassen. Die gewerbliche Nutzung soll aber in ihrer Größe und Nutzung nicht an der in einem Mischgebiet möglichen heranreichen. Es soll eine Nutzungsdichte zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet entstehen.
3. Das so entstehende dörfliche Wohngebiet fügt sich nahtlos an die angrenzende Dorfgebietsfläche, das bereits bestehende Sondergebiet „Dörfliches Wohnen“ am Eschbach und den Flußlauf der Schönach im Süden mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an.
4. Diese Nutzung war von der Gemeinde sowie den Grundeigentümern ausdrücklich gewünscht. Sie paßt jedoch nicht in das Schema der Baunutzungsverordnung mit ihrer Gliederung in Allgemeines Wohngebiet bzw. Misch- und Dorfgebiet. Diese Gründe haben die Gemeinde Schwabbruck bewogen, den Bebauungsplan in dieser Form als „Sondergebiet Dörfliches Wohnen“ aufzustellen.
5. In Beziehung auf die Erschließungsstraßen werden die Höhen für die Oberkante der Kellerrohdecke festgesetzt.
Dies ist erforderlich, um für die überwiegend im Freistellungsverfahren zu errichtenden Gebäude eine einheitliche Bezugshöhe festzulegen. Es soll verhindert werden, daß einzelne Gebäude bis zur Vollgeschoßgrenze über dem Gelände errichtet werden.

Weiterhin liegen der Gemeinde zwei Bauwünsche von Gewerbetreibenden (ein Heizungsbauer und ein Elektroinstallateur) vor. Diese beabsichtigen, ein Betriebswohngebäude mit einem kleineren Gewerbebetrieb zu errichten.

D) Geplante bauliche Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baugenutzungsverordnung und als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Folgende Nutzungen sollen untergebracht werden:

im Norden des Geltungsbereiches zwei bis drei Mischgebietsparzellen mit einer Größe von ca. 1000 m² und einer Bauhöhe bis maximal zwei Vollgeschossen;
im Bereich des Sonstigen Sondergebietes ca. 20 Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und maximal zwei Wohneinheiten.

Um hier eine homogene, aufgelockerte Struktur zu erreichen, soll trotz der bestehenden klar umrissenen Bauwünsche die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten nach oben begrenzt werden. Dies soll auch dazu dienen, familiengerechte Wohneinheiten zu schaffen. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird deshalb auf maximal zwei begrenzt. Dies gilt auch für die Wohngebäude im Mischgebiet. Um die Baukörpergröße nach oben zu begrenzen, soll eine höchstzulässige Grundfläche für die Hauptgebäude festgelegt werden. Durchlaufende Baugrenzen mit einem relativ großen Bauraum lassen dem gestalterischen Spielraum der Planer und Bauherren genügend Freiraum. Um die lockere Struktur zu sichern, wird zudem die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser festgelegt.

Eingeschränkt wird die bauliche Nutzung in bestimmten Bereichen durch die bestehenden Kanaltrassen sowie die 20 kV Freileitung und Erdkabel. Die Freileitung wird im Geltungsbereich abgebaut und verkabelt. Für die Kabeltrassen und den Kanal werden teilweise Grunddienstbarkeiten eingetragen.

E) Flächenbilanz:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 13.760 m ² (60,06 %)
Mischgebiet	ca. 3.800 m ² (16,59 %)
Öffentliche Grünfläche (Mehrzweckfläche, Spielplatz, Zufahrt und Bachbegleitgrün)	ca. 1.850 m ² (8,08 %)
Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	ca. 3.500 m ² (15,27 %)
Geltungsbereich	ca. 22.910 m ² (100,00 %)

Einwohner:

21 Einzelhäuser mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten ergeben ca. 31,5 WE und drei Mischgebietsbetriebe mit jeweils ca. 1,5 Wohneinheiten, ergibt ca. 36 WE.

Daraus ergibt sich bei Zugrundelegung von 36 WE x durchschnittlich 3 Bewohner je WE eine Gesamteinwohnerzahl von 108 Einwohnern im Geltungsbereich. Bei der Größe des Geltungsbereiches von 2,29 ha ergibt sich bei 108 Einwohnern eine Dichte von ca. 47 Einwohnern pro ha.

F) Grünordnung:

Da zu erwarten ist, daß die Bebauung nach Süden zur Schönach und nach Osten hin wegen der bestehenden Kläranlage den endgültigen Ortsrand darstellt, ist es dringend erforderlich, eine wirksame Eingrünung des Baugebietes einzuplanen und sicherzustellen. Aus diesem Grund wird eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 8 m nach Osten und ein Bachbegleitgrünstreifen nach Süden mit wechselnder Breite festgesetzt. Diese Streifen sowie auch die dahinterliegenden Hausgärten sollen mit größeren heimischen Obstgehölzen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Pflanzabstände nach dem AGBGB sind dabei einzuhalten.

Im Einmündungsbereich der Verkehrsflächen sowie an Abzweigungen und im Kurvenbereich und im Bereich der Straßenbegleitgrünflächen sind jeweils einzelne Großbäume festgesetzt. Sie sollen helfen, das Baugebiet zusätzlich zu durchgrünen.

G) Immissionsschutz:

In einem Abstand von 200 m zum östlichen Baugebietsrand liegt die bestehende Kläranlage der Gemeinde Schwabbruck. Im Vorfeld der Planungsarbeiten wurde versucht, die erforderlichen Abstände zu ermitteln und bei der Planung zu berücksichtigen. Hierbei wurde festgestellt, daß ein Abstand von 200 m erforderlich ist, um die Wohnbebauung verwirklichen zu können. Dieser Abstand wurde bei der Planung zugrundegelegt und eingehalten. Damit ist den Immissionsschutzbelangen ausreichend Rechnung getragen.

Um den Betrieben eine Grundlage für die Planung geben zu können und die Wohnbebauung in der Nähe der Betriebe vor zu großen Belastungen zu schützen wird für das Mischgebiet ein Flächenbezogener Schalleistungspegel und für das dörfliche Wohngebiet ein zulässiger Höchstwert als Mittelwert zwischen einem Mischgebiet und einem Wohngebiet festgesetzt.

H) Ausgleichsmaßnahmen/Ökobilanz:

Bewertung der zu überplanenden Fläche:

Es handelt sich im gesamten Geltungsbereich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Die Bewirtschaftung reicht bis an die Ufer der Schönach. Damit ist der Geltungsbereich als ökologisch nicht hochwertig einzustufen. Die Bewertung kann deshalb nach dem sogenannten „einfachen Verfahren“ des Leitfadens zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Ebenso ist nicht zu erwarten, daß durch die Errichtung der Gebäude Grundwasserschichten angeschnitten werden. Wegen der Nähe zur Schönach werden lediglich wegen des möglicherweise drückenden Oberflächenwassers wasserdichte Keller erforderlich sein.

Da der Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich erfolgen kann, hält es die Gemeinde Schwabbruck für nicht erforderlich, die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Der Ausgleich soll deshalb in anderer Art und Weise erfolgen und damit den Belangen des Naturschutzes Rechnung tragen.

1. Entlang der Schönach wird ein Uferstreifen mit zugehöriger Zufahrt als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier sollen Uferpflanzmaßnahmen vorgenommen werden. Desweiteren soll eine schmale Fahrspur verbleiben, um den Unterhalt des Bachlaufes zu gewährleisten.
2. Am östlichen Ortsrand ist eine Eingrünung auf den Privatgrundstücken geplant und soll durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.
3. Entlang der geplanten inneren Erschließungsstraße werden vereinzelte Großbäume festgesetzt.
4. Der Versiegelungsgrad des Baugebietes soll möglichst niedrig gehalten werden. Der Anteil soll höchstens 1/3 der Grundfläche betragen.
5. Im Bereich der nicht bebauten Flächen auf den Privatgrundstücken werden Bepflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese festgesetzten Maßnahmen reichen aus, um einen Ausgleich in anderer Art und Weise sicherzustellen. Damit wird den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen.

I) Erschließung:

Die Verkehrsanbindung erfolgt über das bestehende Ortsstraßennetz der Gemeinde. Die innere Erschließung soll mit einer zu errichtenden Ringstraße (Gesamtbreite 6,0 m) erfolgen. Neben den befestigten Flächen sollen Randstreifen begrünt werden, um den Versiegelungsgrad im Baugebiet möglichst niedrig zu halten.

Um den Fußgängern lange Wege zu verkürzen, wird eine Querverbindung zwischen den Erschließungsstraßen errichtet.

Abwasserbeseitigung:

Die Beseitigung der Hausabwässer erfolgt über die bestehende Ortskanalisation. Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde.

Anschluß an das Telefon- und Stromnetz:

Es bestehen bei den entsprechenden Unternehmen Anschlußmöglichkeiten.

Aufgestellt:

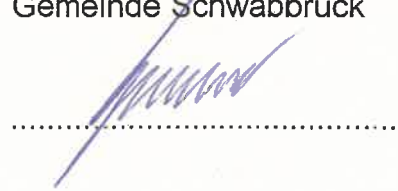
Weilheim i.OB, 14.10.1999
-Kreisplanungsstelle –

I.A.



Nadler

Schwabbruck.....*29.06.2000*.....
Gemeinde Schwabbruck



geändert: 02.11.1999



I.A. Nadler

geändert: 09.12.1999



I.A. Nadler

Geändert: 27.12.1999



I.A. Nadler

geändert: 26.04.2000



I.A. Nadler

Geändert: 29.06.2000



I.A. Nadler