

**Einfacher Bebauungsplan  
Dörfliches Wohngebiet „Am Eschbach“  
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 Sg. 40-S Me/Ha). Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher einmal im förmlichen Verfahren geändert. In dieser ersten Änderung wurden zwei Sondergebiete „Dörfliches Wohnen“ ausgewiesen. Für eines der beiden Gebiete, das dörfliche Wohngebiet „Am Eschbach“, soll nun ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Dieser Bebauungsplan wird als sog. „Einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Die zulässigen Nutzungen werden durch einen Positivkatalog einzeln festgesetzt. Weitere Festsetzungen sollen nicht erfolgen. Die Bebauung regelt sich gem. § 34 BauGB.
3. Um ein Gebiet mit speziellen Nutzungsmöglichkeiten vor allem im Bereich der Kleintierhaltung zu schaffen und damit ein dörfliches Wohngebiet entwickeln zu können, hat die Gemeinde Schwabbruck in ihrer Sitzung am 08. Sept. 1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Weilheim-Schongau beauftragt.

**B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

1. Das Baugebiet liegt östlich des Zentrums der Gemeinde Schwabbruck zwischen der Schönachstraße und „Am Eschbach“. Im Norden und Westen grenzt Dorfgebiet mit einzelnen Hofstellen sowie Wohnbebauung an. Im Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche und im Süden der Flußlauf der Schönach mit daran anschließender landwirtschaftlicher Nutzfläche an den Geltungsbereich.
2. Das Gelände ist relativ eben. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,35 ha. Erhaltenswerter Baumbestand ist vereinzelt im Bereich der Privatgrundstücke vorhanden.

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

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits seit mehreren Jahrzehnten Kleintierhaltung in unterschiedlicher Art und Weise betrieben. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt eine aufgelassene Hofstelle in der ebenfalls noch vereinzelt Tierhaltung stattfindet.
2. Diese Nutzung bereitet in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) erhebliche Probleme. Ein für die Tierhaltung zweckmäßiges Dorfgebiet (MD) kann jedoch wegen der bestehenden Bebauung mit kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern und landwirtschaftlichen Nebengebäuden nicht festgesetzt werden. Es wurde deshalb versucht, über die Festsetzung eines Sondergebietes diese speziellen Nutzungen festzuschreiben und zuzulassen. In der Nutzung besteht damit ein wesentlicher Unterschied zu einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Dorf- bzw. Mischgebiet. Es soll aber auch versucht werden, kleinere Gewerbebetriebe, die das Gebiet nicht stören, zuzulassen bzw. in ihrem Bestand zu erhalten.
3. Das so entstehende dörfliche Wohngebiet fügt sich nahezu nahtlos an die angrenzenden Dorfgebietsflächen und dem 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. Die bauliche Nutzung wird durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt, sie bemißt sich ausschließlich entsprechend dem Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB. Ebenso erfolgt keine Regelung zur Erschließung innerhalb des Baugebietes. Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung, zum Immissionsschutz, Höhenlage der Gebäude sowie Grünordnung sollen ebenfalls nicht getroffen werden. Sie sind zum Erreichen des Planungszieles der Gemeinde nicht erforderlich.

Aufgestellt:  
Weilheim, 14.10.1998  
Kreisplanungsstelle

I.A.



Nadler

Schwabbruck,  
Gemeinde Schwabbruck

.....  
Sporrer, 1. Bürgermeister