

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Waldhausstrasse Nord“

**Gemeinde Schwabsoien, Ortsteil Sachsenried
Landkreis Weilheim-Schongau**

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Schwabsoien besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher fünfmal im förmlichen Verfahren geändert.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und Ortsansässigen Bauflächen zur Verfügung stellen zu können, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche im Norden und Westen als landwirtschaftliche Fläche, im südöstlichen Bereich mit teilweise bereits vorhandener Bebauung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Hierzu hat die Gemeinde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes.
3. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamts Weilheim-Schongau beauftragt.
4. Mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes wurde das Architekturbüro Kern beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches

1. Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Schwabsoien in Sachsenried.
2. Das Gebiet ist im Norden und Westen von landwirtschaftlicher Grünfläche umgeben. Im Osten grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich. Im Süden schließt sich das Wohngebiet des Bebauungsplanes Waldhaus- Dornastraße an.
3. Der Untergrund besteht aus gemischtem Boden wie Lehm, Kies und Tuff. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 4,50 m Tiefe.
4. Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Der Bereich westlich der Waldhausstraße ist relativ eben. Östlich der Waldhausstraße fällt das Gelände von Westen in Richtung Osten stark ab.
5. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 2,585 ha.

Auf den derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind keinerlei Gehölzstrukturen vorhanden. Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich nur auf den östlichen Grundstücken des Planungsgebiets.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 219 steht eine stattliche, alte Esche. Ansonsten ist dieser bereits bebaute Abschnitt durch private Gartengehölze gut durchgrünt, den westlichen Abschluss der Grundstücke (derzeitiger Ortsrand) bildet ein dicht bepflanzter Gehölzgürtel. Neben den verwendeten einheimischen Sträuchern treten besonders die bis zu 10 m hohen Fichten und Birken dominant in Erscheinung.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.
3. Es werden insgesamt 23 Parzellen zur Bebauung bereitgestellt.
4. Es ist zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen talseitigen Wandhöhe von 6,10 m vorgesehen. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ist in anbetracht der teilweise starken Hanglage neben der Festsetzung der Firstrichtung ein wichtiges Steuerungselement für die Höhenentwicklung. Im mittleren Teil des Geltungsbereichs fällt das Gelände stark ab. Mit Festsetzung der Firstrichtung parallel zum Hang soll hier vermieden werden, daß die Wohngebäude an der Talseite zu hoch hinausragen. Um dem dörflichen Charakter zu entsprechen, ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Es sollen familiengerechte Wohnungen geschaffen werden und Kleinwohnungen mit deren Folgelasten vermieden werden. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll eine orts- und landschaftsgerechte Bauweise geschaffen werden. Mit der Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße wird die Anzahl der Baukörper im Geltungsbereich begrenzt und eine aufgelockerte wohngebietstypische Baustruktur erreicht. Die Bauparzellen sollen vorwiegend mit Einzelhäusern bebaut werden. Lediglich zwei Parzellen sind für eine Bebauung mit Doppelhäusern und einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² je Doppelhaushälfte vorgesehen. Dadurch wird eine zu große Bebauungsdichte innerhalb des Geltungsbereichs vermieden, und gleichzeitig einheimischen Bewerbern die Möglichkeit geboten, auch kleinere Grundstücke zu kaufen. Mit der Festsetzung von fließenden Baugrenzen ist dem Bauwerber ausreichend Spielraum für die Anordnung der Baukörper einschließlich der Garagen und Nebengebäude gegeben bei gleichzeitiger Möglichkeit, die teilweise starke Hanglage berücksichtigen zu können. Lediglich im Osten des Geltungsbereichs wurde der Bauraum von bestehenden Gebäuden mit Baufenstern festgeschrieben.
5. Gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind sonstige nicht

störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Geltungsbereich nicht zugelassen.

Flächenverteilung im Geltungsbereich

Wohnbaufläche	76,98 %	1,99 ha
Grünflächen	13,46 %	0,346 ha
Verkehrsfläche	9,56 %	0,248 ha
Geltungsbereich gesamt	100,00 %	2,585 ha

Einwohner im Geltungsbereich:

ca. 23 Wohngebäude mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten = 34,5 Wohneinheiten x 3 Personen = 103,5 Bewohner im Geltungsbereich.

Dichte:

ca. 103,5 Einwohner auf 2,585 ha Nettobauland ergibt 40,04 Einwohner/ha (Nettodichte)

E) Erschließung:

1. Im Westen erfolgt die Erschließung über die Waldhausstraße, von der im Nordwesten eine Anliegerstraße abzweigt. Diese Anliegerstraße verbindet den im Südwesten an den Geltungsbereichs angrenzenden Feldweg mit der Waldhausstraße. Zur Erschließung des mittleren Teils des Baugebietes ist eine Stichstraße von der im Süden liegenden Dornastraße abgeleitet, die in einem Wendekreis ausläuft. Der Baubestand im Osten wird über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg mit Wendemöglichkeit als Verlängerung der Dornastraße erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
3. Die anfallenden Abwässer werden an die geplante Kanalisation angeschlossen. Für diese Kanalisation laufen bereits Planungsarbeiten.

F) Grünordnung

Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die durch die Integration des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan auch als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für den Eingriff in das Orts- bzw. Landschaftsbild und in den Naturhaushalt herangezogen werden können.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Das Planungsgebiet wird zur freien Landschaft hin durch eine durchgängige, 5 m breite, private Grünfläche eingerahmt, die gemäß den Festsetzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Lediglich ein Teilstück am Dietrieder Weg kann aufgrund des Grundstückszuschnittes nur 3 m breit ausgebildet werden. Die Baumpflanzungen sollen in den festgesetzten Gruppen erfolgen und einen möglichst natürlichen Übergang zur Landschaft schaffen, die Bildung einer „grünen Wand“ soll dadurch vermieden werden.
- Die privaten Grünflächen zur innerörtlichen Durchgrünung mit einer Breite von insgesamt 10 m gliedern und durchgrünen das Wohngebiet zusätzlich und schaffen eine Verzahnung des Wohngebietes mit der freien Landschaft.
- Die Erschließungsstraßen werden durch private Baumpflanzungen entlang der Straße räumlich gefasst. Es müssen standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß festgesetzter Pflanzliste in angegebener Mindestqualität verwendet werden.
- Die bestehenden, erhaltenswerten Grünstrukturen werden durch grünordnerische Festsetzungen in ihrem Erhalt gesichert.
- Die textlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Oberflächenbefestigung und zur Freiflächengestaltung zielen darauf hin, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.
- Bei der Grundstückseinfriedung sind Sockelmauern unzulässig, um die Durchgängigkeit des Gebietes für Reptilien und Kleinsäuger zu gewährleisten.
- Im Interesse des Vollzugs dieser Festsetzungen sollte die Grün- und Belagsgestaltung im Zuge des Bauantragsverfahrens in einem Freiflächengestaltungsplan gesondert behandelt werden.

Die tatsächliche Umsetzung der Ortsrandeingrünung wird dadurch gewährleistet, dass die Gemeinde mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag abschließt, in dem die Durchführung der Bepflanzung gemäß dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan geregelt wird.

Dabei ist auch vorzusehen, dass die Gemeinde auf Kosten der Grundstücksbesitzer die Pflanzungen durchführen kann.

Durch die örtliche Bodenbeschaffenheit nicht festzusetzen aber unter Hinweise empfohlen wird die Regenwasserversickerung, sofern die jeweiligen Grundstücksverhältnisse dieses zulassen.

Vorgesehen ist die Zuführung des Niederschlagswassers in ein bereits gebautes, zentrales Regenwasserversickerungssystem in der Gemarkung Sachsenried. Damit kann das Oberflächenwasser an anderer Stelle mit geeigneter Bodenbeschaffenheit in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden. Ebenso empfohlen wird die Nutzung des Niederschlagswassers als häusliches Brauchwasser, damit einhergehend kann eine Regenrückhaltung bewirkt werden.

Flächenbilanz Grünordnung

Gesamtfläche Planungsgebiet	2,585 ha	100 %
davon: Bestand	0,500 ha	19,3 %
Planung	2,085 ha	80,7 %
 festgesetzte Grünflächen gesamt	 0,291 ha	 11,3 %
davon: Bestand	0,048 ha	1,9 %
innerörtliche Grünfläche	0,099 ha	3,8 %
Ortsrandeingrünung	0,144 ha	5,6 %

G) Naturschutz

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Durch die neue Bebauung des Gebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Teil versiegelt. Es ist daher der Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu überprüfen.

Durch die Eingliederung der bereits bebauten Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Baurecht auf diesen Grundstücken nicht erweitert. Die Baufenster sind dem Bestand angepasst, die bestehenden Gehölzstrukturen werden gesichert. Für diese Bereiche im östlichen Planungsgebiet ist demnach kein Ausgleichsbedarf zu ermitteln, da die Grundstücke bereits auf anderer Rechtsgrundlage rechtmäßig bebaut wurden.

Der Eingriff wird in Anlehnung an die vereinfachte Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen bewertet. (Abweichungen von der vereinfachten Vorgehensweise werden gekennzeichnet.)

Die folgenden Faktoren bestimmen den Eingriff:

0. Planungsvoraussetzungen

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (bezogen auf Arten und Lebensräume) haben. Bestehende Gehölzstrukturen als Lebensraum werden durch Festsetzungen zum Erhalt geschützt.

Schutzgebiete gemäß BayNatSchG sind nicht betroffen
Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden durch die Planung nicht betroffen.

Im Bebauungsplan werden durch die Integration des Grünordnungsplans geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. (siehe hierzu Grünordnung, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen)

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt, z.B. Reduzierung der Grundflächenzahl, Anpassung an den Geländeverlauf, Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

4. Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, d.h. die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. (Grundwasserspiegel min. 4,50 m unter Geländeoberkante).

Quellen und Quellfluren, Wasser führende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben sind von der Planung nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen, z.B. erhalten private Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge.

Eine möglichst flächige Versickerung des Oberflächenwassers kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht gewährleistet werden. Als bestmögliche Alternative soll das Regenwasser über den Kanal in ein vor Ort gelegenes Regenwasserversickerungssystem eingeleitet werden. Hier ist eine vollständige Versickerung (bzw. teilweise Verdunstung) des Wasser gewährleistet. Ungeachtet dessen bleibt es dem Bauherrn je nach den wechselnden Untergrundverhältnissen freigestellt, das anfallende Regenwasser auf seinem Grundstück zu versickern oder als häusliches Brauchwasser zu nutzen.

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Das Baugebiet liegt auf einer exponierten Hanglage. Aufgrund der Topografie der Gemeinde Schwabsoien liegen nahezu alle für eine Wohnbebauung in Frage kommenden Flächen in für das Landschaftsbild bedeutsamen Bereichen. In diesem Fall ist das Baugebiet besonders aus südöstlicher Richtung einsehbar, in diese Richtung vorgelagert besteht bereits eine Bebauung. Somit ist dieser Eingriff in das Landschaftsbild nicht neu. Die festgesetzten Grünflächen und die Anpassung der Bebauung an die Topografie sollen die Beeinträchtigung mildern.

Kulturhistorische Elemente und maßgebliche Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt.

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. (siehe hierzu Grünordnung, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen)

Abwägung

Die Gemeinde Schwabsoien macht Gebrauch vom Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, unter das auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung fällt. In diesem Fall stehen die wenigen, nicht erfüllbaren Anforderungen der vereinfachten Vorgehensweise, für die jeweils die bestmögliche Alternativlösung gewählt wurde, in keinem Verhältnis zum Kosten- und Pflegeaufwand von Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes. Die Gemeinde gibt hier den umfangreichen, grünordnerischen Festsetzungen im Planungsgebiet den Vorrang, um vor Ort für Natur und Landschaftsbild eine Verbesserung zu erzielen.

Es wird in diesem Fall darauf hingewiesen, dass der Leitfaden lediglich zur Anwendung empfohlen wird, ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren gibt es nicht.

Somit wird der Erfordernis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für das Baugebiet „Waldhausstraße Nord“ Sachsenried ausreichend Rechnung getragen.

Der Forderung des Landratsamtes nach einer min. 8 m breiten, möglichst öffentlichen Ortsrandeingrünung kann aus folgenden Gründen nicht nachgekommen werden:

Im Westen des Planungsgebietes würde bei einer derart breiten Eingrünung die Bebauung der Grundstücke nicht mehr möglich sein. Bei den nördlichen Grundstücken würde diese Breite plus Abstand der Bebauung von der Grünfläche dazu führen, dass die Gebäude mittig in die Grundstücke gebaut werden müssten. Dies entspricht nicht einer zeitgemäßen Gebäudeausrichtung und Grundstücksnutzung.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch der finanzielle Aspekt. Es kann einem Bauwilligen (in diesem Fall hauptsächlich Einheimische) bei heutigen Baulandpreisen nicht mehr zugemutet werden, ein mangelhaft zu bebauendes Grundstück oder ein unverhältnismäßig großes Grundstück zu erwerben, um umfangreiche grünordnerische Festsetzungen erfüllen zu können.

Gleiches gilt auch für die Gemeinde, auch sie kann in den heutigen finanziellen Verhältnissen keinen 8 m breiten Ortsrandstreifen kaufen, bepflanzen und vor allem pflegen.

Unter diesen Umständen wägt die Gemeinde den Naturschutz / das Landschaftsbild und die öffentlichen und privaten finanziellen Aspekte untereinander ab. In diesem Fall gibt die Gemeinde den finanziellen öffentlichen und privaten Vorteilen den Vorrang, zumal die festgesetzte 5 m breite Eingrünung eine wirksame Alternative darstellt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Erfordernis der Anfertigung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB oder einer entsprechenden Vorprüfung besteht aufgrund der geringen Grundfläche nicht.

H) Kosten (hier nur Grünordnung)

Da die Maßnahmen zur Grünordnung durchgehend als private Maßnahmen festgesetzt sind, entstehen der Gemeinde Schwabsoien im Bereich Grünordnung „Waldhausstraße Nord“ Sachsenried keine Bau-, Pflanz- und Folgekosten.

Verfasser

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Schwabsoien

Bebauungsplan:

Weilheim, 05.04.2004

-Kreisplanungsstelle-
I.A.

Brigitte Bardenheuer

Brigitte Bardenheuer

Schwabsoien, *05.04.2004*

[Signature]
Sepp, 1. Bürgermeister

Grünordnungsplan:

Babenhausen, *05.04.2004*

[Signature]
(Peter Kern, Architekt)



Architekturbüro Kern
Fürst-Fugger-Straße 3
87727 Babenhausen
Tel.: 08333/9217-0
Fax: 08333/9217-20