

**Einfacher Bebauungsplan  
„Ortskern“  
Gemeinde Schwabsoien  
Landkreis Weilheim-Schongau**

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

**A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

1. Die Gemeinde Schwabsoien besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher siebenmal im förmlichen Verfahren geändert. Zurzeit wird die Neubearbeitung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durchgeführt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Ortskern der Gemeinde Schwabsoien. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und private Grünflächen (Hausgarten bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche) ausgewiesen. Ein Teilbereich um die Kirche ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, zudem südwestlich davon das alte Feuerwehrhaus. Im Osten, Süden, Westen sind Bereiche innerhalb des Ortskerns als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan übernimmt die Gebietseinstufungen für die MD-Flächen. Die innerörtlichen Grünflächen wurden inzwischen teilweise überplant (Bereich Kindergarten), hier ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die übrigen Grünflächen werden im Bebauungsplan reduziert und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten und Bachbegleitgrün festgesetzt.
3. Um das Entwicklungsgebot zu beachten, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei sind die im jetzigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Flächen südlich der Schmiedestrasse und südlich der Schulstrasse in gemischte Bauflächen (MD) zu ändern. Es handelt sich bei diesen Bereichen nicht um Neubaugebiete, sondern um gewachsene Bebauung, Gebiete, die sich entwickelt haben. Der Baubestand und die Nutzung sind typisch für ein Dorfgebiet, ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Gebäuden und überwiegend älteren Wohn- und Nebengebäuden mit gemischter Nutzung. Im Gebiet zwischen Schmiedestrasse und Schönach befinden sich große, dörflich prägende Hausgärten und Obstbaumwiesen. Diese W-Flächen fügen sich aus Betrachtung des städtebaulichen Zusammenhangs und durch ihre Entstehung und Art der Nutzung in den Ortskern ein. Die Grünfläche im Bereich des Kindergartens wird anteilig in Gemeinbedarfsfläche und MD - Fläche, dort wo Wohnnutzung stattfindet, umgewandelt. Die Gemeinbedarfsfläche im Bereich der alten Post (Fl. Nr. 87), ist inzwischen in Privatbesitz und der Wohnnutzung zugeführt. Hier erfolgt eine Änderung von Fläche für Gemeinbedarf in Dorfgebiet. Die Gemeinde Schwabsoien hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes

beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Ihrem Ortszentrum zu erreichen.

4. Mit der Planausarbeitung wurde die Planungsstelle im Landratsamt Weilheim-Schongau beauftragt.

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

1. Das Planungsgebiet umfasst den gesamten Teil des Ortskernes der Gemeinde Schwabsoien.

Im Anschluß daran liegen:

Im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche, Mischgebiets- und Wohnbaufläche. Im Westen Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft, im Süden Wohnbau- und Gewerbefläche und landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Osten grenzen Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich.

2. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 29 ha.

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

Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf einige Baulücken überwiegend bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur mit Hofstellen, aufgelassenen Hofstellen, die mittlerweile teilweise zum Wohnen sowie gewerblich genutzt werden, reinen Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit max. bis zu drei Geschossen) und kleineren Gewerbebetriebsbauten vor. Zudem befindet sich innerhalb des Ortskerns auch leerstehende Bausubstanz größeren Volumens.

Die Bebauung ist teilweise sehr dicht, mit Grenz- oder grenznahen Bauten, die aus Gründen des Nachbar- und Brandschutzes bei Neuerrichtung nicht mehr möglich wären.

Die bestehenden Hof- bzw. ehemaligen Hofstellen beinhalten eine relativ große Baumasse. Durch wachsenden Baudruck ist zu befürchten, daß diese Hof- bzw. ehemaligen Hofstellen mit einer großen Anzahl von sehr kleinen Wohnungen ausgebaut werden. Eine derart dichte Wohnnutzung würde zu zahlreichen Problemen führen:

Durch das unkontrollierte Entstehen von reinen Wohngebäuden könnte sich die Gebietsstruktur von einem Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln. Als Begleiterscheinung würde der dörfliche Ortskern stark verändert. Eine sehr dichte Wohnnutzung führt zu Immissionsschutzproblemen zwischen den verschiedenen Nutzungen - Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben-, die in ihrem Bestand sowie ihren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet wären.

Ebenso ist der Erhalt der bestehenden und geplanten kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet. Diese können nur in einem Dorfgebiet bestehen und sich entwickeln. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind sie aufgrund der Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung teilweise unzulässig. Sie

würden dann lediglich einen Bestandschutz genießen, Erweiterungen wären nicht möglich, Probleme mit den Nachbarn vorprogrammiert.

Mit dem Entstehen von Zweit- bzw. Ferienwohnungen in größerer Zahl würde die gemeindliche Infrastruktur zusätzlich belastet. Mit Aufkommen einer höheren Verkehrsbelastung ergeben sich verstärkt Stellplatzprobleme.

Durch die sehr dichte Wohnnutzung bei gleichzeitigem Rückgang der gewerblichen Arbeitsplätze sowie dem Rückzug der Landwirtschaft würde die Gemeinde mehr und mehr zur Auspendlergemeinde werden. Diese Entwicklung widerspricht dem Harmonisierungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes (LEP).

Das Hauptziel der Gemeinde ist von daher, eine maßvolle Entwicklung, in der ein harmonisches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten im Dorf möglich ist. Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

#### **D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich:**

##### 1. Beschränkung der Wohneinheiten:

Um die dörfliche Struktur zu erhalten und familiengerechte Wohnungen zu schaffen, sowie die landwirtschaftlichen Betriebe und die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu sichern und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Die Wohnnutzung soll sich nur soweit entwickeln, daß ein gewerblich genutzter Anteil in der Größe verbleibt, der für die Wahrung des Dorfgebietes erforderlich ist.

Als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten wurde die Grundstücksgröße (Baugrundstück) gewählt. Ein Baugrundstück ist der Teil eines Flurstücks, der innerhalb der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt.

Die Wohneinheiten werden dann in bezug auf diese Grundstücksgröße ermittelt.

Bei der Zusammenstellung des Verteilerschlüssels wurde berücksichtigt, dass kleinere Grundstücke bis zu einer Größe von 600 m<sup>2</sup> mit 2 Wohneinheiten belegt werden dürfen. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, zusätzlichen Wohnraum z. B für erforderliche Altenversorgung in der Familie zu schaffen oder eine Einliegerwohnung zum Zwecke der Vermietung unterbringen zu können. Ziel ist es, mit Hilfe des Verteilerschlüssels eine lockere Bebauung im Ortskern zu erreichen. So wird mit zunehmender Grundstücksgröße die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten geringer. Große Hofgrundstücke werden dadurch nicht zu sehr nachverdichtet, der dörfliche Charakter bleibt erhalten.

Bestehende Wohngebäude auf kleineren Grundstücken, die bereits mehr Wohnungen aufweisen als nach dem Verteilerschlüssel zulässig sind, haben Bestandschutz.

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten enthalten. Um zu große Wohnungszahlen je Wohngebäude zu

vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf sechs je Wohngebäude begrenzt.

Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten (WE)	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )
2 WE	bis 600 m <sup>2</sup>
3 WE	601 bis 1000 m <sup>2</sup>
4 WE	1001 bis 1500 m <sup>2</sup>
5 WE	1501 bis 2100 m <sup>2</sup>
6 WE	2101 bis 2800 m <sup>2</sup>
über 2800 m <sup>2</sup> 1 zusätzliche WE	je angefangene 1000 m <sup>2</sup>

Grundlage für die Festlegung des Verteilerschlüssels sind die Baugrundstücke zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes.

Eine spätere Teilung zum Zwecke der Vorteilsnahme ist unzulässig und würde den Zielen der Gemeinde, eine gegenüber dem Bestand verträgliche Nachverdichtung zu erreichen, widersprechen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bemisst sich nach § 34 BauGB. Um die städtebaulichen Ziele in der Gemeinde zu erreichen, ist es nicht erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Damit entsteht ein so genannter „Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB“.

## 3. Baugrenzen:

Auf die Festsetzung von Baugrenzen wurde bewußt verzichtet. Erfahrungsgemäß führen Baugrenzen in Ortskernbebauungsplänen häufig zu Änderungsverfahren. Dies stellt für die Gemeinde einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand dar und führt dann für die Eigentümer zu Verzögerungen bei der Durchführung ihrer Bauvorhaben. Bei den überwiegend großen Grundstücken innerhalb des Ortskernes haben die Eigentümer häufig Wünsche zur Lage des Gebäudes auf ihren Grundstücken, die nicht mit den vorgegebenen Baugrenzen übereinstimmen.

Unter Berücksichtigung des § 34 BauGB lässt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens regeln, Bestimmungen des Nachbar- und Brandschutzes sind dabei zu beachten.

## 4. Denkmalschutz:

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich neben der Kirche St. Stephan nur noch ein denkmalgeschütztes Gebäude, das ehemalige Zollhaus in der Füssener Strasse 1. Wer Baudenkmäler oder geschützte Ausstattungsgegenstände beseitigen oder verändern will, bedarf der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde (Art. 6 DSchG). Bei Baumaßnahmen an diesen denkmalgeschützten Gebäuden dürfen die erhaltenswerten Bauteile nicht beeinträchtigt oder gar zerstört werden. Die denkmalpflegerischen Belange sind zu beachten.

Die Erlaubnis ist auch dann notwendig, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet werden sollen, und wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirken kann (Umgebungsschutz).

Nach Art. 7 DSchG sind Bodeneingriffe genehmigungspflichtig und im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

#### 5. Gestalterische Festsetzungen:

Der dörfliche Ortskern wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten in diesem Bereich sollen sich in dieses Gestaltungsbild harmonisch einfügen und Wesensmerkmale erhalten bzw. besitzen, welche die dörfliche Ortsmitte als historischen Ortskern deutlich von der „Einheitsgestaltung“ der reinen Neubausiedlungen unterscheiden. Dies gilt nicht nur für den Baukörper selbst, sondern in gleichem Maße für das Umfeld (z. B. Nebengebäude, Hofflächen, Zäune, Verkehrsflächen, etc.). Daher müssen Regelungen getroffen werden, welche diese städtebaulichen Ziele sichern.

#### 6. Mindestgrundstücksgröße:

Um eine Aufteilung der Restflächen in viele kleinere Parzellen zu vermeiden, wurde für künftige Teilungen eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> festgesetzt, ausgenommen sind bestehende Grundstücke, diese haben Bestandsschutz.

#### 7. Naturschutz:

Bei der Überplanung des Ortskerns der Gemeinde Schwabsoien werden ausschließlich Innenbereichsflächen überplant. Aus diesem Grunde sind keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen oder ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich.

#### 8. Private Grünflächen:

Bei der Überplanung des Ortskerns wurden die privaten innerörtlichen Grünflächen einbezogen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen werden im Bebauungsplan zum Teil als MD-Fläche ausgewiesen, andere reduziert und als private Grünfläche (Hausgarten, Bachbegleitgrün) festgesetzt.

Die private Grünfläche (Teilfläche) auf Fl. Nr. 1035 ist als Baulücke einzustufen. Es handelt sich hierbei um keine wertvolle, Ortsbildprägende Grünfläche. Hier erfolgt eine Änderung in Dorfgebiet. Die Grünfläche auf Fl. Nr. 7 westlich der Landsberger Strasse ist im Ortszusammenhang betrachtet ebenfalls Baulücke und wird von daher als MD-Gebiet ausgewiesen. In diesem Bereich verläuft der Angerbach, der jedoch verrohrt ist, so dass die Festsetzung von Bachbegleitgrün nicht erforderlich ist.

Die Grünflächen entlang der Schönach werden reduziert und ein 8,00 m breiter Uferschutzstreifen als Bachbegleitgrün festgesetzt. Damit wird die Notwendigkeit aus wasserwirtschaftlicher Sicht erfüllt, hier eine ausreichende Grünfläche zur Unterhaltung des Bachufers zu belassen. Nach eingehender Prüfung aus baurechtlicher Sicht, welche Einstufung und Nutzungsmöglichkeit der relativ großen Grünbereiche realisierbar ist, wurden Regelungen für diese



Flächen im Bebauungsplan getroffen. Es handelt sich um Grünflächen, die von Bebauung umgeben sind und keine Verbindung zur freien Landschaft haben. Es sind keine Außenbereichsflächen im Innenbereich. Aus dem örtlichen Zusammenhang betrachtet weisen die Flächen Baulückencharakter auf. Mit der Festsetzung dieser Grünflächen als MD-Fläche entstehen innerhalb des Dorfgebietes Bereiche, die durch Bebauung zu einer Nachverdichtung führen werden und damit zur Reduzierung von Baulandausweisung in der freien Landschaft beitragen. Die Festsetzung dieser Flächen als private Grünfläche hätte außerdem den Nutzungsvorstellungen der Eigentümer widersprochen und dazu geführt, dass die Gemeinde Entschädigungsansprüchen nachkommen müsste.

Die private Grünfläche auf FINr. 989 und FINr. 67 bleibt bestehen und wird weiterhin als Hausgarten genutzt. Lediglich im Bereich der FINr. 67 wird die Grünfläche von Norden nach Süden geringfügig zurückgenommen. Dadurch ergibt sich an der Kaufbeurer Straße eine Parzelle zur Bebauung.

#### E.) Erschließung:

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwässer werden an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen
4. Der Müll wird über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau beseitigt.

Erstellt: 30.10.2009

Geändert: 12.7.10

Planungsstelle  
Landratsamt Weilheim - Schongau  
Weilheim, 12.7.2010  
I.A.

*Brigitte Bardenheuer*  
Brigitte Bardenheuer

Schwabsoien, 12. JULI 2010

.....  
Sepp, 1. Bürgermeister

