

Begründung

Bebauungsplan der Gemeinde Schwabbruck für das Gewerbegebiet "Brucker Berg"

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

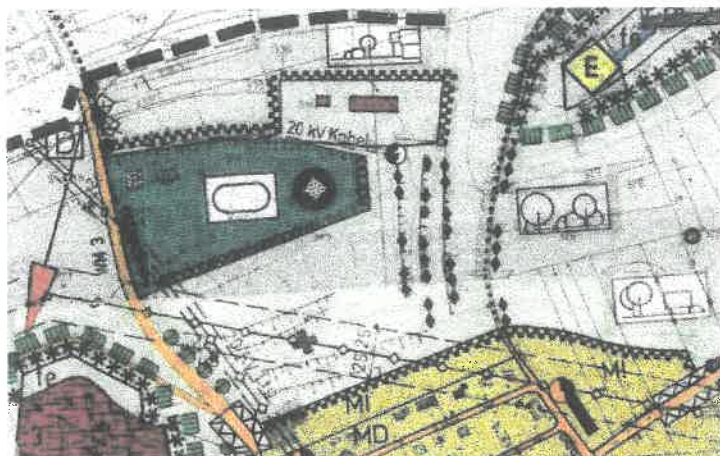
Für die Gemeinde Schwabbruck besteht ein rechtskräftiger, vom Architekturbüro Dietz + Hofmann erstellter Flächennutzungsplan, der vom Landratsamt Weilheim-Schongau mit Bescheid vom 3.06.1998 genehmigt wurde.

Mit Beschluss vom 26.01.2004 wird derzeit der Flächennutzungsplan im Bereich der Fl.Nr. 340, 339 Teilfl., 338 Teilfl., 339/2 Teilfl. und 338/2 Teilfl. der Gemarkung Schwabbruck geändert.

In diesem Änderungsverfahren soll die geplante Gewerbegebietsfläche im Flächennutzungsplan eingetragen werden.

Ausgelöst wurde das Planungserfordernis durch Anträge aus dem örtlichen Gewerbe.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Innerhalb dieser Fläche besteht bereits das genehmigte Sägewerk Pröbstl.



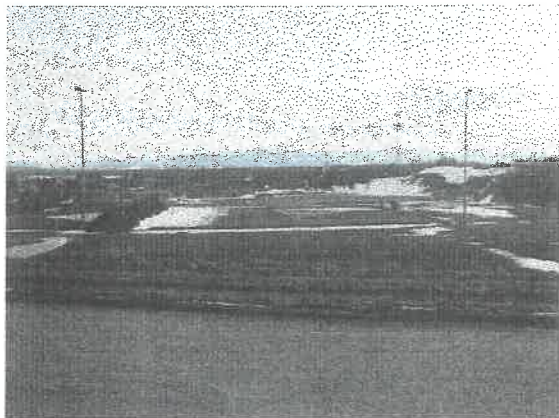
Ausschnitt rechtskräftiger FNP (unmaßstäblich)

B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes. Es wird im Westen, Norden und Osten von einer intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Flächen und im Süden von der bestehenden Schwabbrucker Sportanlage begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 22.000 m². Das Gelände weist im gesamten Bereich ein Gefälle in nord-östlicher Richtung auf. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material, das einen guten, tragfähigen Baugrund ergibt.

Die Entfernung des Baugebietes zur nächsten Bebauung beträgt nach Süden über 300m und nach Westen ca. 130m.



Blick nach Süden



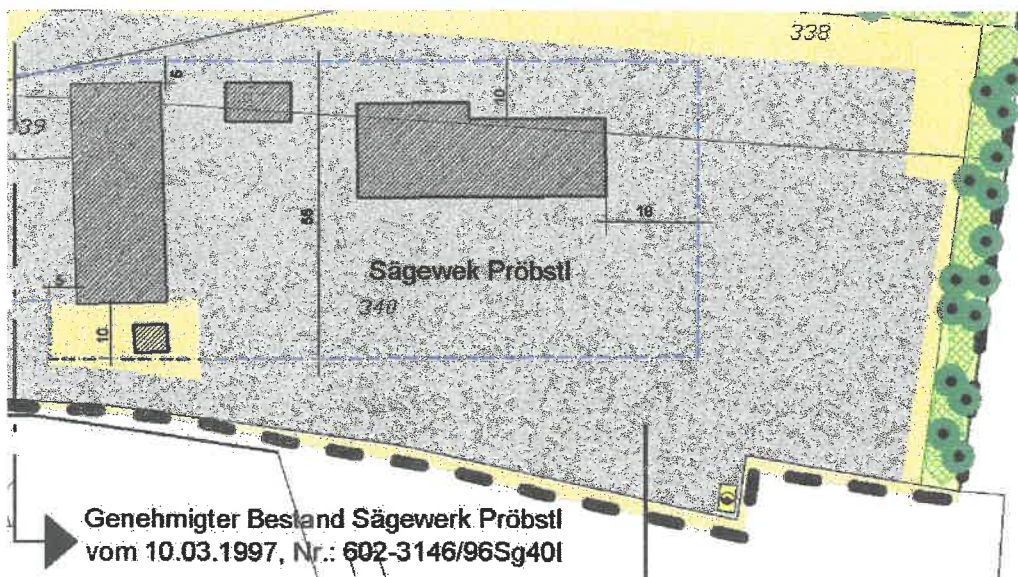
Blick nach Westen

C.) Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung im Geltungsbereich

Das Plangebiet soll vorrangig heimischem Gewerbe zur Ansiedlung dienen.
Im Plangebiet befindet sich bereits der bestehende Sägewerksbetrieb der Fa. Pröbstl.

Das Sägewerk wurde in den vergangenen Jahren mit mehreren Bauanträgen genehmigt, zuletzt am 10.03.1997 Nr.: 602-3146/96Sg40I. Dieser Genehmigung lag zudem ein vom Architekturbüro Hofmann + Diez erarbeiteter Freiflächengestaltungsplan zu Grunde.

Die grünordnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes orientieren sich an diesem Freiflächengestaltungsplan.



(ohne Maßstab)

Die Beseitigung der Oberflächen- und Dachwässer erfolgt über belebte Bodenschichten auf dem jeweiligen Grundstück.

D.) Festsetzungen

1. Art der baul. Nutzung

Auf Grund des bestehenden Betriebes und der geplanten Neuansiedlung ist es nicht erforderlich die im § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 genannten Ausnahmen zuzulassen. Um einen ungestörten Betriebsablauf gewährleisten zu können, wurde auf eine Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen verzichtet.

2. Maß der bauliche Nutzung:

Die GRZ ist auf Grund der betriebsbedingten Strukturen entsprechend hoch anzusetzen. Die festgesetzte GFZ entspricht dem Bestand und den zu erwartenden Anforderungen im Geltungsbereich.

Durch die unterschiedlichen Anforderungen sowie Betriebsgrößen war es notwendig bei der Festsetzung der GFZ unterschiedliche Maßzahlen zu wählen.

Da beide Betriebe große Freiflächen für Ihren Betriebsablauf benötigen wurde die GFZ entsprechend niedrig angesetzt. Sie entspricht den notwendigen Betriebsbauten und regelt die zu bebauende Dichte im Plangebiet. Somit wird gewährleistet, das an der Ortseinfahrt zu Schwabbruck, eine lockere Bebauung des Gewerbegebietes gegeben ist.

Die Wandhöhen entsprechen ebenso dem Bestand und dem allgemeinen Gebietscharakter.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen::

Um einen weiterhin ungestörten Betriebsablauf gewährleisten zu können, wurden fließende Baugrenzen festgesetzt. Da auf Grund der vorhandenen Strukturen eine zusätzliche planerische Festlegung von Lager- und Stellplatzflächen nicht sinnvoll erscheint, wurde hierzu ein entsprechender Passus (Zulässigkeit auch außerhalb der Baugrenzen) unter 3.1 eingefügt.

4. Verkehrsflächen

Die Zufahrt soll weiterhin über die bestehende Privatstraße erfolgen, das entsprechende Planzeichen hierfür wurde verwendet. Um die Betriebssituation in bezug auf die versiegelten Zufahrts- und Lagerflächen zu verdeutlichen wurden diese mit einem eigenen Planzeichen versehen.

Mit Hinblick auf das Ortsbild wurde eine Festsetzung zur Verlegung (unterirdisch) der Versorgungsleitungen getroffen.

7. Gestalterische Festsetzungen:

Die Festsetzung der Dachneigungen entspricht dem Bestand und gliedert sich in die ländliche Landschaft. Untergeordnete Nebenanlagen und betriebstechnische Anlagen dürfen auch mit anderen Dachformen versehen werden. Dies soll den Gewerbetreibenden einen zusätzlichen Spielraum gewähren und eventuellen Bebauungsplanänderungen vorbeugen.

Durch die festgesetzten Wandhöhen mit bis zu 8,0m lässt sich diese Festsetzung auch aus ortsplannerischer Sicht rechtfertigen, da der gebaute Bestand, sowie die geplanten Neubauten im Gebiet, gegenüber den Nebenanlagen dominieren.

Um den ländlichen Charakter zusätzlich Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen zur Wandverkleidungen und äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen.

E.) Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

F.) Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehende Privatstraße. Im Vorfeld von Eingabebestimmungen Dritter sind diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu versehen.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt. Die Abwässer des Baugebietes werden der Kläranlage zugeführt.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Netz der LEW, Buchlohe sichergestellt.

G.) Grünordnung und Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Bewertung:

Die Gemarkung Schwabbruck liegt in der großen Landschaftseinheit der Lech-Vorberge, die vom Alpenrand bis zu den Endmoränen des Lechgletschers der Würmeiszeit reicht.

Die Landschaft um Schwabbruck ist durch die eiszeitlichen Verfrachtungs- und Ablagerungsprozesse des Lechgletschers geprägt. Durch die eiszeitlichen Ablagerungen entstand eine Moränenlandschaft mit bewegtem Relief.

Für das Gemeindegebiet existiert ein rechtskräftiger Landschaftsplan der die nun überplante Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Ortsrandeingrünung bei dem damals bereits existierenden Sägewerk ausweist.

Im Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Schwabbruck vom 9.11.1998, vom Büro Hofmann und Dietz, wurde die betreffende Fläche ebenso als landwirtschaftliche Nutzfläche aufgenommen und bewertet.

Unter Punkt 7.5 Ortsränder ist unter Satz 2 vermerkt:

„Eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung ist vor allem im Osten und Norden erforderlich.“

Dieser Forderung des Dorfentwicklungs-, als auch des Flächennutzungsplanes wurde in dem vorliegenden Planentwurf Rechnung getragen.

Die bestehende Fläche innerhalb des Plangebietes untergliedert sich in die bereits bestehende und genehmigte Betriebsfläche des Sägewerks Pröbstl und einer intensiv bewirtschafteten, landwirtschaftlichen Fläche.

Das intensiv genutzte Grünland ist als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen (Kategorie I).

Das Sägewerk wurde in den vergangenen Jahren mit mehreren Bauanträgen genehmigt, zuletzt am 10.03.1997 Nr.: 602-3146/96Sg40I. Dieser Genehmigung lag zudem ein vom Architekturbüro Hofmann + Diez erarbeiteter Freiflächengestaltungsplan zu Grunde. Ein Ausgleich dieser Flächen ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Zur Verminderung des Eingriffs wurde unter Punkt 5.3 Grünordnung festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser (Dachwässer und Oberflächenwasser der Außenanlagen) über *belebte Bodenschichten* zu entwässern ist, sowie der Ortsrand, mit entsprechenden Festsetzungen über Pflanzgebote, einzugrünen ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan vom 10.03.1997.

Die Ortsrandeingrünung soll einen eher lockeren Charakter erhalten (ähnlich wie Feldgehölze auf offener Flur), deshalb wurden zur Pflanzung Verhältniszahlen festgesetzt. Es wird empfohlen bei Antragstellung einen Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Gemäß einer, dem Verfahren vorangegangenen, Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgende Berechnungsweise festgelegt:

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gewerbegebiet "Brucker Berg", Gemeinde Schwabbruck

Fläche Geltungsbereich ca. 22.000,-m²

	Flächen	mögliche Versiegelung GRZ	Bebaubare Fläche	notwendige Ausgleichsfläche Faktor 0,5
Sägewerk Bestand	15.400 m ²	11.500 m ²	2.310 m ²	0 m ²
Erweiterung Sägewerk	1.280 m ²	960 m ²	195 m ²	640,00 m ²
Gewerbefläche neu	2.583 m ²	1.550 m ²	775 m ²	1291,5 m ²
Gesamt	19.263 m²	14.010 m²	3.280 m²	1.932 m²

Die Ausgleichsflächen von 1.932 m² können gemindert werden, wenn Sie wie folgt aufgewertet werden.

Notwendige Ausgleichsfläche	Verlust - 1.932 m ²	
-----------------------------	--------------------------------	--

Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr.. 849	Gewinn ~1.950m ²	
------------------------------------	-----------------------------	--

Summe	+/- 0.00m ²	
-------	------------------------	--

Die Ausgleichsmaßnahme ist im Anhang 1 textlich und planerisch dargestellt und ist Bestandteil der Begründung.

H.) Hinweise

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

I.) Änderungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1

Planteil:

- Die Planung am westlichen Grundstück wurde entsprechend den Wünschen des Antragstellers angepasst und eine Grenzgarage eingefügt.
- Der Straßenverlauf wurde den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und Sichtdreiecke nachgetragen.
- Die bestehende 20-kV Leitung wurde nachgetragen und unter Hinweise aufgenommen.
- Höhenschichtlinien wurden im Geltungsbereich eingefügt.

Textteil:

Unter 1. Art der baulichen Nutzung wurde der Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO eingefügt.

Unter 4. Verkehrsflächen wurde der Begriff Teerflächen gestrichen und der Zusatz wasserdurchlässig eingefügt.

Unter 4.1 eine Festsetzung zu den Sichtdreiecken verankert.

Unter 5.1 die Verhältniszahl 200m² durch 150m² ersetzt.

Die Festsetzung zu Höhenlage der Gebäude wurde gestrichen.

Begründung:

Die Festsetzung der GFZ und GRZ wurde städtebaulich tiefergehend begründet.

Der Ausgleich wurde, entsprechend den Vorgesprächen, auf der Fl.Nr.: 849 vorgenommen. Der Ausgleich mittels der Ortsrandeingrünung entfällt somit, bleibt jedoch als Festsetzung erhalten.

Die grünordnerischen Maßnahmen zur Erbringung des Ausgleichs wurden der Begründung in Anhang 1 beigefügt.

J.) Änderungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2

Planteil:

Die im Plan eingetragene Grünfläche wurde als private Grünfläche dargestellt

Die unterschiedlichen Flächenpflanzungen wurden noch deutlicher unterschieden.

Zur Höhenlage der Gebäude wurde folgende Festsetzung ergänzt:

Die Oberkante der Rohdecke EG wird, gemessen in Gebäudemitte der Traufseite, mit maximal 20cm über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

b)
Die Festsetzung zur maximalen Wandhöhe wurde um den Begriff Erdgeschoss ergänzt (...gemessen von OK Rohdecke Erdgeschoss,...).

Hinweise:

Unter einem neu eingefügten Punkt H Hinweise wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

Schwabbruck, den 14.07.04

Schongau, den 14.07.04


Erwin Sporrer
1. Bürgermeister




ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER



Aufgestellt: 2.03.2004
Geändert: 13.05.2004
Geändert: 14.07.2004