



Hauptstützen der wirtschaftlichen Grundlagen in der Gemeinde Schwabbruck sind das Gewerbe, insbesondere Kleingewerbe und die Landwirtschaft. Die bauliche Situation hat sich in den letzten Jahrzehnten dementsprechend entwickelt, sodaß Bauland an anderen Stellen des Ortes derzeit nicht zur Verfügung steht.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspringt der Vorstellung einer organischen Ortsentwicklung und beinhaltet deshalb:

- Ausweisung von Bauland für die einheimische Bevölkerung
- Gelegenheit zu Kleingewerbe und Landwirtschaft als Erwerbsquelle für Bürger und Gemeinde
- Regelung des Grundstückspreises durch die Gemeinde,
- angemessene und organische Weiterentwicklung der bestehenden örtlichen Bausubstanz unter Wahrung des dörflichen Charakters durch eine dem intakten Ortsbild entsprechende Gestaltung mit guter verkehrlicher Anbindung und einer aufgrund der vorhandenen Bebauung vorgegebenen natürlichen Begrenzung.

## 2. Beschaffenheit des Baugebiets

### 2.1. Lage

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Gemeinde Schwabbruck. Es schließt im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" an. Im Osten grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland, im Norden, Westen und Süden vorhandene Bebauung an, die vorwiegend aus Wohngebäuden für den Eigenbedarf und aus landwirtschaftlichen Hofstellen besteht.

Die Entfernungen zu folgenden Einrichtungen betragen:

Bushaltestellen der Linien Schongau-Kaufbeuren	300 m
Gemeindeverwaltung	650 m
Grundschule im Schulverband	1.5 km
Schulbushaltestelle	300 m
weiterführende Schulen in Schongau	5 km
Kindergarten in Altensiedl	2.5 km
Kindergarten Bushaltestelle	300 m
Kath. Pfarrkirche	450 m
Versorgungsläden	600 m

### 2.2. Größe

Die Größe des Planungsareals beträgt ca. 2,23 ha.

### 2.3. Bestand der verkehrlichen Anbindung

Das Baugebiet liegt direkt an der Ortsstraße "Welfenstraße" und grenzt im Norden und Süden an die Anliegerstraßen "Karolingerstraße (Nord)" und "Karolingerstraße (Süd)". Teile des Planungsgebietes sind verkehrsmäßig an die Bahnhofstraße angebunden.

### 2.4. Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände ist leicht nach Osten geneigt. Der Untergrund besteht aus kiesigen Schichten mit Lehmbeimengungen und macht voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung

eines tragfähigen und sicheren Baugrundes notwendig. Möglicherweise sind Wasserhaltungsmaßnahmen, Abdichtungen der Keller gegen nicht drückendes bzw. drückendes Wasser, Dränagen und Sickerpackungen erforderlich.

### 3. Planung

#### 3.1. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nach den Erfordernissen der Umgebung und des Bedarfs als Dorfgebiet (MD) bzw. als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der BauNVO festgesetzt. Das Planungsareal grenzt im Norden und Westen unmittelbar an bebauten Bestand außerhalb des Geltungsbereichs mit MD-Charakter, im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" - Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Osten an landwirtschaftlich genutztes Grünland. Das geplante Baugebiet soll ein möglichst breites Angebot bezüglich Bau-, Wohn- und Wirtschaftsweise entsprechend den Bedürfnissen der einheimischen Bevölkerung gewährleisten. Zur Neubebauung sind 11 Einzelhäuser vorgesehen. Im Geltungsbereich befinden sich 5 bestehende Wohnhäuser und eine vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus.

Um die Gefahr einer zu großen Baumasse im Verhältnis zur Grundstücksgröße abzuwenden, werden die Baugrenzen relativ eng gezogen und das Maß der Nutzung im üblichen Rahmen vorgegeben (GRZ 0,3; GFZ 0,5).

Aus Gründen einer harmonischen Einbindung in die vorhandene Umgebung werden für die neu zu bildenden Baugrundstücke Mindestgrößen und wegen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch Maximalgrößen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgelegt.

Das Gebiet umfaßt:

Dorfgebiet (MD)	ca. 56 %	ca. 1.24	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 31 %	ca. 0.70	ha
Straßen und Wege mit öffentlichem Begleitgrün	ca. 9 %	ca. 0.21	ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 4 %	ca. 0.08	ha
Geltungsbereich	100 %	ca. 2.23	ha

#### 3.2. Gestaltung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsvorschriften dienen zur Erhaltung des intakten dörflichen Ortsbildes und zur harmonischen Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebung und Landschaft.

#### 3.3. Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz erfolgt über die Wellen- bzw. Bahnhofstraße. Der Regelquerschnitt der ausschließlich dem Anliegerverkehr vorbehaltenen Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs setzt sich im Sinne einer der Wohnqualität dienenden Verkehrsberuhigung zusammen aus einer 4,5 m breiten Asphaltfahrbahn mit Entwässerungsanlagen und beidseitigen Grünstreifen mit Magerrasen (je 1,5 m breit), die als Ausweichmöglichkeit und als Schneeablage dienen. Der neu zu erstellende Fußweg, der über die Karolingerstraße-Süd an den vorhandenen, von der Bevölkerung gerne benutzten Fußweg anbindet, öffnet das Planungsareal nach Süden und wirkt einer Ab- oder Aussonderung des neuen Baugebietes entgegen.

#### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da sich alle neu zu bebauende Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, bzw. die Gemeinde eigentumsähnliche Rechte daran besitzt.

#### **5. Umweltschutz und Umweltgestaltung**

##### **5.1. Verkehr**

Im Baugebiet selbst entsteht ausschließlich Anliegerverkehr. Die Erschließungsstraßen werden über die Welfen- bzw. über die Bahnhofstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Welfen- und die Bahnhofstraße dienen auch als Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung. Besondere, über den üblichen Rahmen hinausgehende Lärm- und Immissionsschutzmaßnahmen erscheinen nicht erforderlich.

##### **5.2. Landwirtschaft**

Im Planungsgebiet liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle; darüberhinaus schließen im Westen und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hiervon ausgehenden Emissionen müssen, soweit sie durch eine ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Bewirtschaftungsform verursacht sind, als gegeben hingenommen werden.

##### **5.3. Grünordnung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünanlage mit Kinderspielplatz und Fußweg ist der Wohn- und Lebensqualität ebenso dienlich wie dem ortstypischen Erscheinungsbild des Gebietes. Die besondere Bedeutung der Grünflächen und Bepflanzung kommt in den Ausführungen zu Anordnungen, Gehölzarten, Materialien, Befestigungen usw. zum Ausdruck.

##### **5.4. Wasserwirtschaft**

Im Sinne einer ordnungsgemäßen und umweltgerechten Wasserwirtschaft ist die Bodenversiegelung in allen Bereichen auf ein absolut notwendiges Mindestmaß zu beschränken und jede Art von Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung zu unterlassen.

##### **5.5. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung geschieht durch den Landkreis Weilheim-Schongau. Für Bauschutt und Baugrubenaushub steht eine örtliche Deponie in Schwabbruck zur Verfügung.

#### **6. Erschließung**

##### **6.1. Straßen und Wege**

Die verkehrliche Erschließung und die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über Anlieger- und Ortsstraßen sowie über einen Fußweg (vgl. Punkte 2.3. und 3.3.).



## **6.2. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das genossenschaftliche Leitungsnetz. Zum Zweck des vorbeugenden Brandschutzes wird ein zusätzlicher Hydrant errichtet.

## **6.3. Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Schwabbruck hat eine eigene Kläranlage mit ausreichender Kapazität. Die Kanalisation erfolgt im Mischsystem. Die Einleitung ist sofort möglich.

## **6.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW), Augsburg. In unmittelbarer Nähe ist eine Trafostation vorhanden. Die Stromzuführung zu den einzelnen Häusern soll im Interesse des örtlichen Erscheinungsbildes mittels Erdkabel erfolgen.

## **6.5 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch das Fernmeldeamt Weilheim ausgeführt. Die zumindest teilweise notwendige Neuverlegung der Anlagen soll aus Gründen des dörflichen Ortsbildes unterirdisch geschehen.

## **6.6. Erschließungsträger**

Erschließungsträger ist die Gemeinde Schwabbruck mit Ausnahme der Strom-, Wasser- und der fernmeldetechnischen Versorgung. Die Gemeinde ist Eigentümerin der für die Erschließungsmaßnahmen notwendigen Flächen.

## **7. Kosten**

Der Gemeinde Schwabbruck entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich Kosten für Straßen- und Wegebau, Abwasserbeseitigung, öffentliche Grünflächen und den vorbeugenden Brandschutz.

Aufgrund der Erschließungsbeitragsatzung vom 21.04.1981 in der jeweils gültigen Fassung legt die Gemeinde 90% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die Anlieger um. Beiträge zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung von Entwässerungsanlagen erhebt die Gemeinde aufgrund der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung vom 29.07.1980 in der jeweils gültigen Fassung.

## **8. Karten**

Die der Planung zugrundeliegenden Karten wurden vom Vermessungsamt Landsberg/Lech nach dem Stand vom 15.11.1988 zur Verfügung gestellt und setzen sich aus Vergrößerungen aus den Flurkarten S.W. 15, 16-24, Maßstab 1 : 5000 bzw. 1 : 2500 zusammen.

**9. Verfahren**

- |   |  |
|---|--|
| 9.1. Aufstellungsbeschluß   | 29.02.1988   |
| 9.2. Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  | 07.12.1988   |
| 9.3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:   |  |
| - Erörterungstermin   | 12.12.1988   |
| - Auslegungen   | vom 14.12. bis 30.12.1988<br>und vom 21.03. bis 04.04.1989 |
| 9.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB<br>und Abstimmung der Bauleitpläne<br>mit den benachbarten Gemeinden<br>gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Termin am<br>und bezüglich der Änderungen mit Termin am                           | 01.09.1989<br>11.12.1989                                   |
| 9.5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung<br>gem. § 3 Abs. 2 BauGB<br>und bezüglich der Änderungen   | vom 14.07. bis 16.08.1989<br>vom 10.11. bis 11.12.1989     |
| 9.6. Beschluß des Bebauungsplans (Zeichnung und Text)<br>einschl. Begründung als Satzung gem. § 10 BauGB<br>mit Satzungsänderungen am 09.04.1990 und 30.08.1990<br>gemäß Genehmigungsbescheid<br>des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 28.03.1990 | am 18.12.1989  |
| 9.7. Genehmigung der Aufstellung gem. § 11 BauGB durch das<br>Landratsamt Weilheim-Schongau<br>mit Bescheid Nr. 610-2-B-Pl.Nr.4 Sg. 40 S Me/ab  | vom 28.03.1990   |

Schwabbruck, den 30. 08.1990

GEMEINDE SCHWABBRUCK



Sporer  
Bürgermeister

Schwabbruck, den 30. 08. 1990

PLANUNGS- UND BAUBÜRO  
SPORER GmbH



Sporer  
Architektin - Geschäftsführerin