

**Bebauungsplan „Im Haslach“
Gemeinde Schwabsoien, Ortsteil Sachsenried
Landkreis Weilheim-Schongau**

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

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Schwabsoien besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher zweimal im förmlichen Verfahren geändert.

In den Jahren 1982 und 1983 wurde für die Gemeinden Ingenried und Schwabsoien ein gemeinsamer Bebauungsplan mit Gewerbe- und Mischgebietsflächen aufgestellt („Gewerbegebiet am Bahnhof“). Dieser Bebauungsplan wurde für den Teil der Gemeinde Ingenried am 15.09.1983 bekannt gemacht. Die Gemeinde Schwabsoien schloß dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahren jedoch nicht ab, weil für den nördlichen Teilbereich Naturschutzprobleme bestanden. Die Bauzeile links und rechts der Kreisstraße WM 23 wurde aufgrund der für diesen Teilbereich angenommenen Planreife in den folgenden Jahren mit Wohnhäusern sowie einem Gewerbebetrieb nördlich der Kreisstraße bebaut.

Für die Flurstücke 807/3 und 807/2 wurde eine Ortsabrundungssatzung aufgestellt. Diese Abrundungssatzung wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichtshofes vom 04.07.1994 für nichtig erklärt. Das auf der Fl.Nr. 807/2 bestehende Wohngebäude wurde nach den Festsetzungen dieser Ortsabrundungssatzung bebaut. Um für diese Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sowie eine Bebauung der Fl.Nr. 807/3 mit einem Wohngebäude zu ermöglichen, soll nun der gesamte bebaute Bereich der Gemarkung Schwabsoien mit einem Einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB überplant werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien sind die beiden Bauzeilen entlang der Kreisstraße als gemischte Baufläche ausgewiesen. Da durch die bestehende Bebauung südlich der Kreisstraße ein Mischgebiet kaum mehr zu realisieren ist, soll nur für die Bauzeile nördlich der Kreisstraße WM 23 ein Mischgebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes festgesetzt werden. Die südliche Zeile soll entsprechend dem Bestand als Allgemeines Wohngebiet verplant werden. Die neue Bauzeile auf den Fl.Nrn. 807/3 und 807/2 soll von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Um diese Änderungen zu realisieren, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 08.03.1999 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabsoien beschlossen. Das Änderungsverfahren soll parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Plangebiet liegt auf Schwabsoiener Flur, angrenzend an ein weiteres Baugebiet auf Ingenrieder Flur. Die Gemeindegrenze verläuft am westlichen Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes „Im Haslach“. Im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Westen bzw. Südwesten grenzt Mischgebiet, das durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof“ auf Ingenrieder Flur festgesetzt wurde an. Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an den Geltungsbereich.
2. Das Gelände fällt nach Süden leicht ab. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,57 ha. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

C) Begründung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (Planungserfordernis):

1. Die verbleibende freie Bauparzelle auf Flurstück 807/3 der Gemarkung Schwabsoien soll mit einem Wohnhaus bebaut werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bebauung zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung auch in dem nördlich angrenzenden Teil des Geltungsbereiches zu regeln, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die erste Zeile südlich der Kreisstraße WM 23 war im Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet am Bahnhof“ als Mischgebiet geplant bzw. festgesetzt. Durch die tatsächliche Bebauung ist aber eine reine Wohnbebauung entstanden, deshalb wird diese Zeile auch als Allgemeines Wohngebiet mit der Bebauung auf den Flurstücken 807/2 und 807/3 verplant und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.
2. Die Zeile nördlich der Kreisstraße ist teilweise auch mit betrieblichen Einrichtungen im Sinne eines Mischgebietes bebaut. Für diese Zeile soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Dies ist erforderlich, um den bestehenden Betrieb auf Flurstück 810 im Bestand zu sichern und Entwicklungsspielraum zu geben sowie eine Pufferzone zum Gewerbegebiet auf Ingenrieder Flur zu schaffen. Eine ausreichende Durchmischung dieses Teilbereiches kann erreicht werden, wenn das verbleibende Baurecht nur mehr gewerblich ausgeschöpft wird, d.h. keine reine Wohnbebauung mehr genehmigt wird. Die zusätzlich zulässigen Wohneinheiten sind weitgehend in den bestehenden Baukörpern unterzubringen.
3. Wichtig ist, die aufgelockerte Bebauung im Geltungsbereich und in der Umgebung zu sichern und ebenfalls die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse zu steuern. Besonders nach Süden hin soll ein harmonischer Übergang der freien Feldflur erreicht werden, dies ist nur durch eine wirksame Ortsrandeingrünung auf den Baugrundstücken möglich. Diese wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt und geregelt.

D) Geplante bauliche Nutzung:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der nördlichen Zeile als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, im übrigen Geltungsbereich, südlich der Kreisstraße WM 23 als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Um eine aufgelockerte mischgebiets- bzw. wohngebietstypische Baustruktur zu erreichen, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

3. Beschränkung der Wohneinheiten:

Um die bestehende dörfliche Struktur mit familiengerechten Wohnungen und kleinteiliger Bebauung auf größeren Grundstücken zu erhalten, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten nach oben beschränkt. Eine stärkere Zunahme der Wohndichte sollte sich weitgehend auf den Hauptort beschränken.

Die Wohnnutzung soll sich nur soweit entwickeln, daß die Gebietsstruktur und der Gebietstypus erhalten werden können.

Wichtig für die Verteilung der Wohneinheiten ist die Gleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer.

Aus diesem Grunde wurde als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten die Grundstücksgröße gewählt. Die Wohneinheiten werden in Bezug auf diese Grundstücksgröße festgesetzt.

Um diese Größe zu ermitteln, war vorher die gesamte Struktur und Dichte des Gebietes zu erheben. Dazu wurde für jedes Grundstück die Geschoßfläche (GF) und die Geschoßflächenzahl (GFZ), bezogen auf den Baubestand, ermittelt.

Daraus wurden für den Geltungsbereich Mittelwerte für die Geschoßfläche ermittelt. Ausgehend von diesen Werten erfolgte die Begrenzung der Wohneinheiten.

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten und Wohnungen, die durch einen Dachgeschoßausbau entstehen, enthalten. Bestehende Wohnungen haben Bestandschutz.

4. Flächenverteilung im Geltungsbereich:

Mischgebietsteil (MI):	ca. 5.643 m ²
Wohngebietsteil (WA):	ca. 8.983 m ²

Nettobauland einschließlich Ortsrandeingrünung und private Grünfläche	ca. 14.626 m ²	(92,92 %)
Verkehrsfläche	ca. 1.114 m ²	(7,08 %)
Geltungsbereich	ca. 15.740 m ²	(100 %)

Einwohner im Geltungsbereich:

ca. 11 Wohn- bzw. Mischgebietsgebäude mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten = 17 Wohneinheiten x 3 Personen = 50 Bewohner im Geltungsbereich.

Dichte:

ca. 50 Einwohner auf 1,46 ha Nettobauland $\hat{=}$ 34 Einwohner/ha (Nettodichte)

E) Erschließung:

1. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße WM 23 und davon abzweigend zwei kurzen Stichwegen zu den Flurstücken 807/2 und 807/3. Damit ist die gesamte Erschließung vorhanden. Im Mischgebietsteil besteht für Teilflurstücksfläche 810/1 ebenfalls ein kurzer Straßenstich zur rückwärtigen Fläche. Bei den Straßenstichen handelt es sich um private Zuwegungen.
2. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
4. Die häuslichen Abwässer werden über die bestehenden bzw. zu errichtenden Dreikammerausfallgruben entsorgt, bis ein Anschluß an die geplante Kanalisation möglich wird. Für diese Kanalisation laufen bereits Planungsarbeiten.

F) Naturschutz:

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend bereits bebaute Flächen überplant und in ihrer Bebauung entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben geregelt bzw. beschränkt. Da hierbei Außenbereichsflächen überplant werden, ist aus der Sicht des Naturschutzes ein Ausgleich für den Eingriff erforderlich. Die Gemeinde Schwabsoien wendet die Eingriffsregelung jedoch nicht an, deshalb ist ein Ausgleich in „anderer Art und Weise“ zu schaffen.

Bewertung der betroffenen Flächen im Geltungsbereich:

Die Flächen sind bis auf den Bereich der ehemaligen Ortsabrundungssatzung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden wird der Flächennutzungsplan entsprechend in Allgemeines Wohngebiet geändert. Die Mischgebietszeile südlich der Kreisstraße WM 23 wird ebenfalls entsprechend der tatsächlichen Bebauung als Mischgebiet ausgewiesen. Wertvolle Vegetation (Großbaumbestand) und sonstiger Gehölzbewuchs ist nicht vorhanden. Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um keine besonders wertvollen Flächen im Sinne des Naturschutzes, wie z.B. 6d1-Flächen. Es werden Maßnahmen festgelegt, die in anderer Art und Weise den

naturschutzfachlichen Belangen Rechnung tragen können. Auf den privaten Baugrundstücken besteht bereits ein gewisser Ausgleich durch die vorhandene Vegetation. Der Mischgebietenbereich ist zu locker bebaut, daß ein erheblicher Anteil an Grünfläche verbleibt. Von drei Seiten des Geltungsbereiches wird, um einen harmonischen Übergang zur freien Feldflur hin zu erreichen, eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Durch diese Ortsrandeingrünung soll und kann ein Ausgleich geschaffen werden. Festsetzungen zur Sicherung und Art der Bepflanzung werden in den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes getroffen.

Auf den Flurstücken 807/2 T und 807/3 T wird zusätzlich eine Private Grünfläche festgesetzt, die als Hausgarten und Streuobstwiese genutzt wird. Als Pflanzgut sind nur autochthone Arten zu verwenden.

Damit dürfte den naturschutzfachlichen Belangen mit anderer Art und Weise für die Verplanung des Bestandes und der noch verbleibenden freien Bauparzelle ausreichend Rechnung getragen sein. Ein Ausgleich an anderer Stelle am oder außerhalb des Geltungsbereiches ist damit nicht notwendig.

Aufgestellt:
Weilheim, 08.06.2000
-Kreisplanungsstelle-
I.A.

Nadler

Geändert: 14.09.2000

Geändert: 06.02.2002

Schwabsoien, 06.02.2002


.....
Sepp, 1. Bürgermeister