

# Begründung zum Bebauungsplan „Am Hohenleitnerweg“ mit Grünordnungsplan in der Gemeinde Schwaigen, Ortsteil Grafenaschau

## 1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Grafenaschau (Ortsteil der Gemeinde Schwaigen), westlich der „Aschauer Straße“ am Ende des „Hohenleitnerweges“, sowie östlich der Bebauung am „Angerweg“.

Die Größe beträgt ca. 1,37 ha, davon ist der zu überplanende südöstliche Teil mit 4 neuen Parzellen ca. 2 800 m<sup>2</sup> groß. Alle Flächen, mit Ausnahme der Straßen, sind im Eigentum einer einheimischen Familie.

Im Plangebiet dominiert ein stattliches landwirtschaftliches Anwesen - zweigeschossiges landwirtschaftliches Gebäude mit Wohnteil (E+1+D) - mit den dazugehörigen Nebengebäuden, darunter ein unter Denkmalschutz stehender Getreidekasten. Östlich davon befindet sich eine landwirtschaftliche Wiese, die zur Bebauung ansteht. Auf dem Plangebiet steht weiterhin südöstlich ein Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoß.

Umgeben wird das Gebiet westlich von einer Wohnbebauung mit Erd- und Dachgeschoß, südöstlich von dem Gebäudekomplex eines Altenpflegeheimes. Nördlich stehen ein unter Denkmalschutz stehendes Bauernhaus, sowie nordöstlich anschließend großzügige Wohnhäuser mit Erd-, Ober- und Dachgeschoß.

Das Gelände ist östlich weitestgehend eben und steigt vom Ende des „Hohenleitnerweges“ leicht nach Westen an. Es ist ohne wesentlichen Baumbestand, mit Ausnahme der direkt an der Straße auf Privatgrund stehenden schützenswerten Esche.

## 2. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Schwaigen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1977.

In der 2. Änderung, genehmigt am 14.11.1994, ist der Bereich hauptsächlich mit Dorfgebietsflächen dargestellt, im Westen (Flur Nr. 708) mit sonstigen Grünflächen (z.B. Schutzstreifen, Hauswiesen).

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.02.2008 nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB und Art. 3 Abs. 3 BayNatSchG die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hohenleitnerweg“ beschlossen.

## 4. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Nach der beantragten Aussiedlung soll die bisherige Hofstelle, betreffend den landwirtschaftlichen Teil, weiterhin als Remise oder als sonstige Unterstellmöglichkeiten für den neuen Hof mitgenutzt werden. Die östlich und westlich vorgelagerten landwirtschaftlichen Wiesen werden nicht benötigt. Bauabsichten des Eigentümers sind der Gemeinde bekannt.

Diese Flächen sind entsprechend der Baunutzungsverordnung § 34 und § 35 zu bewerten:  
Flur Nr. 612 ist im östlichen Teil Innenbereich und im westlichen Teil Außenbereich,  
Flur Nr. 708 ist komplett Außenbereich.

Aus diesen Gründen ist zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und dem weitestgehenden Erhalt des bisher historisch entwickelten Ortsbildes unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen.

Hinweis:

Die Kosten dieser Bauleitplanung, wie Erschließung, Straße, Nebenkosten und sonstige Leistungen, sind von den Begünstigten der Baulandausweisung durch vertragliche Regelung zu erbringen.

## 5. Festsetzungen zur Bebauung

Das Plangebiet wird in 3 Teile gegliedert, wobei die Teilgebiete A und B eine Neubebauung mit Wohnhäusern regeln und das Teilgebiet C den Bestand mit landwirtschaftlicher Nutzung festschreibt. Dementsprechend und auch um den Gebietscharakter mit dem nördlich anschließenden Bauernhof zu wahren, wird das Baugebiet als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Der Ausschluss von ansonsten im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen begründet sich mit der vorhandenen Struktur auf dem Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld, die ausgeschlossenen Nutzungen wären hier nicht vertretbar.

Der vorhandene historische Ortskern soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Eine neu einstellende Bebauung muss sich im Sinne des Einfügungsgebotes daran orientieren.

Im Teilgebiet A entsprechen die zulässigen überbaubaren Flächen sowie die maximalen Wandhöhen einer Bebauung mit 2 vollen Geschossen der umgebenden Wohnbebauung. Die Grundfläche mit 120 m<sup>2</sup> für jedes Haus, statt einer GRZ, schließt den Einfluss unterschiedlicher Grundstücksgrößen aus.

Im Teilgebiet B entsprechen die überbaubare Fläche und die zulässige Wandhöhe ebenfalls der Umgebung mit Erd- und Dachgeschoß.

Im Teilgebiet C beschränken sich die Festsetzungen zur Bebauung auf Erhaltung des Bestandes ohne weitere Erweiterung.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung, zu den Garagen und zur Grünordnung entsprechen dem Wunsch der Gemeinde auf Erhalt des dörflichen Ortsbildes mit dem historischen Umfeld. So werden Dachaufbauten, Quergiebel und Zwerchgiebel ausgeschlossen, da solche Dachformen typologisch fremd sind. Garagen sollen an das Haus unmittelbar angebaut oder in das Haus integriert werden, da freistehende Einzelgaragen im dörflichen Umfeld störend wirken.

Ansonsten gilt die Ortsgestaltungssatzung in der u.a. auch Regeln zum Gelände und den Einfriedungen verankert sind.

## 6. Erschließung

Das Gebiet ist in den Teilgebieten A und C über die vorhandene z.T. ausgebaute öffentliche Straße erschlossen. Diese wird am Ende mit einem Wendehammer weiter ausgebaut.

Zur Sicherung der Erschließung der Parzelle 2 und des vorhandenen Wohnhauses auf Flur Nr. 612/1 ist die bereits vorhandene Zufahrt mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Das östliche Neubaugebiet wird über einen privaten Anliegerweg erschlossen.

Im westlichen Teilgebiet B soll der vorhandene öffentliche Feld- und Waldweg als Ortsstraße gewidmet werden und wird als öffentliche Straße festgesetzt und auf 5,50 m verbreitert.

Anschlussmöglichkeiten für Kanal und Wasser sind für die östliche Bebauung bereits vorhanden, für die westliche Bebauung sind noch entsprechende Regelungen zu treffen.

Im Bereich des öffentlichen Fußweges auf Flur 609 und 611 sowie im Angerweg sind Leitungen für Regenwasser und Trinkwasser vorhanden. Die Wasserleitung liegt westlich vom Angerweg auch in einem kleinen Bereich auf dem Grundstück Flur 708. Diese Flächen sind mit Leitungsrecht zu belasten.

Stromanschluss erfolgt über das vorhandene Netz der E.ON Werke.

## 7. Immissionsschutz

Nach Aussiedlung des Hofes im Teilgebiet C wird die verbleibende „Althofstelle“ als Futterlager (Tenne) und als Remise bzw. als Unterstellmöglichkeit für diverse Gerätschaft genutzt.

Der aus immissionsschutzfachlicher Sicht evtl. relevante Kfz-Fahrverkehr zur Bestückung der Tenne mit Futter kann vernachlässigt werden, da der Betrieb nur in mäßigem Umfang aufrechterhalten wird. Die Verlegung der Hofstelle bedeutet eine deutliche Entlastung des Fahraufkommens. Die Futtermittel und Erntebestände des Hofes werden fast ausschließlich in der neu errichteten Hofstelle verarbeitet und eingelagert.

Im Teilgebiet B wird deshalb auf Festsetzung einer bestimmten Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafzimmer) verzichtet.

Im Teilgebiet A grenzt südöstlich das gemeindliche Grundstück Flur Nr. 635 mit Rathaus und ehemaligen Kindergarten an. Die Planungen (Standortfrage) der Gemeinde Schwaigen ob hier wieder ein Kindergarten eingerichtet wird sind derzeit nicht konkret.

Sollten Anforderungen des Immissionsschutzes erforderlich werden, so ist die Gemeinde bereit entsprechende Maßnahmen am Kindergarten und am Grundstück zu ergreifen.

## 8. Bodenordnung

Die Anordnung von bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Umlegung, Grenzregelung) ist nicht erforderlich.

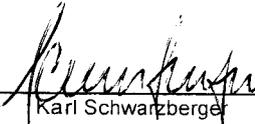
## 9. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Gemeinde den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU 2003), an. Die Bewertung des Ausgangszustandes, die Erfassung der Auswirkung des Eingriffs, die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und die Auswahl ggf. erforderlicher geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen sind dem separaten Umweltbericht der „AGL - Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung - Prof. Dr. Pröbstl“ zu entnehmen.

Hinweis: Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Begünstigten der Baulandausweisung zu erbringen.

Schwaigen, den 23.02.2009

1. Bürgermeister

  
Karl Schwarzberger



Begründung aufgestellt am 31.07.2008

geändert am 25.11.2008  
12.02.2009