

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan
für das Gebiet "Hansltrad"
der Gemeinde Schwaigen
Landkreis Garmisch-Partenkirchen
in der Planfassung vom 04.11.1982

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches umfaßt ca. 2,9 ha. Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Grafenaschau. Das Gelände weist eine leichte Neigung von ca. 4 % von West nach Ost auf. Es handelt sich um baumfreie Wiesenflächen. Beim Baugrund dürfte es sich überwiegend um gewachsenen bindigen Boden mit grobkörnigen Kieseinschlüssen handeln. Besondere Aufwendungen sind bei üblicher Bebauung nicht zu erwarten.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich abweichend von der Festsetzung dieses Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dargestellt. Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist jedoch das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden. Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung dieser Flächennutzungsplanänderung.

3. Bestehendes Bauplanungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Gebietes, ausgenommen ist die Bauzeile südlich der elektrischen Freileitung, haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Beiderseits der Birkenallee" Gültigkeit. Diese Festsetzungen sollen durch den neuen Bebauungsplan für den Bereich der Hansltrad aufgehoben und geändert werden.

4. Notwendigkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Schwaigen besteht ein erheblicher Baulandbedarf für Einheimische. Die Gemeinde führt eine entsprechende Vormerkliste und hat Richtlinien zur Vergabe erarbeitet.

Der überwiegende Grundstücksanteil im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Besitz der Bayer. Staatsforstverwaltung. Die Forstverwaltung ist bereit, mit Ausnahme eines größeren Umgriffes um die forsteigene Betriebsstelle, ihr Grundstück an die Gemeinde zu veräußern. Der Gemeinde ist bereits ein Darlehen im Rahmen der vom Bayerischen Staatsministerium erlassenen Richtlinien zur Baulandbeschaffung im ländlichen Raum zugesagt. Um nun auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unerlässlich (vergl. Abschnitt 3).

5. Planinhalt und besondere Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgrößen

Die Baugebietsausweisung soll zum einen der Eigentumsbildung Ortsansässiger dienen und die Errichtung von örtlichen Handwerksbetrieben ermöglichen, zum anderen den bestehenden forstwirtschaftlichen Betrieb sichern; dementsprechend wird das Baugebiet als Dorfgebiet festgesetzt.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GFZ 0,35), in Verbindung mit der Mindestgröße der Baugrundstücke, wird eine im Rahmen der dörflichen Struktur der Gemeinde vertretbare Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Lediglich im südlichen Randbereich - hier ist mit überwiegender Wohnbebauung zu rechnen - ist die Geschosflächenzahl aus ortsgestalterischen Überlegungen auf 0,3 reduziert.

5.2 Bauweise, Gestaltung, Höhenlage der Gebäude

Die Festsetzungen dienen der Festigung der wünschenswerten landschaftsgebundenen Bauweise.

5.3 Fläche für die Landwirtschaft

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb auf Flst. Nr. 731 grenzt sehr nahe an das geplante Baugebiet an. Um dem Betrieb ausreichenden Arbeitsraum um die Hofstelle zu sichern und möglichen Interessenkollisionen vorzubeugen, wurde eine Fläche von ca. 2 200 m² aus dem bisherigen Baugebiet herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Als Ausgleich für den Verlust an Bauland wurde ein Grundstückstreifen von ca. 25 m Tiefe südlich der 20-KV-Freileitung als bisher landwirtschaftlichen Grund in das Dorfgebiet mit einbezogen.

5.4 Lärmschutzmaßnahmen

Aus Gründen des Lärmschutzes wurde die Baugrenze nördlich der forsteigenen Betriebsstelle, die unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt, mit ca. 10 m Grenzabstand festgesetzt. Gleichzeitig wurde als unterstützende Maßnahme ein Pflanzenstreifen von ca. 6 m Breite festgelegt.

5.5 Grünflächen, Bepflanzung

Um die unbedingt notwendige Bepflanzung zur Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft sicherzustellen, wurde längs der südlichen Bauzeile ein Pflanzstreifen von ca. 7 m Tiefe mit einer entsprechenden Bindung an den Bewuchs vorgesehen. (im übrigen vergleiche Abschnitt 5.4 und 6.1).

6. Erschließung

6.1 Verkehrsflächen

Die neu anzulegende innere Erschließungsstraße ist mit einer durchschnittlichen Breite von 7 m vorgesehen. In Kurven ist eine Ausweitung auf 8 m geplant. In diesen Abmessungen ist die Anlage eines einseitigen Gehsteiges mit 1,5 m und eines Schrammbordes mit 0,5 m bei einer Straßenbreite von 5 m möglich. Die Anschlußradien an die Birkenallee sind auf den Verkehr mit Langholzfahrzeugen abgestimmt.

Die Birkenallee ist bereits wie im Bebauungsplan festgelegt, ausgebaut. Der Bestand vorhandener Birken, die der Straße den Namen gaben, wurde durch ein entsprechendes Erhaltungs- bzw. Neuanpflanzungsgebot gesichert.

Der vorgesehene öffentliche Parkplatz hat überörtliche Bedeutung als Autoabstellplatz für das von hier ausgehende Wanderwegenetz. Die Fläche ist ca. 370 m² groß und bietet für max. 9 Kraftfahrzeuge Abstellmöglichkeit. Eine schatten-spendende Bepflanzung sollte vorgesehen werden.

Neu zu erstellende Verkehrsflächen	ca. 2 300 m ²
Parkplatz	ca. 370 m ²
bereits ausgebaute Verkehrsflächen	ca. 1 400 m ²
Summe der Verkehrsflächen	<u>ca. 4 070 m²</u>

Anteil der gesamten Verkehrsflächen an der
Gesamtfläche des Geltungsbereiches $\frac{2,9}{0,4} \cong 13 \%$

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde erfolgen.

6.3 Abwasser

Eine zentrale Kläranlage besteht nicht. Es ist vorgesehen, die Abwässer als Übergangslösung über Kleinkläranlagen in den Untergrund abzuleiten. Vorgenommene Bodenproben zu Bauanträgen in angrenzenden Grundstücken lassen einen noch ausreichend aufnahmefähigen Grund erwarten.

6.4 Strom

Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amper-Werke sichergestellt. Der Standort einer Trafostation und die bestehende 20-KV-Freileitung mit deren Schutzzone sind im Plan festgelegt.

Die Hausanschlüsse sollen über Erdkabel erfolgen.

6.5 Müllbeseitigung

Die Fa. Altvater besorgt im Auftrag des Landkreises Garmisch-Partenkirchen die Müllbeseitigung. Sammelstelle ist die Deponie Murnau - Westried.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinn des BBauG sind nicht erforderlich.

8. Kostenschätzung

- a) Grunderwerb ca. 1.595.000.- DM
- b) Straßenbau ca. 200.000.- DM
- c) Wasserversorgung ca. 45.000.- DM
- d) ca. DM

aufgestellt:

Garmisch-Partenkirchen, den 14.12.1982
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen
Bauabteilung

Schwaigen, den 16. März 1983

Oliver
.....
Bürgermeister