



**Bebauungsplan „Ortsmitte Lindenhof“
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Vorhaben:
Ausweisung eines Sondergebietes für touristische und gesundheitliche Entwicklung zur
Stärkung der Ortsmitte Grafenastadt

Lage: Aschauer Straße 28

Flurstücke Nr. 613, 615, 690, 710// Gemarkung Grafenastadt

Planverfasser: DIE STADTENTWICKLER GmbH

Bearbeiter: Daniel Sauter, Manuel Löffler, Elisabeth Michler

Vorentwurf: 29.01.2019

Entwurf Billigung: 27.07.2020

Entwurf nach zweiter Auslegung 07.12.2020



Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Lage im Gemeindegebiet	3
1.2	Plangrundlagen.....	5
2	AUSGANGSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	6
2.2	Raumordnung und Landesplanung.....	9
2.3	Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan.....	13
2.4	Denkmalschutz	14
2.3	Historische Flächennutzung	16
2.4	Bestehende Strukturen.....	18
3	INHALT UND FESTSETZUNGEN.....	23
3.1	Städtebauliches Konzept.....	23
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze und Baulinie.....	26
3.2.1	Sondergebiet „Gesundheit und touristische Zwecke“.	27
3.2.2	Flächen für Gemeinbedarf	30
3.2.3	Mischgebietsflächen MI 1 bis MI 2	31
3.2.4	Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen	32
3.2.5	Innere Gebietserschließung	32
3.2.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	33
3.3	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur.....	34
3.3.1	Straßenanlage.....	34
3.3.2	Stellplatznachweis	34
3.3.3	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur.....	35
3.4	Oberflächenentwässerung.....	35
3.5	Altlasten- oder Altlastenverdachtsfälle	37
3.6	Brandbekämpfung.....	37
3.7	Denkmalpflege	38
3.8	Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	38
4	GESTALTERISCHE FESTLEGUNGEN IM SINNE DES ART. 81 BAYBO.....	39
4.1	Grundlegende Form sowie Abmessungen von Gebäuden, Kniestöcke	40

4.2	Dach.....	40
4.2.1	Gestaltung und -neigung.....	40
4.2.2	Dachgauben.....	40
4.2.3	Dachflächenfenster.....	41
4.2.4	Solare Nutzung.....	41
4.3	Antennen.....	41
4.4	Fassaden, untergeordnete Vorbauten, Erker.....	41
4.5	Außenanlagen.....	42
4.5.1	Einpassung von Gebäuden und Bauteilen ins Gelände 43	
4.5.2	Einfriedung.....	43
4.6	Klimaschutz im Plangebiet.....	44

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum des Ortsteils Grafenaschau an der Aschauer Straße. Direkt nördlich des Geltungsbereichs befinden sich das Rathaus der Gemeinde Schwaigen sowie die Pfarrkirche St. Wolfgang.

Das Gebiet wird als Lindenhof bezeichnet. Diese Bezeichnung wird für das gesamte Gebiet übernommen. Das Gebiet ist von der Aschauer Straße im Osten, von Flurstücken mit vorwiegend Wohnnutzung mit gewerblichen Einheiten an der Angerstraße im Westen und Süden, sowie von Flurstücken am Hohenleitnerweg im Norden umrandet.



Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas)



Abbildung 2: Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas)

Die Grundstücksfläche umfasst 3 Flurnummern mit einer Gesamtfläche von 10.051 m². Aktuell ist das Grundstück mit einer Gebäudefläche von 1.244 m² bebaut. Die restliche Fläche ist eine parkartige Grünanlage mit älterem Baumbestand.

Der Geltungsbereich ist in einem Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



Abbildung 3: aktuelle Bebauung mit Flurnummern

1.2 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan enthält eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit einer Planlegende und textlichen Festsetzungen mit Hinweisen, die verfahrensvermerke sowie eine Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes im Ort Grafenaschau, M 1:2500.

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Flurkarte 2017 gemäß § 1 PlanzV zu erstellen. Nach Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ist die Nutzung von Geobasisdaten erlaubnisfrei, wenn „Öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten durch Stellen der öffentlichen Verwaltung, wenn Geobasisdaten als Bestandteil einer Rechtsvorschrift veröffentlicht werden oder die Wiedergabe in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren vorgeschrieben ist (z.B. Bauleitplanung).“ (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Informationen zur Nutzung von Geobasisdaten, 04/2018.

<https://www.lsbv.bayern.de/file/pdf/0187/Nutzungsinformationen.pdf>,
aufgerufen am 29.07.2020)

2 AUSGANGSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Fläche wurde als Seniorenheim genutzt. Diese Nutzung wurde Ende 2018 aufgegeben und wurde in eine andere Gemeinde verlagert. Das Grundstück sollte nach Vorstellung der Grundstückseigentümer einer reinen Wohnnutzung zugeführt werden. Der Gemeinde entstand mit der Aufgabe der Nutzung ein Verlust von 40 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

Der Gemeinderat hat im Zuge seiner Planungshoheit die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 20.02.2017 beschlossen und eine Veränderungssperre erlassen. Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre wurden am 23.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Veränderungssperre trat am 23.02.17 in Kraft wurde am 24.01.19 um 1 Jahr verlängert. Eine weitere Verlängerung wurde am 23.01.2020 beschlossen. Im Zuge der Ermittlung der Planungsziele wurde das Büro LEUNINGER & MICHLER, umfirmiert in DIE STATDTENTWICKLER GmbH im Dezember 2017 beauftragt, Optionen im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu erarbeiten. Diese Studie wurde am 24.09.2018 dem Gemeinderat vorgestellt.

Folgende Planungsziele wurden am 19.11.2018 durch den Gemeinderat als Grundlage für die Bauleitplanung einstimmig beschlossen.

1. Grundansatz

Bei der Neuentwicklung des Lindenhofes inklusive der benachbarten relevanten Grundstücke ist darauf zu achten, dass entsprechend dem Erscheinungsbild einer Ortsmitte ein möglichst hoher Nutzungsmix, unter Einbeziehung von Arbeitsplätzen und attraktiven städtebaulichen Strukturen und Gestaltungen des Freiraumes erreicht wird. Die definierten Planungsziele bilden im Weiteren die

Grundlage für Abstimmungen mit dem Eigentümer und die Festsetzungen im Bebauungsplan.

2. Fokus Ortsmitte

Bei der Revitalisierung des Lindehof-Areals sind auch notwendige Flächen für die Herausbildung der Ortsmitte zu berücksichtigen. Insbesondere da empfehlen wir, gegenüberliegend zum Dorfladen einen weiteren Funktionsbau, der zumindest Dienstleistungseinheiten im Erdgeschoss umfasst, zu errichten. Hierzu wird es notwendig sein, den vorhandenen Stadel räumlich etwas zu „verschieben“.

3. Arbeitsplätze und Wirtschaft

Derzeit sind rund 40 Arbeitsplätze im Lindenhof vorhanden. Ob diese Zahl an Arbeitsplätzen kompensiert werden kann, lässt sich derzeit nicht abschätzen. In jedem Fall wird das Ziel angestrebt, in der Ortsmitte attraktive Arbeitsplätze zu sichern. Diese dürften in erster Linie im Dienstleistungsbereich sowie sonstigen nicht-störenden Gewerbe liegen. Mit dem Dienstleistungsbereich, inklusive dem Gesundheitswesen, soll auch die Ortsmitte gestärkt werden.

4. Gastronomie und Hotellerie

Gastronomische Funktionen werden durch das Café Habersetzer und einen nachgeordneten Café-Betrieb im Dorfladen abgebildet. Grundsätzlich sind gastronomische Einrichtungen auf dem Planareal denkbar. Auch die Etablierung eines mittelständischen Hotelbetriebes, welches sich in die städtebaulichen Strukturen einpasst, ist grundsätzlich auf dem Planareal möglich. Bei der Realisierung eines möglichen Hotelbetriebes sind die notwendigen städtebaulichen Strukturen zur Herausbildung der Ortsmitte zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Möglichkeit hinzuweisen, Seminar- und Tagungsmöglichkeiten auf dem Planareal zu etablieren.

5. Einzelhandel und Nahversorgung

Der Dorfladen stellt einen ganz zentralen Baustein der Versorgung in Schwaigen dar. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind im Bereich der Ortsmitte denkbar.

6. Wohnen

Aufgrund der zentralen Lage des Planareals sind ergänzende Wohnfunktionen in den Obergeschossen denkbar. Diese müssen jedoch überwiegend in einem funktionalen Zusammenhang zu den gewerblichen bzw. freiberuflichen Einheiten liegen. Betreutes Wohnen ist als Baustein denkbar.

7. Verkehr

Die Geschwindigkeit auf der Aschauer Straße ist durch geeignete Maßnahmen deutlich zu verringern. Dieses gilt sowohl für Lkw als auch für Pkw. Für Pkw ist in der Ortsmitte eine ausreichende Zahl von Stellplätzen vorzuhalten, die direkt den wichtigen Funktionen zuzuordnen sind. Die Reduzierung der Durchgangsgeschwindigkeit kann z. B. durch eine sichtbare Markierung der Ortsmitte im Straßenraum erfolgen.

8. Freiraum und Treffpunktfunktion

Grundsätzlich scheint es sinnvoll, in der Ortsmitte auch ergänzende Treffpunktfunktionen zu errichten. Dies könnten z. B. Spiel- oder Freizeitelemente sein, die von allen Bevölkerungsgruppen in Anspruch genommen werden. Entsprechende Ruhezeiten mit Bänken bzw. Sitzmöglichkeiten (inklusive Radständer) sind vorzusehen.

9. Städtebau

Die derzeitigen städtebaulichen Strukturen, die zentral durch den Lindenhof mit der Grundstückfläche von rund 1.200 qm geprägt werden, müssen nicht zwingend aufrechterhalten werden. Vielmehr wird empfohlen, sich bei der städtebaulichen Entwicklung an die umliegenden Gebäude anzupassen. Dies könnte bedeuten, dass mehrere Gebäude auf dem Planareal des Lindenhofes errichtet

werden können. Mit einer Grundstückfläche von rund 10.000 qm bietet das Areal grundsätzlich Perspektiven für verschiedene Entwicklungsvarianten.

10. Erweiterung gemeindlicher Grundstücke

Teilflächen für Gemeinde für mögliche Erweiterung wie Kindergarten, Rathaus, Bildungsstätten u. ä. sind vorzusehen.

Der Gemeinderat Schwaigen beschließt die **Variante 7** als Grundlage für die weitere Planung.



Abbildung 4: Plandarstellung Variante 7 aus Drehbuch Ortsentwicklung, August 2018, DIE STADTENTWICKLER, Juli 2020

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Schwaigen ist eine Gemeinde des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im Süden von Oberbayern. Der Landkreis wird von den Landkreisen Ostallgäu, Weilheim-Schongau und Bad Tölz-Wolfratshausen begrenzt. Im Süden befindet sich die Grenze zu Tirol in Österreich. Die Gemeinde Schwaigen ist über die Hauptverkehrsachse A95 / B2 mit München verbunden. Die

Entfernung zwischen der Gemeinde Schwaigen und der Bayerischen Landeshauptstadt München beträgt rund 77 km. Nach Innsbruck sind es über die B 2 bzw. B 177 ca. 81 km. Die Gemeinde Schwaigen und der dazugehörige Landkreis können aufgrund ihrer Randlage als periphere Region eingestuft werden (vgl. Bundesraumordnungsbericht, BBR 2005). Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zählen Landkreis und Gemeinde zum „ländlichen Raum“. Durch den Landkreis führt eine überregionale Entwicklungsachse von Weilheim über das Mittelzentrum Murnau und das Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen bis Mittenwald. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist Teil der Planungsregion 17 Oberland.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Stand 1.3.2018 und des Regionalplans der Region Oberland (17) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.1.1

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

LEP 1.2.2

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten*

Arbeitsplätzen,
-zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der
Daseinsvorsorge,
-zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits-und
Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche,
Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere
Menschengenutzt werden.

LEP 2.2.5

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs-und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im Regionalplan Oberland 17 finden sich folgende Aussagen:

RP 1

(G) Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region.

RP 2.3

(G) Der wachsende Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdruck in der Region soll nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden, um Überlastungen zu vermeiden.

RP 2.5

(G) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels für künftige Generationen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll reduziert werden.

RP 2.8

(G) Tourismus und Freizeitaktivitäten sollen an den Klimawandel angepasst und so gesteuert werden, dass Überbeanspruchungen vermieden werden. Im Freizeit- und Tourismusverkehr sollen Alternativen zum motorisierten Individualverkehr gestärkt und die Erreichbarkeit stark frequentierter Destinationen mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden.

RP 2.7.1

(Z) Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

RP 2.1

(G) Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit (vgl. B II 1.3) soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden.

Die geplante Bebauung entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

2.3 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Lindenhof (Fl.St.Nr. 613, 615, 690, 710) als Gemeinbedarfsfläche für Altenpflege dargestellt.

Die umgebende Nutzung ist als Dorfgebiet definiert. Nur südlich der Aschauer Straße ist ein kleineres Allgemeines Wohngebiet angeordnet.

Der vorliegende Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die im rechtswirksamen FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche der umzusetzenden Planung in Lage und Größe entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Gemeinde hat das Verfahren gemäß § 13 a BauGB der Innenbereichsentwicklung gewählt. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m². Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete

städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden.

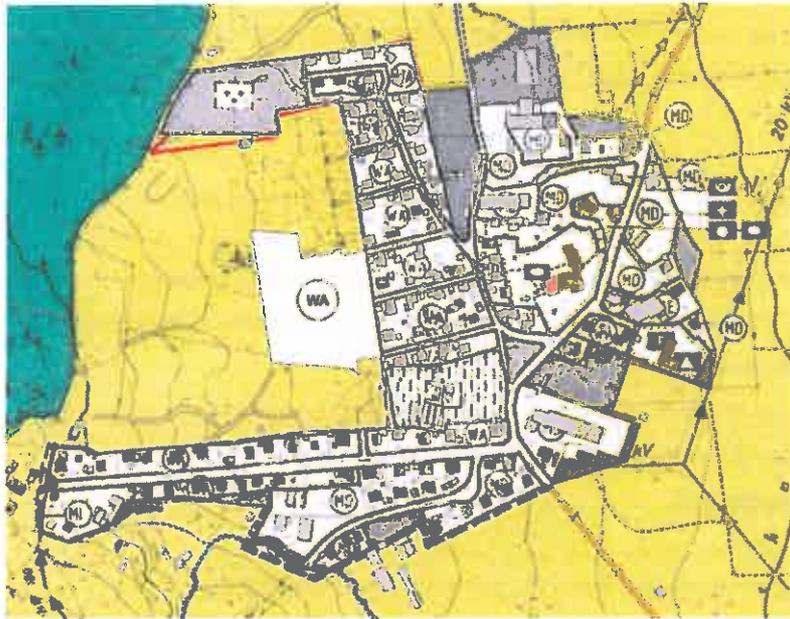


Abbildung 5: Darstellung aktueller FNP, 6. Änderung vom 07.07.2016

2.4 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine geschützten Bau- oder Bodendenkmäler.

Wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebiets sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber Bodendenkmäler zu vermuten.

In unmittelbarer Nachbarschaft sind folgende Einzeldenkmäler in der Denkmalliste eingetragen. Der Denkmalliste sind folgende Daten zu entnehmen:

- *Getreidekasten, Blockbau auf Feldsteinunterbau, 17./18. Jh., Überbau später.*
- *Filialkirche St. Wolfgang, Saalraum mit Dachreiter, im Kern spätgotisch, barock verlängert; mit Ausstattung.*



Abbildung 6: Übersicht Denkmäler Grafenstau (Quelle: Bayernatlas, 28.07.2020)



Abbildung 7: Denkmäler in unmittelbarer Nähe des Grundstücks (Quelle: Bayernatlas, 28.07.2020)

2.3 Historische Flächennutzung

Die Entwicklung der Siedlungsstruktur von Grafenaschau hat erst in den letzten Jahrzehnten zu den heutigen Strukturen geführt. 1452 wurde das Dorf Schwaigen erstmals urkundlich erwähnt. Die damaligen Höfe bilden die Grundlage für die Gründung des Dorfes bis heute. Weiterhin prägen größere landwirtschaftliche Anwesen den inneren Bereich des Dorfes.

Das Planareal „Lindenhof“ liegt bereits zur Jahrhundertwende im Zentrum des Dorfgebietes und ist vermutlich bereits um 1900 bebaut (s. Abb.8 um 1901). Der Erläuterungsbericht zum FNP 1970

beschreibt das Areal bereits erstmals unter Fremdenverkehrseinrichtung (Nr. 3.35): „In Aschau unterhält der Verein für Innere Mission e.V. ein Erholungsheim mit Kindererholungsheim, das z.Zt. erweitert wird.“

Die Linden am Lindenhof werden unter 3.45 als Naturdenkmale aufgeführt: „Besonders die hohen und starkwüchsigen Linden geben dem Ortsbild ein markantes Gepräge.“



Abbildung 8: Historische Karte um 1901 (Quelle: Bayernatlas)

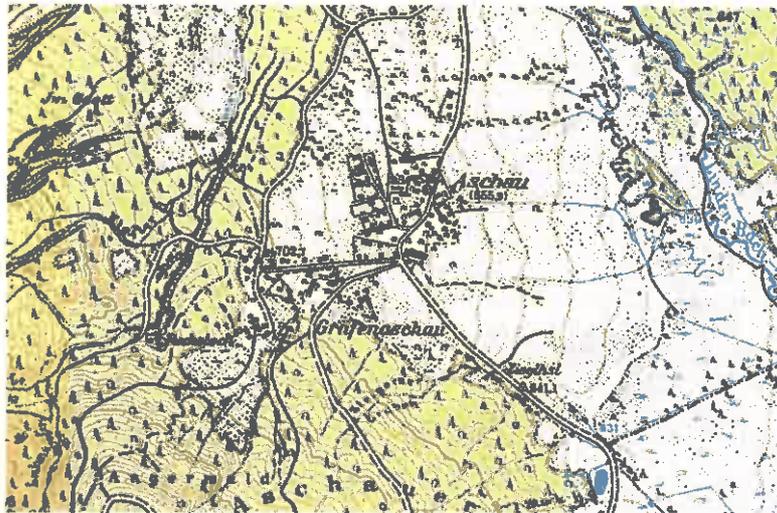


Abbildung 9: Historische Karte um 1978 (Quelle: Bayernatlas)

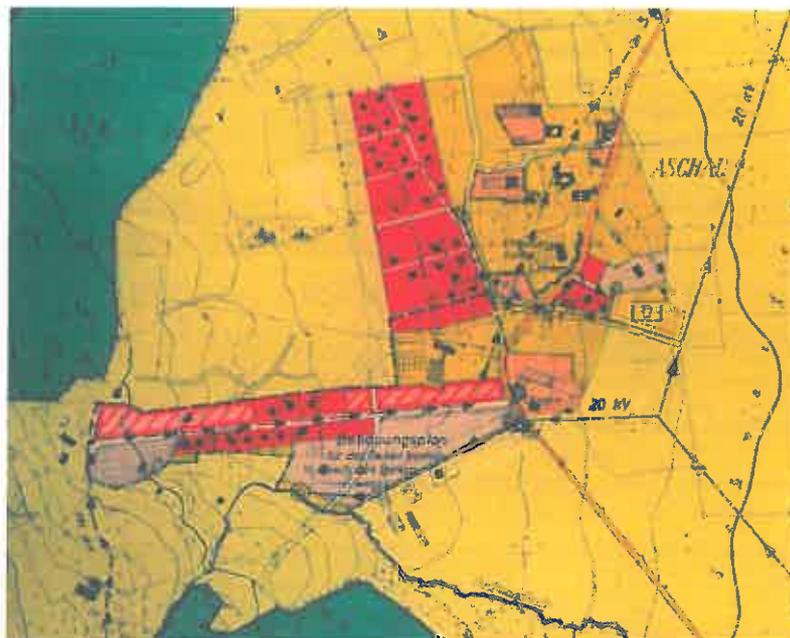


Abbildung 10: FNP 1976



Abbildung 11: Alte Postkarte vom Anwesen Lindenhof

2.4 Bestehende Strukturen

Im Nordwesten, Westen und Südwesten des Planareals befindet sich überwiegend Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Im Nordosten des Areals befinden sich mit Rathaus (inkl. Kindergarten) und Kirche zwei öffentliche Einrichtungen. Östlich der angrenzenden Aschauer Straße befindet sich der Dorfladen, sowie weitere Einfamilienhäuser.

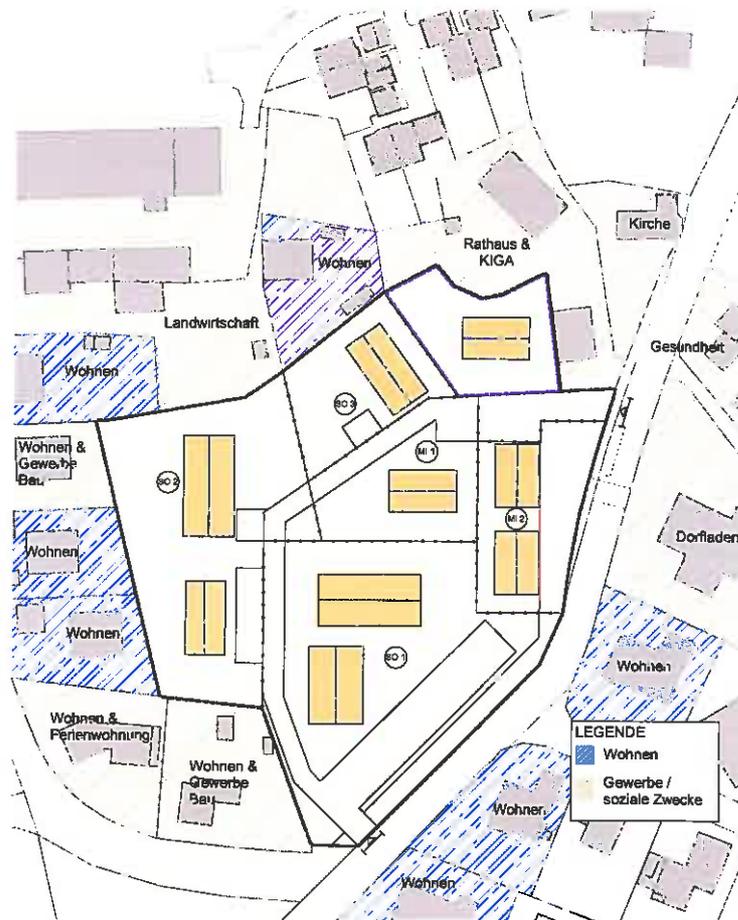


Abbildung 12: Aktuelle Kartierung der Nutzungen um das Plangebiet, DIE STADTENTWICKLER, Juli 2020

Auf dem Areal gibt es aktuell eine Stellplatzfläche für rund 10 Fahrzeuge, einen intensiven, wertvollen Baumbestand und einen kleinen Weiher.

Das Gebiet ist baulich durch Einzelhäuser mit Satteldächern dörflich geprägt. Für die geeigneten Dächer in der Umgebung wurden folgende First- und Wandhöhen (Traufhöhen) ermittelt.

WR	Maximale Firsthöhe im Bestand	Maximale Traufhöhe im Bestand
1	9,565	ca. 6
2	8,95	6,37
3	7,70	6,20
4	6,25	4,35
5	8,85	ca. 6,40
6	8,65	6,12
7	9,21	6,21
8	8,69	6,20
9	8,69	6,20
10	8,69	6,20

Tabelle 1: Übersicht Firsthöhe bzw. Traufhöhe der Häuser mit geneigten Dächern in Ortsmitte in Grafenachau

Das Gebiet ist geprägt durch offene Bauweise mit geringer Dichte.



Abbildung 13: Kartierung der Grundflächenzahl (GRZ) um das Plangebiet. DIE STADTENTWICKLER. Juli 2020



Abbildung 14: Umgebung Plangebiet



Abbildung 15: Foto Blick nach Norden auf das Planareal



Abbildung 16: Foto Blick nach Norden auf Aschauer Straße & Filialkirche St. Wolfgang



Abbildung 17: Foto Blick nach Südosten auf Aschauer Straße & Berge

3 INHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Studie von DIE STADTENTWICKLER GmbH wurde gemeinsam in einer Gemeinderats Klausurtagung am 01.02.18 diskutiert. Für die Nachnutzung des Lindenhofes sind aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele von zentraler Bedeutung für die Planung:

- Aufgreifen der Flächenpotenziale zu einer stärkeren Herausbildung der Ortsmitte (d. h. eine sinnvolle funktionale und bauliche Ergänzung der vorhandenen Strukturen von Rathaus mit Kindergarten, Kirche und Dorfladen).
- Eine insgesamt zukunftsorientierte Nachnutzung des Areals, welche sowohl die Strukturen der Ortsmitte als auch den Aspekt der Arbeitsplätze für Schwaigen unterstützt.

Die Weiterentwicklung einer Dorfmitte braucht ein Gebäude mit Schaufensterwirkung für Passanten gegenüber dem Dorfladen. Hier werden in einer Mischgebietsstruktur Gewerbeeinheiten zwingend im Erdgeschoss festgesetzt und eine Raumkante mit einer Baulinie zur Säumung der Straße definiert. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung vorstellbar. Die INTEREGG Studie von Regional Synergie, BEISSMANN 2019/2020 bestätigt die Notwendigkeit eines Dorfzentrums, um die Daseinsvorsorge zu sichern.

Art	1. Dilett/Potenziale	2. Funktion/Struktur
Landwirtschaft-Gewerbe	Gemeinschaften (genossenschaftliche) Verarbeitung lokaler v.a. landwirtschaftlicher Produkte und Vor-Ort-Vermarktung	Stüberung, Verarbeitung (Convenience), Veredelung (Wertschöpfungsmaximierung), Verpackung, etc. <i>Arbeitsbereich, Softpress, Schabenschnitt, Schneiderei mit Vorlauf v.a. im Dorfleben</i>
Gewerbe	Keine, erlebbare Schaugewerbe, Ateliers inkl. Werkstatt und untergeordnet Wohnen	Anleitung von Gewerbetrieben (Abrundung Dorfplatz, Verkehrsberuhigung) <i>Baumwerkstatt, Holzwerkstatt, Tischlerei/-geschäft zur Sanitär Schaufenster, Arbeit Werkstatt, 1. Stock Büro, Dachgeschoss untergeordnet Wohnen</i>
Soziale	Gesundheitszentrum	Gemeinschaftliche Praxiskäume für teilweise bedingte mit unterschiedlichen Ärzten und Therapeuten und mobiler Apotheke (Lieferdienst für Bürger) <i>unterschiedl. Ärzte mit gleichen Räumlichkeiten, Ausstattung und Personal; Anleitung Physio- und Psychotherapeuten, Heilpraktiker mit gemeinsamen Praxiskäumen; Schulungs- und Meditationsräumen</i>
Soziale	Wohngemeinschaften	Zielgruppe Alleinstehende und Rentner; Mehrgenerationenhaus Neu mit gemeinsamen Grünflächen, gemeinsamen Gemeinschaft, etc.

Soziales	Ambulanter Pflegedienst und Kurzzeitwohnungen	Gesundheitliche Betreuung und Beratung älterer Dorfbewohnerinnen von Grafenschau und Murnau-Weibried <i>Erichtung eines ambulanten Stützpunktes für ambulante Pflege Dahnau und Kurzzeitwohnen (Betreiber)</i>
Soziales	Nachbarschaftshilfe	Alt unterstützt Jung und Jung unterstützt Alt <i>gemeinsame Alltagsbetreuung, gemeinsamer Spielnachmittag, gemeinsame Spaziergänge, Versorgung der älteren Generation durch Kinder /jugendliche und umgekehrt</i>
Tourismus	Hostel, Landgasthof	flexibles, heterogenes Übernachtungsangebot <i>Hostel für Radfahrer und Urlauber; Landgasthof für Tagungsgäste (Schulungs- und Vortragstermine bereits in Anbahnung und in Anbahnung)</i>
Gastronomie-Gewerbe	Kiosk, Kleingaststätte	Treffpunkt, Gastronomie (inkl. Nachfräge und Verwertung lokaler Produkte und Stärkung von Aktivitäten und Leben im Dorf); Ergänzung zum Dorfladen mit regionalen Produkten, Wertschöpfungskreislauf wird gestärkt, bodenständiges Gasthaus inkl. Kooperationsbereitschaft hinsichtlich gemeinschaftlicher Anlagen <i>kleine Gaststätte mit Biergarten für Gäste aller Art zur Stärkung der (Dorf-)Gemeinschaft</i>
Leben	Begegnungsflächen	verschiedene Begegnungsräume für unterschiedl. Bestimmungen (Belebung, Jugend, Naturschutz, Ruheflächen, Kleinkunst, Garten + Kultur, Park mit Gärten, Brunnen, Gemeinschaftsspielen, etc.) <i>Park und Grünflächen schon vorhanden inkl. Weiler, Pavillon, Brücken</i>

Leben	Qualitätsflächen	Dorfkern als verkehrsberuhigte Zone im Areal Parkflächen ausschließlich unterirdisch oder unter nutzbarem Dach, Shuttleservice mit automatischen Kleinstbus
Gewerbesoziales	Grafanaschau als Standort für Ideen und Innovation	Räumlichkeiten mit ausgestatteter Infrastruktur (WLAN, gemeinsamer Brotzeitraum etc.); Ansiedlung von Start-ups, Künstlern, Co-Workation etc. (Ansiedlung von Wissen) Unterbringung eines Energie und Klimaschutzinnovationszentrums Co-Workation, Bürgerbüro, Innovationszentrum mit laufendem Monitoring der gestarteten und künftigen Projekte

Abbildung 18: Vorläufige Studie – Kleingemeinden gemeinsam, eigenständig!, Gutachten Lindenhof, regional Synergie Michael Beismann, April 2020



Abbildung 19: Städtebauliches Konzept, Ortsentwicklungsstudie, DIE STADTENTWICKLER 2017

In der Studie und am Modell wurden 7 unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsvarianten geprüft.

Nach unterschiedlicher Abwägung der Vor- und Nachteile wurden im Sinne einer Stärkung der Ortsmitte und der bestehenden Einrichtungen um den Dorfladen, das Rathaus mit dem Kindergarten eine zur Aschauer Straße längsseitig angeordnete Bebauung als wesentlich formuliert. Hier sollen auch in den Erdgeschosszonen gewerbliche Nutzungen mit Schaufensterangeboten stattfinden.



Abbildung 20: Modellfotos. Die Stadtentwickler, Juli 2020

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze und Baulinie

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zum einen drei Sondergebiete mit verschiedenen Zweckbestimmungen gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden, um die Zielsetzungen der Gemeinde aus dem Ortsentwicklungskonzept 2017 bauplanungsrechtlich zu sichern und An siedelungsmöglichkeiten für Nachfolgenutzungen nach der Aufgabe der Altenhilfe zu schaffen, die sich in das bestehende Umfeld einfügen. Im Plangebiet wird zwischen den Zweckbestimmungen Gastronomie und touristische Zwecke, Gesundheit und Mischgebieten als auch einer Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten unterschieden. Ergänzt werden diese Nutzungen durch private Grünflächen, die ebenfalls eine prägende Wirkung des touristisch geprägten Ortes besitzen. Insgesamt sollen im Sinne einer Angebotsplanung Flächen bauplanungsrechtlich für verschiedene Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit, Gewerbe und Wohnen als Mischform und Tourismus vorbereitet werden, sodass dem Plangebiet entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die Gemeinde strebt neben der Neuordnung des Plangebietes vor allem die zusätzliche Bereitstellung von Flächen für gesundheitliche, touristische und freizeithche Nachfolgenutzungen an, um dem Plangebiet ein entsprechendes Entwicklungspotenzial und Investitionssicherheit geben zu können. Mit der Überplanung des vorliegenden Plangebietes soll den veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie den sich abzeichnenden Veränderungen

der Nutzungs- und Eigentumsstruktur Rechnung getragen werden. Folglich wird hierdurch eine weitere Siedlungsflächenausweisung im Außenbereich weitestgehend vermieden (gemäß § 1a BauGB sparsamer Umgang mit Grund und Boden...).

Das Bauleitplanverfahren dient aber auch dazu, mögliche Nutzungsänderungen (zum Beispiel geplante reine Wohnnutzungen) und städtebauliche Entwicklungen (Trading-Down-Effekt) im Plangebiet zu eruieren, städtebaulicher Konflikte aufzugreifen und Lösungs- und Entwicklungstendenzen aufzuzeigen.

Der Bebauungsplan setzt mehrere sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO fest. Als sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Sämtliche Sondergebietsnutzungen dienen der Stärkung der Ortsmitte. Es trägt der historischen gewachsenen Situation Rechnung, dass die Fläche in der Vergangenheit sozialen Belangen gedient hat und einen Personenkreis über die Eigentümer hinaus zur Verfügung stand (Jugenderholungsheim, Besucher Altenpflege, Dorffeste im Park)

3.2.1 Sondergebiet „Gesundheit und touristische Zwecke“

Das Sondergebiet SO 1 befindet sich direkt an der Aschauer Straße und somit an dem sehr stark frequentierten Bodensee-Königsee Radweg.



Abbildung 21: Überregionale Radrouten am Plangebiet (Quelle: BayernAtlas)

Das Landkreisentwicklungs-konzept beschreibt die Raumsituation mit folgenden Handlungsoptionen:

„Im Zuge der nächsten Fortschreibungen von LEP und Regionalplan Hinwirken auf eine räumliche Differenzierung der Zielsetzungen für die „Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus“ im Hinblick auf die potenziellen Einschränkungen für Gewerbe- und Verkehrsinfrastrukturentwicklung im weniger touristisch geprägten nördlichen Landkreis.... aufgrund des demografischen Wandels soll bewusst „seniorengerechte“ (Neu-) Ausrichtung von Angeboten in den Bereichen Gesundheit, Tourismus und Dienstleistungen erfolgen.“ Landkreisentwicklungs-konzept Garmisch-Partenkirchen, 2007

Weiter zeigt die Kennzahl der Tourismusintensität die wesentliche Bedeutung der Lage von Schwaigen im Landkreis.

„Zur Verdeutlichung lässt sich die Kennzahl der Tourismusintensität heranziehen. Diese beschreibt das Verhältnis der Gästeübernachtungen zu der mit 100 multiplizierten einheimischen Wohnbevölkerung. Liegt dieser Wert über eins, so kann der Tourismus als prägend oder dominant angesehen werden. Abbildung 4.1 verdeutlicht die für die Gemeinden des Landkreises sehr unterschiedliche Bedeutung, die häufig überbewertet wird. Besonders deutlich ist dies in der öffentlichen Wahrnehmung und

**Eigenbewertung durch die einheimische Bevölkerung beim Hauptort
Garmisch-Partenkirchen.** (Einwirkungskonzept Landkreis Garmisch-
Partenkirchen 2009)

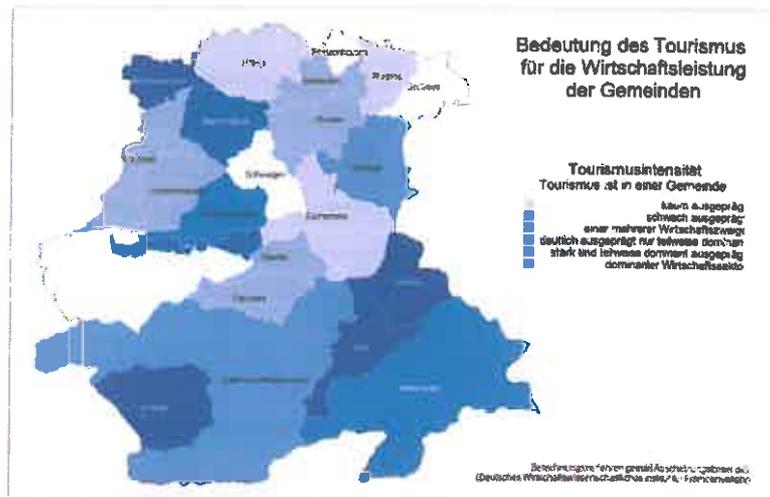


Abbildung 22: Tourismusintensität der Gemeinden (aus dem Landkreisentwicklungs-konzept)

Das Sondergebiet SO 1 - 3 dient vorwiegend der Unterbringung von Gesundheitseinrichtungen, Gästebeherbergung und touristische Einrichtungen.

Folgende Nutzungen sind in den Sondergebieten 1 – 3 zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienapartments etc.)
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Senioren-, Behinderten- und Pflegeeinrichtungen, Betreutes Wohnen
4. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
6. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Vergnügungsstätten sind in der Regel mit Lärmemissionen

verbunden, die sich mit der grundlegenden Gebietsausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gesundheit und Tourismus nicht vereinbaren.

Maß der baulichen Nutzung

Um einer zu dichten Bebauung im Dorf entgegenzuwirken, ist eine Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,25 festgesetzt. Die Festlegung des Baufelds zur Realisierung baulicher Anlagen erfolgt mittels Baugrenzen. Die Baufelder werden dennoch gegenüber dem Vorentwurf generalisiert, um mehr Flexibilität in der Bebauung und Gestaltung zu ermöglichen.

Hinweis zur Berechnung der GRZ:

Grundstücksteilflächen, die als private Grünflächen oder als private Verkehrsflächen festgesetzt sind, nehmen nicht am Baugrundstück und somit nicht an der Berechnung teil. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet sind, nehmen hingegen am Baugrundstück und somit an der Berechnung teil. Ebenso nehmen Grundstücksteilflächen, für die Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt sind (etwa Spielplätze, Stellplätze oder Garagen/überdachte Stellplätze), (anteilig) am Baugrundstück und somit an der Berechnung teil. Grundstücksflächen außerhalb des Baugrundstücks, für die Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt sind, sind dann dem eigentlichen Baugrundstück (anteilig) hinzuzurechnen und somit in der Berechnung zu berücksichtigen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder dies als Ausnahme vorsieht (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

3.2.2 Flächen für Gemeinbedarf

Aufgrund der steigenden Kinderzahlen im Gemeindegebiet und auch der Zielsetzungen des Krippenausbaus, reicht der vorhandene Kindergarten im Erdgeschoss des Rathauses nicht mehr aus. Eine

Erweiterungsfläche ist für die Gemeinde von hohem allgemeinem Interesse. Auch der Landkreisentwicklungsplan wiederholt den Handlungsbedarf einer Einrichtung bzw. den Ausbau von Betreuungsleistungen für Berufstätige mit (Klein-)kindern nachzukommen.

3.2.3 Mischgebietsflächen MI 1 bis MI 2

Eine reine Wohnnutzung ist aufgrund der ausgewogenen Entwicklung des Ortes zu vermeiden. Auch hier empfiehlt das Landkreisentwicklungskonzept eine Orientierung in den Bereich Gesundheit als auch kleinere Gewerbeeinheiten:

„Der Gesundheitssektor könnte hier bei den Dienstleistungen, der Bereich der regenerativen Energien im verarbeitenden Sektor zukünftig Schwerpunkte setzen.... Sicherung von Wachstumschancen für Kleinbetriebe und aktive Ansiedelung verarbeitender Betriebe mittlerer Größe u.a. durch vorausschauende aktive Grundstückspolitik der Gemeinden... „Landkreis-Charta“ zum Erhalt von Gewerbe und Handel in den Ortszentren, Anregung von Einheimischen Modellen für Mischnutzung Wohnen & Arbeiten“. Landkreisentwicklungskonzept Garmisch-Partenkirchen, 2007

Wie im Umfeld des Gebietes können hier kleinteilige Gewerbestrukturen im Erdgeschoss Arbeitsplätze bieten als auch dem Ortsmittelpunkt und dem Dorfladen zentrale Funktionen bieten. In den Obergeschossen ist auch Wohnen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die beiden Baukörper an der Aschauer Straße sollen gezielt eine Raumkante zur Ausbildung der Ortsmitte im Dreieck Rathaus, Kirche und Dorfladen bilden.

3.2.4 Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen

Gebäudehöhen

Für die Gebäude sind die Höhenbegrenzungen über die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) und Traufhöhe festgeschrieben, da die Steuerung der Höhenentwicklung über die Anzahl der Vollgeschosse nicht ausreichend ist.

Um die Höhen der baulichen Anlagen in der Umgebung zu ermitteln, wurde eine Kartierung der vorhandenen Trauf- und Firsthöhen durchgeführt. Auf Grundlage dieser Daten wird eine sinnvolle First- und Traufhöhe für das Planungsgebiet abgeleitet.

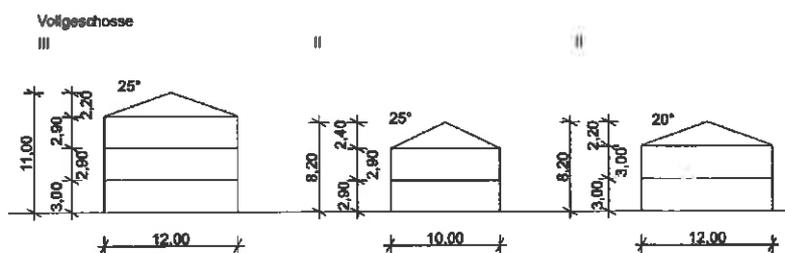


Abbildung 23: Schnitt über maximale Baukörpergröße im Plangebiet, Die Stadtentwickler Juli 2020

3.2.5 Innere Gebietserschließung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung müssen für die Neufassung und die geplante städtebauliche Konzeption neue Erschließungen geplant werden und als solche festgesetzt werden. Sowohl Parkplatzflächen als auch Fußwege kommen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zur Ausweisung. Die Errichtung von neuen Verkehrsflächen dient den relativ großen Grundstück um die rückliegenden Grundstücke zu erschließen. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption sind die Baugrundstücke die Parameter

in Bezug auf den Dorfladen, die Kirche und das Rathaus die Ortsmitte gezielt mit einer Raumkante auszubilden.

Pkw-Stellplätze sind innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.3 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

3.3.1 Straßenanlage

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Ortsbereich und ist bis auf die innere Erschließung des Grundstücks bereits voll erschlossen und bebaut. Der Bebauungsplan enthält somit nicht die Aschauer Straße, da hier kein Eingriff erfolgt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung besteht auch kein städtebaulicher Handlungsbedarf diesbezüglich maßgebliche Änderungen vorzunehmen. An der südwestlichen Seite befindet sich derzeit ein Gehweg unmittelbar an der Aschauer Straße und in einem engen Kurvenbereich, begrenzt durch die Linden. Eine Verlegung des Gehweges von der Straße weg dient der Verkehrssicherheit und insbesondere von Fußgängern zum Rathaus und Kindergarten und verbessert die Qualität der fußläufigen Beziehungen.

3.3.2 Stellplatznachweis

Eine Stellplatzsatzung liegt für das Gemeindegebiet nicht vor. Die Berechnung der notwendigen Stellplätze erfolgt nach der Anlage der Bayerischen Garagenstellplatzverordnung für die entsprechenden Nutzungen.

Direkt auf dem Gelände befinden sich ausreichend Freiflächen, die mit oberirdischen Stellplätzen belegt werden könnten. Im Sinne einer regelten und dörflichen Anpassung des Ortsbildes sollten Stellplätze in die Gebäudekubatur integriert werden.

3.3.3 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Anbinde Punkte an die erforderlichen Medien befinden sich in der Aschauer Straße. Die konkrete Planung des Ver- bzw. Entsorgungssystems ist im Rahmen der Erschließungsplanung für die jeweiligen geplanten Nutzungen zu vorzunehmen und mit den zuständigen Medienträgern abzustimmen.

Erdgasleitungen sind laut Energienetze Bayern in der Gemeinde nicht vorhanden.

3.4 Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser des Baugebietes ist möglichst ortsnah zu versickern oder zurückzuhalten, wenn dies aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich ist und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Es wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vom Ingenieurbüro Kokai aus Weilheim vom 17.11.2020 für das Plangebiet erstellt (Niederschlagsbeseitigungskonzept für den Bebauungsplan „Ortsmitte Lindenhof / Gemeinde Schwaigen“).

Das Ingenieurbüro Kokai führte einen Sickertest an der Stelle der im Bebauungsplan festgelegten Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung durch. Demnach befindet sich der Baugrund im versickerungsrelevanten Bereich. Laut des Ingenieurbüros Kokai kann vorerst davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung möglich ist, da bereits umliegende Grundstücke versickern. Vor der Ausführung ist allerdings die Sickerfähigkeit der Versickerungsanlagen zu überprüfen.

Im Plangebiet liegen keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vor. Bei einer Erdwärmesondenbohrung auf Fl.Nr. 635 (Rathaus) durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurde Grundwasser bei 2,0 m unter

GOK (~ 657 m ü. NN) vorgefunden.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim rät aufgrund der Hanglage und des gemessenen Grundwasserstandes hinsichtlich der tieferliegenden Grundstücke zu einer Beurteilung durch einen Hydrogeologen, um sicherzustellen, dass es nicht zu einer Grundwasseraufhöhung kommen wird. Zeigt die abschließende Beurteilung durch einen Hydrogeologen auf, dass eine Versickerung nicht möglich ist, dann besteht auch die Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung über Rückhalteeinrichtungen mit einem gedrosselten Abfluss in den Kanal.

Es sind höchstens 1.000 m² befestigte Fläche erlaubnisfrei an eine Versickerungsfläche anschließbar (NWFreiV). Die Gesamtfläche liegt über dieser Grenze. Daher wird empfohlen, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Nach dem Niederschlagsbeseitigungskonzept kann das anfallende Niederschlagswasser aus dem Teilgebiet 1 über den vorhandenen Weiher abgeleitet werden. Um den Kanal der Aschauer Straße zu entlasten, ist ein Retentionsvolumen zu schaffen. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Dachflächen kann vor allem über Mulden versickert werden. Es ist eine Rückhaltung in Mulden mit einem Drosselabfluss von 1 l/s pro 100 m² Dachfläche vorgesehen.

Im Teilgebiet 2 wird das Mulden-System über eine Rigole erweitert. Zudem ist ein zusätzliches Rückhaltevolumen bereitzustellen. Der Gehweg parallel zur Aschauer Straße entwässert in den östlich verlaufenden, 2 m breiten Grünstreifen.

Die Versickerungsmulden und Rigole werden hinweislich im Bebauungsplan dargestellt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund muss zwingend über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. Die Sickermulden, an welche vor allem Dachflächen angeschlossen sind, sind mit mind. 10 cm Oberboden anzudecken, die Sickermulden der Verkehrsflächen mit mind. 20 cm Oberboden.

Die zulässige Regenabflussspende hinsichtlich der Niederschlagsversickerung ist nicht begrenzt und es bedarf daher nicht dem Nachweis über die hydraulische Gewässerbelastung nach DWA-Merkblatt 153. Vorfluter des Kanals ist der Lindenbach.

Die Versickerungsanlagen sind auf einen Drosselabfluss von 35 l/s bemessen. Bis zu 180 m² befestigte Fläche können direkt an den Kanal angeschlossen werden, ohne dass der Gesamtabfluss von 40 l/s überschritten wird.

3.5 Altlasten- oder Altlastenverdachtsfälle

In dem betreffenden Gebiet sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Laut des Ingenieurbüros Kokai GmbH wurden bei der Herstellung des Schurfes für den Sickertest Bauschuttauffüllungen angetroffen. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden. Sind Verunreinigungen vorhanden, sind diese im Umfeld der Versickerungsanlagen zu entfernen.

3.6 Brandbekämpfung

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen (siehe VollzBekBayFwG).

Im Abstand von ca. 75 m zu den Objekten sind Überflurhydranten DN 80 mit einer entnehmbaren Löschwassermenge von 800 l/Min. bei einem Fließdruck von min 2 bar über 2 Stunden vorzusehen.

Ebenso ist es der Feuerwehr zu ermöglichen, dass diese bis auf 50 m zu den Anwesen anfahren kann, um eine zeitnahe Personenrettung durchführen zu können. Bei Sondernutzungen oder Sonderbauten ist eine direkte Zufahrt zu gewährleisten. Sämtliche Zufahren für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr in Bayern“ anzulegen. Der Nachweis erfolgt jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

3.7 Denkmalpflege

Wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebiets sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Bereich der Aschauer Straße vermuteten Verlauf einer Straße der älteren römischen Kaiserzeit an. Im Plangebiet muss zudem mit dem Vorhandensein weiter bislang unbekannter Bodendenkmäler (Nebenanlagen, Siedlungen und Gräber) insbesondere der römischen Kaiserzeit gerechnet werden. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.8 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenbefestigungen im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur mit Materialien zulässig, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen. Sämtliche befestigte Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten und in den Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

Für den Bereich der Grünflächen des Plangebietes werden im Bebauungsplan prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt, um somit den Charakter des gesamten Sondergebietes Gesundheit und Tourismus zu erhalten, aus umweltfachlichen Gesichtspunkten

(Klima, Bodenschutz, etc.) und um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Private zu begrünende Flächen sind als Rasenflächen, Stauden- oder Gehölzpflanzungen auszubilden. Je Nutzungsgebiet sind mindestens drei heimische, standortgerechte Laubbäume und vier Obstbäume lokaltypischer Sorte fachgerecht zu pflanzen (s. Pflanzliste Bebauungsplan).

Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden. Als geschnittene Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig.

4 GESTALTERISCHE FESTLEGUNGEN IM SINNE DES ART. 81 BAYBO

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bestands- und Umgebungsbebauung und an der Ortsgestaltungssatzung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Baugebiets zu erhalten und

behutsam weiterentwickeln zu können. Die Festsetzungen entsprechen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Schwaigen.

4.1 Grundlegende Form sowie Abmessungen von Gebäuden, Kniestöcke

Das Gebäude ist als liegender Baukörper mit waagrechten Gliederungselementen (z.B. durch Balkone oder durch geschosshohe Holzverschalungen) auszubilden.

Kniestöcke dürfen mit einer Hausbreite von bis zu 10 m 0,40 m und bei Hausbreiten über 10 m 0,60 m Höhe nicht überschreiten. Als Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette gemessen in der Außenwandflucht.

4.2 Dach

4.2.1 Gestaltung und -neigung

Auf dem Gebäude ist nur die Ausführung als Satteldach zulässig.

Die Dachneigung ist zwischen 20° und 25° auszuführen. Der Dachüberstand muss mind. 1,00 m betragen. Für die Dacheindeckung sind rote Dachziegel oder optisch gleichwertige Materialien zu wählen. Der Firstverlauf soll über die Gebäudemitte, und zwar über die längere der Gebäudeseiten verlaufen.

Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden, wenn sich das Gebäude damit besser in den Baubestand einbindet oder wenn dies zur Gestaltung besonderer örtlicher Situationen erforderlich erscheint. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur sonstigen Gestaltung verbunden werden.

4.2.2 Dachgauben

Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 30° nicht zulässig.
Bei Dachneigungen über 30° sind sie ausnahmsweise zulässig,
wenn sie sich nach Form, Abmessungen, Anzahl und Gestaltung
gut in das Erscheinungsbild des Gesamtdaches einfügen.
Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

4.2.3 Dachflächenfenster

Zulässig sind nur in der Dachfläche liegende Fenster. Die Breite aller
in einer Dachfläche eingebauten Fenster darf insgesamt 2/10 der
Gebäuelänge (gemessen ohne Vordächer) nicht überschreiten. Alle
in der Dachfläche liegenden Fenster sind in gleicher Höhe
anzuordnen. Bei Anordnung mehrerer nebeneinander liegender
Dachflächenfenster ist mindestens ein Sparrenfeld als Zwischenraum
freizuhalten. Die Einfassung ist im Farbton der Dacheindeckung
anzupassen.

4.2.4 Solare Nutzung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur in
Dachflächen flächeneben angeordnet werden. Aufständungen sind
nicht erlaubt.

4.3 Antennen

An jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die
Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt
werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Sie dürfen nicht auf der
südwestlichen Seite angebracht werden. Insbesondere sind die
Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig,

- a. die auf oder an Gebäuden eine Höhe von 2,50 m über
Firsthöhe übersteigen
- b. in sonstiger Form (z.B. Masten) errichtet werden und nicht
mehr unter a. erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m
(inkl. Träger bzw. Sockel).

4.4 Fassaden, untergeordnete Vorbauten, Erker

- a. Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen

Putzflächen sind in ruhiger Putzstruktur auszubilden und einfarbig weiß oder in hellen, mit Naturfarben gedeckt weißen Farbtönen zu streichen. Grelle und dunkle Anstriche sind unzulässig. Außenwände aus Holz sowie Holzverschalung sind zulässig. Holz darf nur in seinem natürlichen Farbton gestrichen werden, ausgenommen Fensterläden.

b. Fenster und Außentüren (außer Schaufenster und Tore)

Fenster und Fenstertüren sind derart durch Sprossen zu unterteilen, dass sich stehende Glasformate ergeben, ausgenommen an Stallgebäuden.

c. Balkonbrüstungen

Vorderfronten sind aus einfachen, stehend angeordneten Holzbrettern zu gestalten, Bodenplatten aus Beton sind stirnseitig zu überdecken.

d. Giebelflächen

Zierbünde sind zulässig.

Großflächige Giebelverglasungen dienen der passiven Nutzung von Sonnenenergie und auch der Verbesserung der Belichtung. Sie sind zulässig, sofern sie die Ausgewogenheit der Giebelansicht nicht stören. Sie müssen ebenfalls die Anforderung anstehende Glasformate erfüllen.

4.5 Außenanlagen

Erhaltung der Beschaffenheit des Baugrundstücks

Bei der Gestaltung und Anordnung von Baukörper und Außenanlagen sind die Beschaffenheit des bestehenden Geländes (Geländeoberfläche) und der vorhandene Bewuchs soweit wie möglich zu erhalten. Abgrabungen, bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 50 cm zulässig.

Befestigte Flächen

Befestigte Flächen, wie Wege, Zufahrten und offene Stellplätze sind möglichst klein zu halten. Ihre Oberfläche ist wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrasen bzw. breittufig verlegtes Natursteinpflaster)

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind bevorzugt heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

4.5.1 Einpassung von Gebäuden und Bauteilen ins Gelände

Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG) wird festgelegt auf maximal 0,35 m über dem Mittel des vorhandenen oder geplanten Straßenniveaus, gemessen in der Straßenachse im Bereich des Baugrundstücks. Die Freilegung von Kellergeschossen zu Wohnflächen ist unzulässig.

4.5.2 Einfriedung

Einfriedungen sind einfach zu halten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen und dem Gebäudecharakter anpassen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten (einschl. Sockel).

Hecken im Vorgartenbereich dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken in entsprechender Höhe eingepflanzt werden.

Einfriedungen aus geschlossenen Wänden, wie z.B. aus Beton, Mauerwerk, Holz, Blech oder Platten aus Kunststein, Kunststoff und Faserzement sind unzulässig. Die Verwendung von Schilfrohmatten und Stacheldraht ist nicht zulässig.

4.6 Klimaschutz im Plangebiet

Durch die Festsetzung von sickerungsfähigen Belägen können in Hinblick auf zukünftig zunehmend auftretende Starkregenereignisse Regenwassermengen, die abzuleiten sind, reduziert werden.

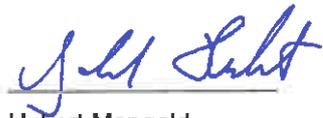
Zugleich wird sichergestellt, dass der Boden seine Funktion zur Klimaregulierung erfüllen kann.

Über die Festsetzungen zur Bepflanzung im Planungsgebiet kann in Hinblick aufzunehmende Hitzeereignisse zukünftig ein günstiges Mikroklima geschaffen werden.

Solaranlagen sind unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässig, um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen.

Durch die Nutzung innerstädtischer Fläche wird den Belangen des Bodenschutzes und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Gemeinde Schwaigen



Hubert Mangold

Erster Bürgermeister

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas)	4
Abbildung 2: Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas).....	4
Abbildung 3: aktuelle Bebauung mit Flurnummern	5
Abbildung 4: Plandarstellung Variante 7 aus Drehbuch Ortsentwicklung, August 2018, DIE STADTENTWICKLER, Juli 2020	9
Abbildung 5: Darstellung aktueller FNP, 6. Änderung vom 07.07.2016	14
Abbildung 6: Übersicht Denkmäler Grafenaschau (Quelle: Bayernatlas, 28.07.2020).....	15
Abbildung 7: Denkmäler in unmittelbarer Nähe des Grundstücks (Quelle: Bayernatlas, 28.07.2020).....	15
Abbildung 8: Historische Karte um 1901 (Quelle: Bayernatlas).....	16
Abbildung 9: Historische Karte um 1978 (Quelle: Bayernatlas).....	17
Abbildung 10: FNP 1976.....	17
Abbildung 11: Alte Postkarte vom Anwesen Lindenhof.....	18
Abbildung 12: Aktuelle Kartierung der Nutzungen um das Plangebiet, DIE STADTENTWICKLER, Juli 2020.....	19
Abbildung 13: Kartierung der Grundflächenzahl (GRZ) um das Plangebiet, DIE STADTENTWICKLER, Juli 2020.....	20
Abbildung 14: Umgebung Plangebiet.....	21
Abbildung 15: Foto Blick nach Norden auf das Planareal	21
Abbildung 16: Foto Blick nach Norden auf Aschauer Straße & Filialkirche St. Wolfgang	22
Abbildung 17: Foto Blick nach Südosten auf Aschauer Straße & Berge	22
Abbildung 18: Vorläufige Studie – Kleingemeinden gemeinsam eigenständig!, Gutachten Lindenhof, regional Synergie Michael Beismann, April 2020.....	25
Abbildung 19: Städtebauliches Konzept, Ortsentwicklungsstudie, DIE STADTENTWICKLER 2017	25
Abbildung 20: Modellfotos, Die Stadtentwickler, Juli 2020	26
Abbildung 21: Überregionale Radrouten am Plangebiet (Quelle: BayernAtlas).....	28
Abbildung 22: Tourismusintensität der Gemeinden (Quelle: Landkreisentwicklungskonzept)	29
Abbildung 23: Schnitt über maximale Baukörpergröße im Plangebiet, Die Stadtentwickler Juli 2020	32
Abbildung 24: Aktuelle Kartierung der Gebietserschließung im Plangebiet, Die Stadtentwickler, Juli 2020.....	33

