Bebauungsplan "Ortskern-Süd"
der Gemeinde Altenstadt, Ortsteil Schwabniederhofen
Landkreis Weilheim-Schongau

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Altenstadt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (01.02.1991). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in diesem Flächennutzungsplan als Dorfgebiet, private Grünfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
   Durch den Rückzug der Landwirtschaft aus den innerörtlichen Bereichen stehen größere Umstrukturierungen bevor. Um die bauliche Entwicklung im Ortskern zu steuern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den gesamten südlichen Ortsbereich, der im Flächennutzungsplan bis auf die Grünflächen als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen ist.
   Die im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesenen Teilbereiche sind als Baulücken zu betrachten. Dies bedeutet, daß eine Bebauung gem. § 34 Abs. 1 BauGB möglich wäre. Diese Teilbereiche sollen deshalb ebenfalls als Dorfgebiet verplant werden. Um das Entwicklungsgebot zu beachten, ist es erforderlich, parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

3. Bereits seit einigen Jahren plant die Gemeinde Altenstadt für den Ortsteil Schwabniederhofen eine Verlegung der Kreisstraße WM 6. Der Trassenverlauf soll im Ortszentrum begradigt und ausgebaut werden.
   Die geplante Straßentrasse soll mit Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan aufgenommen werden. Damit werden die erforderlichen Straßengrundabtretungen im Bebauungsplan mit festgesetzt.

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

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Planungsgebiet umfaßt den gesamten südlichen, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteil.

...

Im Anschluß daran liegen:
Im Norden Dorfgebiet, im Süden Wohnbauflächen, im Westen Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten landwirtschaftliche Nutzfläche, begrenzt von der Schönach.

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 11,0 ha.

3. Topographie:

Der gesamte Ortskern ist relativ eben und fällt zur Schönach hin leicht ab.

4. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material. Der Grundwasserstand liegt durchschnittlich ca. 3,0 m unter der Geländeoberfläche.

5. Im gesamten Ortskernbereich ist vereinzelt erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

C) <u>geplante bauliche Nutzung:</u>

1. Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf einige Baulükken überwiegend bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur mit Hofstellen, Gebäude für den Gemeinbedarf, Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit maximal 2 + D Geschossen) und kleineren Gewerbebetriebsbauten vor.

Die Bebauung ist teilweise sehr dicht, mit heute aus Gründen des Nachbar- und Brandschutzes nicht mehr möglichen Grenz- oder grenznahen Bauten.

2. <u>Beschränkung der WE:</u>

Der historische Ortskern ist durch relativ große Baumassen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umstrukturierungen in der Landwirtschaft und der Fehlbestand an Wohnungen führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Dorfmitte durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. Verdichtung der Baustruktur. Beides hat - insbesondere durch die Folgeerscheinungen der dichteren Wohnnutzung (Garagen, Stellplätze etc.) - sehr negative Auswirkungen auf das dörfliche Ortsbild, so daß hier ein verträglicher Kompromiß zwischen Maximalnutzung und angemessener Nutzung gefunden werden muß. Ohne hier eingreifende Regelungen würden aus manchen Bauernhöfen "Wohnblöcke" werden, was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde.

Auch die immer noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe würden durch die sie mehr und mehr einengenden reinen Wohnstrukturen erschwerte Betriebsbedingungen ertragen müssen. Nach neuer Rechtssprechung des Bayer. Verwaltungsge-

...

richtshofs können dies Nutzungsbeschränkungen sein, die letztendlich zur Aufgabe des landwirtschftlichen Betriebes führen können. Aus städtebaulichen Gründen sind daher insbesondere zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) Regelungen nötig.

Für alle unbebauten Flurstücke und mit Wohngebäuden oder Wohn/Kleingewerbe bebauten Flurstücke (Baulücken Bereich B) wird, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, ebenfalls die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt.

Ohne Festsetzungen im Bebauungsplan wäre gem. § 34 BauGB eine sehr dichte Wohnnutzung möglich, die aus wirtschaftlichen Erwägungen meist auch immer ausgeschöpft würde.

Dies hätte zur Folge, daß die Bevölkerung stark zunimmt, eine ausreichende Zahl von Arbeitsplätzen am Ort aber nicht angeboten werden kann.
Gleichzeitig gehen auch landwirtschaftliche Arbeitsplätze verloren.
Das Dorf entwickelt sich somit noch mehr zur Auspendlergemeinde, der dörfliche Charakter geht verloren. Zudem wird ein Ausbau der Infrastruktureinrichtungen erforderlich, der hohe Kosten verursacht.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde beschlossen, für den Ortskern einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, sonst aber nur gestalterische Festsetzungen enthält. Die gewerblichen Nutzungsanteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

<u>Kriterien für die Verteilung der Wohneinheiten:</u>

a) Bereich Hofstelle (H) und der Althofstelle (A):

Zur Berechnung der Wohneinheiten werden die Baumassen im Bereich der Hofstelle (H), der Althofstelle (A) und die Restgrundstücksgröße (R) herangezogen:

So sollen sich eine große Baumasse und eine große Grundstücksgröße günstig auf die Anzahl der Wohneinheiten auswirken.
Hierfür waren folgende Eckdaten zu erheben:
Die Gesamtgrundstücksgröße G, die Gesamtgrundfläche im Bereich der Hofstelle bzw. Althofstelle, überschlägig die Kubatur im Bereich der Hofstelle bzw. Althofstelle und die Restgrundstücksfläche (R).

Für die überschlägige Ermittlung des Rauminhaltes wurden eine Wandhöhe von 6,5 m, gemessen von OK FFB bis OK Dachhaut, und eine Dachneigung von 35° zugrunde gelegt.

Ist der Wohnteil vom Wirtschaftsteil getrennt, wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten für H bzw. A aus der Gesamtkubatur von Wohn- und Wirtschaftsteil ermittelt.

...

Die zulässigen Wohneinheiten für H bzw. A sind somit für Wohn- und Wirtschaftsteil insgesamt festgesetzt:
$H = H_1 + H_2$ bzw. $A = A_1 + A_2$

b) Bereich B (mit Wohn- und Gewerbegebäuden bebaute und freie Bauparzellen):

Für alle unbebauten oder bereits mit Wohngebäuden bzw. Wohn- und Kleingewerbe bebauten Flurstücke wird die Grundstücksgröße für die Verteilung der WE zugrunde gelegt.

Folgende Verteilerschlüssel wurden zugrunde gelegt:

1. Kubatur:
(Bereich H und A)

unter	600 m³	0 WE	(WE = Wohneinheiten)
600 bis	1200 m³	max. 1 WE	
1200 bis	1700 m³	max. 2 WE	je Wohngebäude
1700 bis	2400 m³	max. 3 WE	innerhalb des
2400 bis	3100 m³	max. 4 WE	Bauraumes
3100 bis	3800 m³	max. 5 WE	
über	3800 m³	max. 6 WE	= Obergrenze

Der Restrauminhalt soll einer gewerblichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4 - 9 BauNVO zugeführt werden.

2. Grundstücksfläche:
(Bereich R)

bis	700 m²	max. 0 WE	je Wohngebäude
700 bis	1000 m²	max. 1 WE	innerhalb des
1000 bis	1600 m²	max. 2 WE	Bauraumes
1600 bis	2200 m²	max. 3 WE	
2200 bis	2800 m²	max. 4 WE	
2800 bis	3400 m²	max. 5 WE	
über	3400 m²	max. 6 WE	= Obergrenze

3. Grundstücksfläche:
(Bereich B)

unter	500 m²	max. 0 WE	je Wohngebäude
500 bis	600 m²	max. 1 WE	innerhalb des
600 bis	800 m²	max. 2 WE	Bauraumes
800 bis	1200 m²	max. 3 WE	
1200 bis	1600 m²	max. 4 WE	
1600 bis	2200 m²	max. 5 WE	
über	2200 m²	max. 6 WE	= Obergrenze

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten mit enthalten.

...

Eine detailliertere Regelung ist kaum möglich, weil eine künftige Entwicklung nicht genauer vorhersehbar und differenzierbar ist.

Flurstücke mit gleichem Eigentümer werden, sofern sie aneinander grenzen, bei der Berechnung der Wohneinheiten zusammengefaßt. Damit sollen vor allem sehr kleine, für sich allein nicht bebaubare Flurstücke nach Zusammenlegung bebaubar sein. Bei größeren Flurstücken sollen, wegen der auch oft ungünstigen Zuschnitte, besser zu bebauende Parzellen entstehen. Auch soll die oft fehlende Erschließung gesichert werden.

Um die Entstehung von einzelnen Wohnblocks zu vermeiden, welche für das Dorfbild untypisch sind, wurde die höchstmögliche Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude in Anlehnung an die Festsetzung der ehemaligen Hofstellen auf 6 begrenzt.

Neben dem Wohnen kann im Rahmen des § 34 BauGB noch die nach den Vorgaben des § 5 BauNVO mögliche Nutzung untergebracht werden.

Definition des Wohngebäudes:

Eine so weitgehende Definition war erforderlich, da die Wohneinheiten nur je Wohngebäude festgesetzt werden dürfen.

Eine absichtliche Errichtung von mehreren Gebäuden (Doppel- oder Reihenhaus, mehrere Einzelhäuser) würde trotz der Beschränkung der Wohneinheiten dann am Ziel des Bebauungsplanes vorbeilaufen.

Durch die Festlegung eines Bauraumes mit Baugrenzen allein kann nicht verhindert werden, mehrere Wohngebäude zu errichten.

Der Bebauungsplan will helfen, den Charakter des Ortskernes zu erhalten. Insbesondere soll die Bebauung der Hofgrundstücke durch möglichst wenige, eher großvolumige Baukörper gestaltet sein, um die bisher meist weiträumigen und offenen Grünflächen der Hofstellen weitgehend zu erhalten.

Baugrenze:

Die Baugrenze wurde so gelegt, um bei Um- und Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der Hof- und Althofstellen einen Spielraum zu erhalten (z.B. Brandschutzabstände).
Sie soll weiter helfen bei Bebauung aller freien Flächen noch ausreichend große Grünflächen zu erhalten.

...

Gemeinbedarfsfläche:

Die Bereiche Kirche und Friedhof sollen als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden, ebenso das Feuerwehrgebäude.

Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben:

Um eine Häufung von Beherbergungsbetrieben im Dorfkern zu vermeiden und im Einzelfall steuern zu können, sollen diese Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gestalterische Festsetzungen/Grünordnung:

Der dörfliche Ortskern wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details und durch den markanten Gehölzbestand geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten in diesem Bereich sollen sich in dieses Gestaltungsbild harmonisch einfügen und Wesensmerkmale erhalten bzw. besitzen, welche die dörfliche Ortsmitte als historischen Ortskern deutlich von der "Einheitsgestaltung" der reinen Neubausiedlungen unterscheiden. Dies gilt nicht nur für den Baukörper selbst, sondern in gleichem Maße für das Umfeld (Nebengebäude, Hofflächen, Garten, Zäune, Verkehrsflächen, Schaufenster etc.). Daher müssen Regelungen getroffen werden, welche diese städtebaulichen Ziele sichern.

Verlegung der Kreisstraße WM 6:

Die bestehende verwinkelte Straßenführung im Bereich der Oberdorfstraße zwängt sich zwischen den bestehenden Baukörpern förmlich hindurch. Diese Straße wird dem hohen Verkehrsaufkommen nicht mehr gerecht. Es ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke. Durch die Verlegung der Kreisstraße soll die städtebauliche Qualität sowie das Wohnumfeld im Ortszentrum wesentlich verbessert werden. Diese Maßnahme wird als notwendig erachtet, obwohl einige von Verlegung betroffene Anlieger Nachteile erhalten. Diese werden jedoch im Zuge der Ausbaumaßnahmen ausgeglichen.
Die Trasse der Kreisstraße WM 6 ist im Bebauungplan aufzunehmen, um eine Abtretungsgrundlage für die erforderlichen Grundstücksflächen zu erhalten.

Die Oberdorfstraße soll im entlasteten Bereich in einem späteren Bauabschnitt umgestaltet werden.

Grünzug entlang der Schönach:

Entlang der Schönach soll versucht werden, für alle noch unbebauten Grundstücksteile einen ca. 15 m breiten Grünstreifen zu erhalten. Das ortsbildprägende Bachumfeld soll durch

...

diesen Grünstreifen in seiner Qualität erhalten und verbessert werden. Deshalb ist es erforderlich, in diesem Grünstreifen keine Baumaßnahmen zuzulassen. Als Ausgleich dafür wird im verbleibenden Restbaugrundstück eine etwas höhere bauliche Nutzung zugelassen, so daß durch die Festschreibung der Grünfläche kaum bauliche Nachteile entstehen. Die Grundeigentümer erhalten darüber hinaus eine direkte Verbesserung ihres unmittelbaren Wohnumfeldes. Eine Bepflanzung dieses Grünbereiches mit Bäumen und Sträuchern würde zudem eine Eingrünung des östlichen Ortsrandes darstellen.

Aufgestellt: 25.03.1997
Weilheim
-Kreisplanungsstelle-
I.A.

Nadler

Altenstadt 12. Aug. 1997

.....
Bürgermeister

geändert: 16.04.1997

12.08.1997