



GEMEINDE STEINGADEN

Begründung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fronreiten

Steingaden, den
geändert
Endfassung

06.09.2018
08.11.2018
10.01.2019

Planung

ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
WEINSTRASSE 7
86956 SCHONGAU
FON 08861 93377-0
FAX 08861 93377-10
info@architekturbuero-hoerner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Ziele und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Topographie	3
2.	Planerische Zielsetzung	4
3.	Denkmalschutz	4
4.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	5
4.1.	Grundwasser	5
4.2.	Altlastenverdachtsflächen	5
4.4.	Abwasserentsorgung	5
5.	Grünordnerische Zielsetzung und Belange	6
5.1	Artenschutz	7
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
6.1	Beschreibung und Bewertung der Eingriffsfläche	7
6.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	7
6.3	Eingriffsermittlung	8

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Steingaden beabsichtigt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Fronreiten auf einer Fläche von ca. 1.200 m² der Flur Nummer 97/2 den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Zweck der Satzung ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einem Garagenbau.



Luftbild unmaßstäblich

1.2 Lage und Topographie

Die einzubeziehende Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Fronreiten. Nordwestlich und südwestlich schließt eine bestehende Bebauung an. Im Nordwesten schließt das Grundstück an eine bestehende Erschließungsstraße und im Osten an landwirtschaftliche Flächen an.

Die einzubeziehende Fläche ist als weitestgehend eben zu bezeichnen.

2. Planerische Zielsetzung

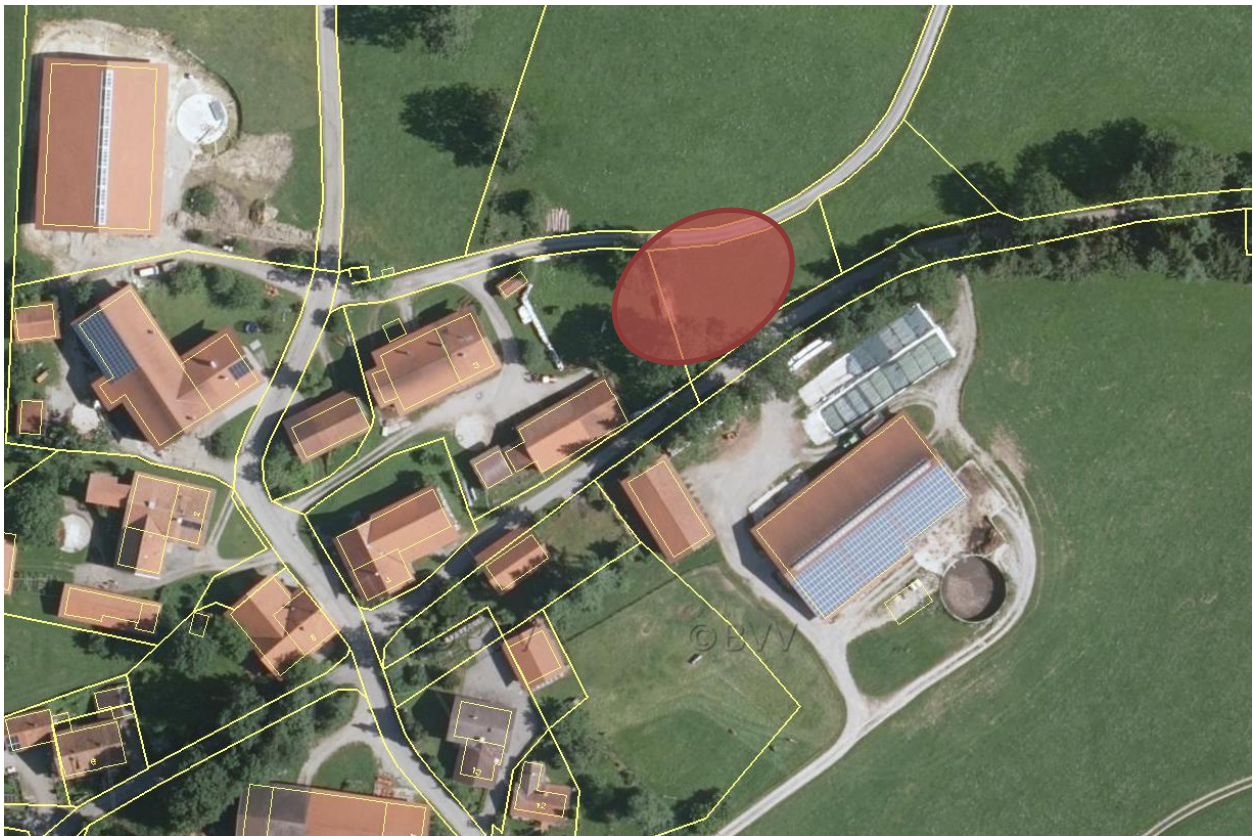
Durch den gewählten Umgriff soll die von der angrenzenden, bestehenden Bebauung geprägte, aber noch im Außenbereich befindliche Fläche des Flurstücks Nr. 97/2, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Um das geplante Gebäude nicht zu sehr in den Außenbereich zu konzipieren, hat der Gemeinderat Steingaden beschlossen einen Teilbereich der Fl.- Nr. 12 in die Planung mit einzubeziehen.

Die Baugrenze soll den Gebäudestandort festschreiben und ist gegenüberliegend zu der Nachbarbebauung festgesetzt.

Die Baugrenze wurde etwas großzügiger gewählt um bei der Planung mehr Spielraum zu ermöglichen.

Um eine dörfliche Bauweise sicher zu stellen wurde eine maximale Grundfläche des Hauptbaukörpers von 200 m² festgesetzt, wobei die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Anwendung findet.



Luftbild unmaßstäblich

3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler.

In der Nähe Fronreiten 3 befindet sich ein Getreidekasten des sog. Huberler-Hofs, erdgeschossig, Ende 16. Jh., der jedoch von der Planung nicht berührt wird.

4. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

4.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

4.2 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an eine ausreichend dimensionierte Kleinkläranlage anzuschließen. Die Planung dieser Anlage ist im Rahmen der Eingabeplanung in Form eines Entwässerungsplanes nachzuweisen.

4.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Über Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle, gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Steingaden, zu versickern.

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein Sickerbecken ist dabei gegenüber einer linienförmigen Versickerung, z. B. mittels Rigo-
len, vorzuziehen.

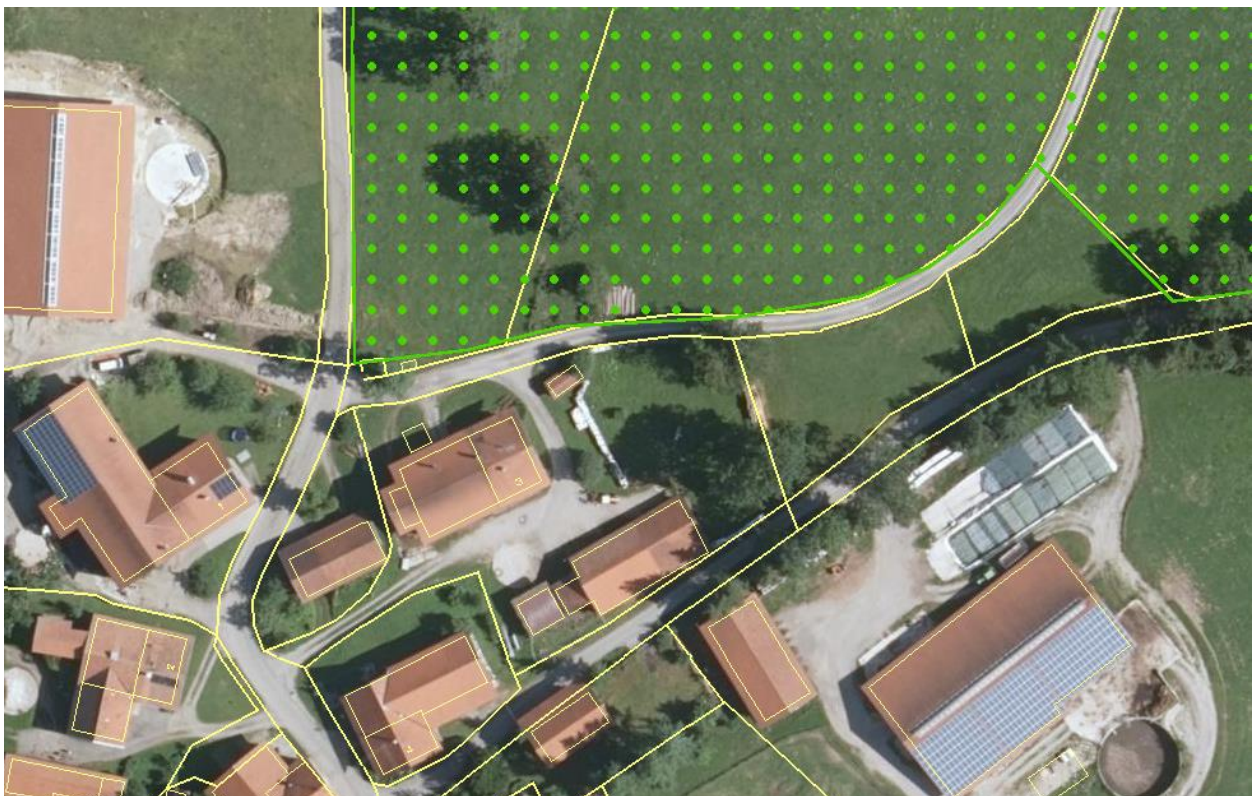
Auf Grund der Vielzahl von bestehenden Gebäuden die bereits im Gebiet versickern, kann davon ausgegangen werden, dass auch die noch nicht bebauten Grundstücke ihr anfallendes Oberflächenwasser entsprechend der Festsetzung über belebte Bodenschichten versickern können.

5. Grünordnerische Zielsetzungen und Belange

Der Einbeziehungsbereich liegt innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Westen grenzt eine bestehende Bebauung, im Süden bestehende landwirtschaftliche Hofstellen an. Im Osten wird die einbezogene Fläche durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Nördlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00603.01 Schutz des Gebietes um die Wies, das jedoch von der Planung nicht berührt oder beeinträchtigt wird.

Die Planung sieht entsprechende Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen vor (siehe Punkt 5 Teil B textliche Festsetzungen).

Aus grünordnerischer und ortsplanerischer Sicht ist dadurch eine angemessene Einbindung des Satzungsgebietes in die Landschaft gegeben.



Luftbild unmaßstäblich

5.1 Artenschutz

Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen des Verfahrens der Einbeziehungssatzung nach § 1a Abs.2 BauGB und § 21 Abs.1 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Eine zusätzliche Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht erforderlich.

Für die Eingriffsregelung gilt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung 2003).

Grundlage für die Ermittlung der Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der für die Bebauung vorgesehenen Fläche.

6.1 Beschreibung und Bewertung der Eingriffsfläche

Das Satzungsgebiet, bzw. die vom geplanten Eingriff betroffene Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Durch die geplante Bebauung kommt es deshalb zu keinem Verlust ökologisch wertvoller Flächen.

6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Durch die Festsetzung eines Baufensters wird sichergestellt, dass ein Großteil des Grundstücks gärtnerisch angelegt wird.
- Die Versiegelungsfläche wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten auf ein Minimum reduziert.
- Durch Festsetzung eines Pflanzgebotes eines Baumes je 250 m² Grundstücksfläche wird einer Kompensation Rechnung getragen.

6.3 Eingriffsermittlung

Die Satzung legt das Maß der Bebauung mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² fest. Demnach kann die **Eingriffsschwere** dem **Typ B** - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet werden.

Die Bewertung der Eingriffsfläche ergibt eine Zuordnung in **Kategorie I**:
Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - unterer Wert
Die erforderlichen Kompensationsfaktoren liegen gemäß Feld B I bei: **0,2 - 0,5**.

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes der Eingriffsflächen, des geplanten Maßes der Bebauung sowie der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen kann der Kompensationsfaktor wie folgt festgesetzt werden:

Kompensationsfaktor: 0,30

Die geplante Fläche beträgt ca. 860 m², somit ist eine Ausgleichsfläche von 258 m² festzusetzen.

Wegen der vorhandenen, landschaftsbildprägenden Hecke und der unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Ortsrandlage kommt einer ortstypischen und landschaftsangepassten Bauweise sowie einer angemessenen Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen eine besondere Bedeutung zu. Geplant ist die Anpflanzung von 2 oder 3 größeren Einzelbäumen, die quasi als Art „Hofbaum“ sowohl für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt, als auch für den Artenschutz wichtige Funktionen der Raumbildung und als Habitat für Vögel, Kleinsäuger Insekten (insb. Bienen u. Hummeln) übernehmen.

Gemeinde Steingaden, den

Xaver Wörle
Erster Bürgermeister

Siegel