

BESTANDTEILE DER 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HOPFENFELD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE STEINGADEN

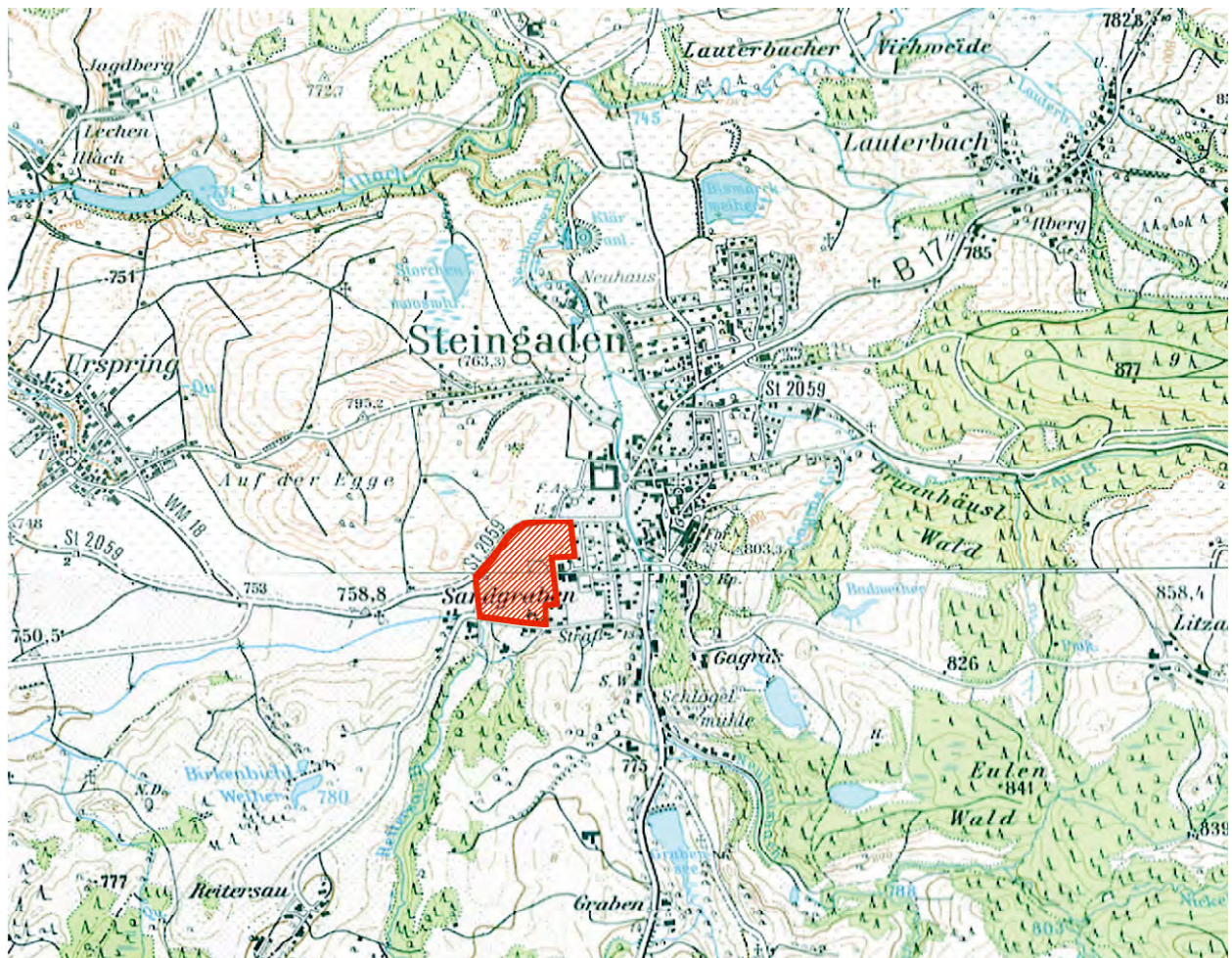
Planzeichnung (M 1:1000) mit Verfahrensvermerken

Präambel

Festsetzungen durch Text

Hinweise

Begründung mit Umweltbericht



Übersichtsplan M 1 : 25.000

in der Fassung vom 11.12.2006, geändert am 14.06.2007 und am 04.10.2007

1. PRÄAMBEL

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2005 (BGBl. I S. 224)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 2253)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132 – 1 – I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2005 (GVBl. S. 69)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020 –1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272)

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975)

1.2 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Steingaden, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 BauGB, des Art. 91 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern die vorliegende Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und einem Textteil jeweils in der Fassung vom 11.12.2006, geändert am 14.06.2007 und am 04.10.2007 als Satzung.

1.3 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Für das Gebiet „Hopfenfeld“ in Steingaden gelten innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches die zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.12.2006, geändert am 14.06.2007 und am 04.10.2007, und die nachstehenden textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung mit Umweltbericht ist der Bebauungsplanänderung beigelegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ in der Fassung vom 03.04.1997, geändert am 09.10.1997 und am 05.03.1998, die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ in der Fassung vom 05.05.2000, die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ in der Fassung vom 11.01.2001, die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ in der Fassung vom

06.12.2001, die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ in der Fassung vom 06.07.2002, geändert am 05.09.2002, die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ in der Fassung vom 17.09.2002, die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ in der Fassung vom 23.12.2002, die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ in der Fassung vom 13.08.2003 und die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ in der Fassung vom 05.06.2004, geändert am 10.07.2004, verlieren mit Inkrafttreten dieser Satzung ihre Gültigkeit.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

(1) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

(2) Grundflächenzahl

In den Gebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

In den Gebieten WA 1 und WA 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

Eine Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO zulässigen Grundfläche ist im Einzelfall um 0,1 möglich, sofern die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 der BauNVO genannten Anlagen mit dem geringst möglichen Versiegelungsgrad ausgeführt werden, z.B. als wassergebundene Decken, Schotterrassen, Kiesflächen oder Rasengitter-

steine auf natürlich anstehenden Untergrund oder Pflasterung mit großen Fugen aus Riesel.

(3) Geschossflächenzahl

Für die Gebiete WA 2, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 wird eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für die Gebiete WA 1, WA 3 und WA 4 wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

(4) Zahl der Vollgeschosse

In den Gebieten WA 2, WA 7 und WA 10 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das obere der beiden Geschosse im Dachgeschoss liegen muss.

In den Gebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 8 und WA 9 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Für die Gebiete WA 5 und WA 6 sind zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

(5) Wandhöhe

Im Gebiet WA 9 wird eine maximale Wandhöhe von 5,80 m festgesetzt, im Gebiet WA 10 eine maximale Wandhöhe von 4,20 m.

Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Hausformen.

(2) überbaubare Grundstücksfläche

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.

Erdgeschossige Anbauten aus Holz- oder Metallkonstruktion (Wintergärten) können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 5,00 m sowie einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m von der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt) auch außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zugelassen werden. Weitere Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist, dass die erdgeschossigen Anbauten aus Holz- und Metallkonstruktion (Wintergärten) nicht die Länge der Hausseite, an der sie angebaut sind, überschreiten.

(3) Stellung der baulichen Anlagen

Die Längsachse der Hauptgebäude im Gebiet WA 10 ist parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen anzuordnen.

Abweichungen von bis zu 5° von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig.

2.3 MINDESTGRÖßEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Baugrundstücke müssen bei Einzelhäusern mindestens 500 qm, bei Doppelhaushälften mindestens 350 qm und bei Reihenhäusern mindestens 200 qm groß sein.

2.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden. Davon abweichend sind Nebengebäude bis zu einer zulässigen Grundfläche von 16 qm und bis zu einer Wandhöhe von 2,50 m, gemessen von der Oberkante Gelände bis Oberkante Dachhaut an der Außenkante der Außenmauer, und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

2.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

(1) Definition Wohngebäude

Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sowie gemischt genutzte Gebäude, die neben der hauptsächlichen Wohnnutzung einer untergeordneten anderen Nutzung wie z.B. einzelne Räume für die in § 13 BauNVO bezeichneten Tätigkeiten oder kleinere Läden im Erdgeschoss dienen.

(2) Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt, eine Doppelhaushälfte ist als ein Gebäude anzusehen. Davon abweichend ist pro Reihenhaus nur eine Wohnung zulässig.

2.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

(1) Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss der im Fall einer Realteilung aus dem Grundstück Fl. Nr. 1083/104, Gemarkung Ursprung, entstehenden Teilflächen an die Abt-Gilbert-Michl-Straße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten.

(2) Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Steingaden, eine öffentliche Kanalisation herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

2.7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

(1) Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Wege- und Stellplatzflächen sowie Terrassen benötigt werden, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasen-

fugenpflaster) herzustellen, eine komplette Versiegelung z.B. in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

(2) Regenwasserversickerung

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

2.8 PFLANZGEBOTE

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es bestehen Pflanzgebote auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind an der der Staatsstraße zugewandten Seite der Lärmschutzanlage im Bereich der Einmündung Sandgrabener Straße und im Bereich des von der Bürgermeister-Weeber-Straße ankommenden Fußwegs Einzelbäume zu pflanzen. Ergänzend dazu sind auf der der Staatsstraße zugewandten Seite des Lärmschutzwalls Pflanzinseln, bestehend aus jeweils ca. 10 Sträuchern, im Abstand von ca. 15,0 m anzulegen. Auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite der Lärmschutzanlage ist die Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Ca. alle 25,0 m ist eine Pflanzgruppe, bestehend aus 2 bis 3 Kletterpflanzen anzulegen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

(2) Anpflanzen von Laubbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume sind entlang der Straße mit einem maximalen Abstand von 3,0 m zum öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.

(3) Baugrundstücke

Pro Baugrundstück sind mindestens ein Baum I. Ordnung bzw. zwei Bäume II. Ordnung (Stammumfang 0,16 bis 0,18 m) zu pflanzen.

Ferner ist auf jedem Baugrundstück je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

(4) Pflanzenauswahl für Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Bei allen Pflanzungen im Bereich von Privatgrundstücken müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig und zwar nur bis einer Höhe von 8,00 m.

Lärchen (Larix) und Pappeln (Populus) dürfen im Bebauungsplangebiet nicht gepflanzt werden.

(5) Fertigstellung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Die festgesetzte Bepflanzung der Privatgrundstücke hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Jahres zu erfolgen.

2.9 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Bereich der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall zu errichten, auf dessen Oberkante eine 1,00 m hohe Lärmschutzwand anzubringen ist.

2.10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei den Wohngebäuden im mit GO gekennzeichneten Bereich sind die Kinder- und Schlafzimmer im Obergeschoss so anzuordnen, dass sie über ein stehendes Fenster an der von der Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite gelüftet werden können.

2.11 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

§ 9 (3) BauGB

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,55 m über der das Grundstück erschließenden Straße liegen. Das Höhenmaß wird in der Mitte des Hauptgebäudes sowie am dazu nächst gelegenen Fahrbahnrand genommen.

2.12 SICHTFLÄCHEN

§ 9 (6) BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

2.13 ABSTANDSFLÄCHEN

Die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO

2.14 GEBÄUDEPROPORTIONEN

Die Traufseite der Gebäude muss mindestens 20% länger als die Giebelseite ausgebildet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Breite der Giebelseite des Hauptbaukörpers bei allen Gebäuden 11,0 m nicht überschreiten.

2.15 AUßENWANDGESTALTUNG

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich und Holzverschalungen zulässig. Davon ausgenommen sind Gebäude in Holzbauweise. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind unzulässig. Holzteile sollen mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung ausgeführt werden.

2.16 DACHGESTALTUNG

(1) Kniestock

In den Gebieten WA 2, WA 3, WA 7, WA 9 und WA 10 beträgt die maximale Kniestockhöhe 1,40 m.

In den Gebieten WA 1, WA 4 und WA 8 beträgt die maximale Kniestockhöhe 0,40 m.

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

Die Festsetzungen zur Kniestockhöhe gelten nicht für Quergiebel- und Widerkehrbauten.

(2) Dachform / Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Abwalmungen von Satteldächern (sog. Krüppelwalmdächer) sind bis maximal einem Drittel der Ortganglänge zulässig. Je nach Bauquartier sind Dachneigungen zwischen 24°-28° bzw. 30°-35° zulässig.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie beim dazugehörigen Hauptgebäude vorgeschrieben. Davon abweichend sind bei überdachten Stellplätzen (Carports) auch Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° zulässig.

(3) Dachüberstände

An den Giebelseiten ist ein Dachüberstand von 0,80 m bis 1,20 m zulässig, an den Traufseiten ein Dachüberstand von 0,60 m bis 1,00 m.

(4) Dacheindeckung

Die Dächer der Hauptgebäude, Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe einzudecken. Davon abweichend sind für überdachte Stellplätze (Carports) Dachbegrünungen sowie sämtliche harte, transparente Materialien, insbesondere Glas, Plexiglas und dergleichen zugelassen; Folien, Zeltplanen und sonstige weiche Abdeckungen sind nicht zulässig.

Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

(5) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Quergiebel- und Widerkehrbauten sowie als Gauben zulässig.

Bei der Gestaltung von Quergiebel- und Widerkehrbauten sind folgende Gestaltungsfestsetzungen einzuhalten:

- Die Breite von Quergiebel- oder Widerkehrbauten darf maximal 40% der Hauslänge einnehmen, wobei eine Breite von 7,00 m nicht überschritten werden darf.
- Die Differenz zwischen der Wandhöhe des Hauptgebäudes und der seitlichen Wandhöhe des Quergiebels darf 1/3 der Dachhöhe nicht überschreiten. Die Dachhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Wandhöhe Hauptgebäude und der Oberkante First Hauptgebäude.
- Der First von Quergiebel- und Widerkehrbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einmünden.
- Für die Quergiebel sind Dachneigungen zwischen 24° und 45° zulässig, die Dachneigung des Quergiebels darf dabei die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht unterschreiten.
- Widerkehre müssen die gleiche Dachneigung und Wandhöhe wie das jeweilige Hauptgebäude haben.

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Es sind nur stehende Gauben mit einem Satteldach zulässig. Bei der Gestaltung von Gauben sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

- Die Dachneigung der Gaube ist der des Hauptdachs anzupassen.

- Der Fußpunkt der Gaube soll hinter der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen.
- Der Firstpunkt der Gaube ist mindestens 0,75 m unter dem Hauptfirst anzuordnen. Die Dachgaubenbreite beträgt maximal 1,40 m, die maximale Höhen zwischen Dachhautanschnitt und Oberkante oberes Rahmenholz 1,30 m.
- Pro Dachfläche darf nur eine Gaube eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben soll mindestens 1,20 m betragen.
- Die Gauben müssen von der Gebäudeecke einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten. Diese Regelung gilt auch für Doppelhaushälften.

Dreieckige Gauben und Schleppgauben sind nicht zulässig.

(6) Dacheinschnitte / Dachflächenanschnitte

Dacheinschnitte und schräge Dachflächenanschnitte sind unzulässig.

(7) Dachfenster

Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 qm eingebaut werden.

2.17 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,9 m über der Verkehrsfläche zulässig. Abweichend davon ist auf den Grundstücken entlang der Sandgrabener Straße an der der Sandgrabener Straße zugewandten Seite die Errichtung von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Heckenpflanzungen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind davon ausgenommen.

Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen von der Oberkante der am nächsten anliegenden Straße.

2.18 BAUWERKE AN EINER GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein. Durchlaufender First, durchlaufende Traufe, gleiches Material, gleiche Dachneigung, gleicher Anstrich usw..

2.19 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten.

Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

Abgrabungen zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen, dabei darf bis max. 1,50 m unter der Kellerdecke abgegraben werden.

Der Vorgartenbereich ist auf das Niveau der fertigen Straße anzugleichen.

3. HINWEISE

3.1 DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Im Zuge der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben.

3.2 REGENWASSERVERSICKERUNG

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht gem. NWFreiV bzw. TRENGW erlaubnisfrei sind, muss ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau eingereicht werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

3.3 OBERFLÄCHENWASSER

Zur Verringerung der Gefahr von Wasserschäden durch Ausuferungen des Krummbaches, sollten die Fußboden-Oberkanten mindestens auf ca. 0,30 m (ca. 763,90 m üNN) über der Straßenoberkante der Sandgrabener Straße im Bereich der vorhandenen Brücke zum Baugeschäft Eicher angeordnet werden.

3.4 STELLPLATZSATZUNG

Für Garagen und Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Steingaden über die Herstellung von Stellplätzen, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen enthält.

3.5 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Die öffentlichen Grünflächen sind nach einem Freiflächengestaltungsplan anzulegen und zu bepflanzen.

3.6 VORSCHLAGSLISTE ZUR PFLANZENAUSWAHL IM BEREICH DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Bäume:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher (Pflanzinseln):

Cornus mas (Kornelkirsche)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa pimpinellifolia (Dünen-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Rosa rugosa (Apfel-Rose)
Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder)
Syringa vulgaris „Andenken an Ludwig Späth“
Syringa vulgaris „Marie Legraye“
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Kletterpflanzen:

Campsis radicans (Trompetenblume)
Humulus lupulus (Hopfen)
Lonicera caprifolium (Echtes Geisblatt)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Wisteria sinensis (Blauregen)

3.7 VORSCHLAGSLISTE ZUR PFLANZENAUSWAHL FÜR PFLANZUNGEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)

Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

3.8 BESCHRÄNKUNGEN IM BEREICH DER ST 2059

Außerhalb der zur Erschließung von Staatsstraßen bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Eine Ausnahmbefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann

- ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.
- für Hochbauten, soweit sie durch den Lärmschutzwall von der Straße abgeschirmt sind, erteilt werden. Der Mindestabstand kann dann auf 15 m reduziert werden (Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand zum äußersten vorspringenden Teil der Bebauung).

Baumpflanzungen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m (Geschwindigkeit \leq 100 km/h) bzw. 5 m (Geschwindigkeit \leq 70 km/h) vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Die Baumpflanzungen entlang der St 2059 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3.9 VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 der Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen

Vermessungsamt zu beantragen hat. Die Gemeinde sollte deshalb rechtzeitig vor der Inangriffnahme der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt in Landsberg stellen.

VERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Steingaden

Mindelheim, den

.....
(Peter Kern, Architekt)

kern.
architekten

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/731 89-0
Fax: 08261/731 89-20

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HOPFENFELD“ GEMEINDE STEINGADEN

in der Fassung vom 11.12.2006, geändert am 14.06.2007 und am 04.10.2007

VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan „Hopfenfeld“ wurde Ende der 90er Jahre aufgestellt. Mit der 1. bis 8. Änderung wurden Anpassungen in geringfügigem Umfang, vor allem die baugestalterischen Festsetzungen betreffend, vorgenommen. Die 9. Änderung des Bebauungsplans fasst den ursprünglichen Bebauungsplan, die acht Bebauungsplanänderungen sowie die nun anstehenden Änderungen in einem Planwerk zusammen.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Architekturbüro Kern aus Mindelheim beauftragt.

1. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Im ursprünglichen Bebauungsplan, der zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen aufgestellt wurde, ist entlang der Staatsstraße St 2059 ein geschlossener Bebauungsrand vorgesehen. Er dient der Lärmabschirmung. Bei den auf diese Planung folgenden Veräußerungsversuchen der Wohnbaugrundstücke (im Besitz der Gemeinde) hat sich herausgestellt, dass es für solche Grundstücke auf dem Markt äußerst wenig Interesse gibt.

Im Hinblick auf den gemeindlichen Finanzhaushalt, die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauland und die Vermeidung von langjährigen Baulücken im Gebiet „Hopfenfeld“, hat die Gemeinde Steingaden beschlossen, eine Lärmschutzeinrichtung entlang der Staatsstraße St 2059 zu errichten. Die Grundstücke entlang der Staatsstraße werden dadurch vielseitiger nutzbar. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke nach der Bebauungsplanänderung zeitnah veräußert werden können.

2. LAGE UND GRÖÖE

2.1 Gemeindegebiet

Die Gemeinde Steingaden liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, einem Teil des Regierungsbezirkes Oberbayern. Sie ist Mitgliedsgemeinde und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Steingaden, zu der auch die Gemeinden Prem und Wildsteig gehören.

Neben den Ortschaften Steingaden und Urspring gehört auch eine Vielzahl kleiner Orte zur Gemeinde Steingaden. Die Größe des Gemeindegebiets beträgt 6.409 ha.

Die Nachbargemeinden sind Bernbeuren, Burggen, Peiting, Rottenbuch, Wildsteig, Prem, Halblech und Lechbruck.

Steingaden liegt an der Bundesstraße B 17. Diese verläuft von Augsburg nach Füssen. Des Weiteren befindet sich die Staatsstraße St 2059 im Gemeindegebiet. Die Staatsstraße St 2059 führt nach Lechbruck sowie nach Wildsteig.

2.2 Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Südwesten von Steingaden. Im Osten schließt das Plangebiet direkt an eine bestehende Wohnbebauung bzw. an die Schule an. Den nördlichen Abschluss des Plangebiets bildet die Staatsstraße St 2059. Die Sandgrabener Straße begrenzt das Baugebiet im Süden und Westen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 1083, 1083/5, 1083/30, 1083/87, 1083/88, 1083/92, 1083/93, 1083/94, 1083/95, 1083/96, 1083/97, 1083/98, 1093/99, 1083/100, 1083/101, 1083/102, 1083/103, 1083/104, 1083/105, 1083/106, 1083/107, 1083/108, 1083/109, 1083/110, 1083/111, 1083/112, 1083/113, 1083/114, 1083/115, 1083/116, 1083/117, 1083/118, 1083/119, 1083/120, 1083/121, 1083/122, 1083/123, 1083/124, 1083/125, 1083/126, 1083/127, 1083/128, 1083/129, 1083/130, 1083/131, 1083/132, 1083/133, 1083/134, 1083/135, 1083/136, 1083/137, 1083/138, 1083/139, 1083/140, 1083/141, 1083/142, 1083/143, 1083/144, 1083/145, 1083/146 sowie Teilflächen der Flur-Nummern 125, 1083/38, 1084/2, Gemarkung Urspring.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 8,754 ha.

3. **PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 stuft die Gemeinde Steingaden als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ein. In diesen Räumen soll einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen entgegengewirkt werden (LEP, Grundsatz AI 4.4.3). Ferner wird die Gemeinde Steingaden, die zum Pfaffenwinkel gehört, dem Alpengebiet zugeordnet.

In allen Gemeinden soll eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden (LEP, Ziel BVI 1.3). Die vorrangige Berücksichtigung der ansässigen Bevölkerung bei der Wohnungsversorgung ist von besonderer Bedeutung (LEP, Grundsatz BVI 2.2). Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung soll der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland Rechnung getragen werden (LEP, Grundsatz BVI 2.1).

Die Siedlungsgebiete sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (LEP, Grundsatz BVI 1.5). Die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch die Beschränkung der Bodenversiegelung, soll angestrebt werden (LEP, Grundsatz BI 3.2.1.2). Ferner soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird (LEP, Grundsatz BI 3.2.3.3).

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Oberland (17) ist seit 1988 verbindlich. Inzwischen gibt es mehrere Fortschreibungen, u.a. auch zum Teil A „Überfachliche Ziele“. Dort ist

Steingaden als Kleinzentrum dargestellt. Die Gemeinde liegt an einer regionalen Entwicklungsachse, die von Augsburg nach Füssen führt. Diese Achse knüpft in Peiting an eine überregionale Entwicklungsachse an. Der Regionalplan stuft die Gemeinde Steingaden als ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ein. Ferner ordnet der Regionalplan die Gemeinde Steingaden dem Alpengebiet zu. Bei der Entwicklung des Alpengebiets soll dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Pflege des überlieferten Orts- und Landschaftsbildes besonderes Gewicht beigemessen werden (Regionalplan, 2. Fortschreibung, Grundsatz A II 5.1).

Neben den überfachlichen Zielen sind u.a. folgende fachliche Ziele zu beachten:

- Im Regionalplan von 1988 ist die gesamte Region als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Die inzwischen für verbindlich erklärte Fortschreibung zum Thema „Natur und Landschaft“ (Teil B, Kapitel B I) macht Vorschläge zur Ausweisung und Abgrenzung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Das nächst gelegene Vorbehaltsgebiet ist ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (Regionalplan, 3. Fortschreibung, Ziel BII 1.6).

3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Der östliche Randbereich des Plangebiets enthält Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen und eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz.



Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden vom 25.01.1988 mit Kennzeichnung des Plangebiets

Die Bebauungsplanänderung greift die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen auf, lediglich im Bereich des Parkplatzes gibt es eine geringfügige Abweichung zwischen dem Flächennutzungsplan und der Bebauungsplanänderung. Für den westlichen Randbereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Parkplatzes sieht die Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet vor. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Ferner existiert für das Gemeindegebiet ein Landschaftsplan aus den 80er Jahren. Dieser befasst sich schwerpunktmäßig mit dem Innenbereich der Orte Steingaden und Urspring.

4. BESTAND

4.1 Nutzungen im Plangebiet und seiner direkten Umgebung

Im Plangebiet befinden sich bereits einzelne Wohngebäude sowie das Feuerwehrgerätehaus. Im Südosten des Plangebiets ist eine landwirtschaftliche Hofstelle anzutreffen. Die im Bebauungsplan „Hopfenfeld“ vorgesehenen Erschließungsstraßen sind bereits größtenteils hergestellt. Die noch un bebauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden des Plangebiets verläuft die Staatsstraße St 2059. Die nördlich der Staatsstraße gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung entlang der Marie-Eberth-Straße und an die Hauptschule. Südlich und westlich des Plangebiets verläuft die Sandgrabener Straße. Ein Schreinereibetrieb ist südwestlich des Plangebiets zu finden, ein landwirtschaftlicher Betrieb westlich des Plangebiets.

4.2 Grün- und Freiflächen, Ortsränder

Im Plangebiet sind nur sehr vereinzelt Gehölzstrukturen zu finden. Im Einmündungsbereich Bürgermeister-Weeber-Straße / Sandgrabener Straße befindet sich ein markanter Einzelbaum.

In der direkten Umgebung des Plangebiets, an der Westseite der Hauptschule und nördlich der Staatsstraße, sind prägende Gehölzstrukturen zu finden.

4.3 Verkehrssituation

Den nördlichen Rand des Plangebiets bildet die Staatsstraße St 2059. Die Sandgrabener Straße, die von der Staatsstraße St 2059 abzweigt, begrenzt das Plangebiet im Westen und Süden. Das Plangebiet wird sowohl von der Staatsstraße als auch von der Sandgrabener Straße aus erschlossen.

Aus nördlicher Richtung führt ein Feldweg an das Plangebiet heran.

4.4 Topographie, Boden, Wasser

Zur Beurteilung des Untergrunds hat die Gemeinde Steingaden im Jahr 1994 ein geologisches Gutachten vom Baugrundinstitut Dr.-Ing. Ulrich, Leutkirch, anfertigen lassen.

Das Plangebiet ist eine Verebnung, die von Osten (ca. 764,80 m üNN) nach Westen ein Gefälle von 10 Promille aufweist.

Der Untergrund des Untersuchungsraums besteht aus dem Fels der Unteren Süßwassermolasse, den so genannten Weissachschiechten. Die Schichtenfolge konnte folgendermaßen bestimmt werden: Verwitterungsdecke, Auelehm, Auekies, Terrassenkies mit Zwischenlagen aus Beckensand, Geschiebemergel, Molassefels. Der Terrassenkies ist insgesamt als tragfähiger und kaum witterungsempfindlicher Untergrund zu bewerten.

Das überplante Gelände wurde bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf künstliche Geländeänderungen, z.B. Abbaugruben oder Auffüllungen sind nicht zu erkennen. Auch die Schürfruben für das Geotechnische Gutachten haben keine Hinweise auf Geländeänderungen ergeben. Eine Altlastenerkundung wird daher nicht für notwendig erachtet.

Südwestlich des Plangebiets verläuft der Krummbach. In diesem Bereich ändert der aus Süden ankommende Krummbach seinen Verlauf, er fließt in Richtung Westen weiter.

Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen 4,55 m und 6,60 m. Die gemessenen Wasserstände sind als Niedrigwasserstände einzustufen, so dass eine Erhöhung des Wasserspiegels um 1,50 m in niederschlags- und abflussreichen Zeiten eintreten kann.

Der unter dem Auelehm und Auekies bzw. unter der Verwitterungsdecke anstehende Terrassenkies ist zur Versickerung geeignet. Für die Dimensionierung von Sickeranlagen sollte ein kf-Wert von 8×10^{-5} m/s angesetzt werden.

5. PLANUNG

5.1 Städtebau

Der westliche Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Maßfestsetzungen basieren auf dem bestehenden Bebauungsplan sowie auf den bereits vorgenommenen Bebauungsplanänderungen. Lediglich in den Gebieten WA 4, WA 9 und WA 10 wurden umfassende Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Im Gebiet WA 4 wurde die ursprünglich vorgesehene Dichte reduziert, es ist nun die Errichtung eines Doppelhauses oder eines Reihenhauses möglich.

Das Gebiet WA 9 beinhaltet die Bebauung im zentralen Bereich des Wohngebiets. In der zentralen Zone des Wohngebiets wurde genauso wie im Gebiet WA 4 die bauliche Dichte gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert. Auf Grund der geänderten Festsetzungen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich.

Das Gebiet WA 10 umfasst die Baugrundstücke entlang der Staatsstraße. Entlang der Staatsstraße St 2059 ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage vorgesehen. Die ursprünglich vorgesehene Randbebauung zur Lärmabschirmung ist damit nicht mehr notwendig. Die Baulinien wurden daher zurückgenommen, die Baufenster großzügiger bemessen. Die entlang der Lärmschutzeinrichtung eingetragenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garage ermöglichen die Integration von Garagen und Nebenanlagen in den Lärmschutzwahl.

Im Nordosten des Plangebiets sieht der Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf vor. Die östliche der beiden Flächen bietet Platz für den Bauhof und ein Feuerwehrge-

rätehaus. Auf der westlichen Fläche ist die Errichtung einer Schule vorgesehen. Die Maßfestsetzungen wurden entsprechend der Nutzungsart gewählt.

Auf Grund der Ortsrandlage des Baugebiets und der Lage in einer Sichtachse zum Hauptort sind besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen zu stellen. Es werden daher baugestalterische Festsetzungen getroffen. Sie betreffen u.a. die Gebäudeproportion, die Außenwandgestaltung, die Dachgestaltung, Einfriedungen sowie Geländeänderungen. Auch die baugestalterischen Festsetzungen basieren auf den im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sowie auf den im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanänderungen vorgenommenen Anpassungen. In der vorliegenden Planung wurden einige baugestalterische Festsetzungen, z.B. Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen, weiter gefasst.

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße trägt dazu bei, dass die Bebauung im Plangebiet eine der ländlichen Siedlungsstruktur entsprechende Dichte aufweist.

5.2 Grünordnung / Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Osten des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen. Ein Kinderspielplatz in der Parkanlage wäre eine Bereicherung für das Wohngebiet. Von der Parkanlage aus verläuft eine Grünverbindung in Richtung Norden. Diese gliedert zusammen mit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ das Baugebiet in das Allgemeine Wohngebiet auf der einen Seite und die Flächen für den Gemeinbedarf auf der anderen Seite. Die Grünverbindung mündet im Norden in die Ortsrandeingrünung entlang der Staatsstraße.

Die Ortsrandeingrünung entlang der Staatsstraße ist ca. 10,5 m breit und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, was für eine angemessene Eingrünung des Baugebiets in die Landschaft sorgt. Ferner beinhaltet die öffentliche Grünfläche den überwiegenden Teil der geplanten Lärmschutzanlage. Lediglich ein Teil der zu den Baugrundstücken hin orientierten Böschung der Lärmschutzanlage befindet sich im Bereich privater Flächen. Dies ermöglicht die Einbindung der Lärmschutzeinrichtung in die Gartengestaltung.



Beispiel für die Einbindung eines Lärmschutzwalls in die Gartengestaltung (Weilheim, Narbonner Ring)

Neben der Parkanlage und der Ortsrandeingrünung leistet die Begrünung der Straßenräume einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets. Auf den privaten Baugrundstücken sind entlang des öffentlichen Straßenraums Pflanzgebote festgesetzt. Sie dienen der Begrünung des Straßenraums. An der Nord- bzw. Westseite der Bürgermeister-Weeber-Straße ist eine dichtere Bepflanzung als an den übrigen Stra-

ßen vorgesehen. Die Bepflanzung unterstreicht die Bedeutung der Bürgermeister-Weeber-Straße als zentralen Straßenzug.

Nicht überbaute Flächen sind nach Möglichkeit zu begrünen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese Festsetzungen dienen dazu, den Anteil der Bodenversiegelung auf den Privatgrundstücken zu begrenzen und den Bodenschutz sowie die Anreicherung des Grundwassers zu fördern.

5.3 Verkehrerschließung

Im Nordosten erfolgt die Erschließung des Baugebiets direkt von der Staatsstraße aus, im Südwesten sind zwei Erschließungsansätze von der Sandgrabener Straße aus vorgesehen. Die Erschließungsansätze sind durch die parallel zur Staatsstraße bzw. Sandgrabener Straße verlaufende Bürgermeister-Weeber-Straße miteinander verbunden. Von der Bürgermeister-Weeber-Straße zweigt eine Ringerschließung ab. Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ anzutreffen. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Verkehrsfläche zugunsten einer Baufläche verkleinert. Es existiert weiterhin eine ausreichende Zahl an Parkplätzen. Diese dienen dem Allgemeinbedarf, den schulischen Belangen sowie sonstigen gemeindlichen Anlagen, die in den als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereichen entstehen sollen.

Der aus nördlicher Richtung ankommende Feldweg wird in die Planung mitaufgenommen. Er wird bis zur Erschließungsstraße weitergeführt. Auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll ein Fußweg geführt werden.

5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ hat die Gemeinde Steingaden beim schalltechnischen Beratungsbüro Müller-BBM GmbH, Planegg, eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung in Auftrag gegeben. Es wurde untersucht, mit welchen Schallimmissionen, ausgelöst durch Verkehrsgereusche (St 2059, öffentlicher Parkplatz), gewerbliche Geräusche (GE-Gebiete im Westen, Gewerbebetriebe im MD-Gebiet) und Sportgeräusche (geplante Sportanlagen nördlich der St 2059 mit zugehörigem Parkplatz, Schulsportanlagen), in den schutzbedürftigen Bereichen des Plangebiets zu rechnen ist, wie sie anhand einschlägiger Immissionsschutzrichtwerte bzw. schalltechnischer Orientierungswerte zu beurteilen sind und welche Schallschutzmaßnahmen ggf. vorgeschlagen werden können.

5.4.1 Verkehrsgereusche

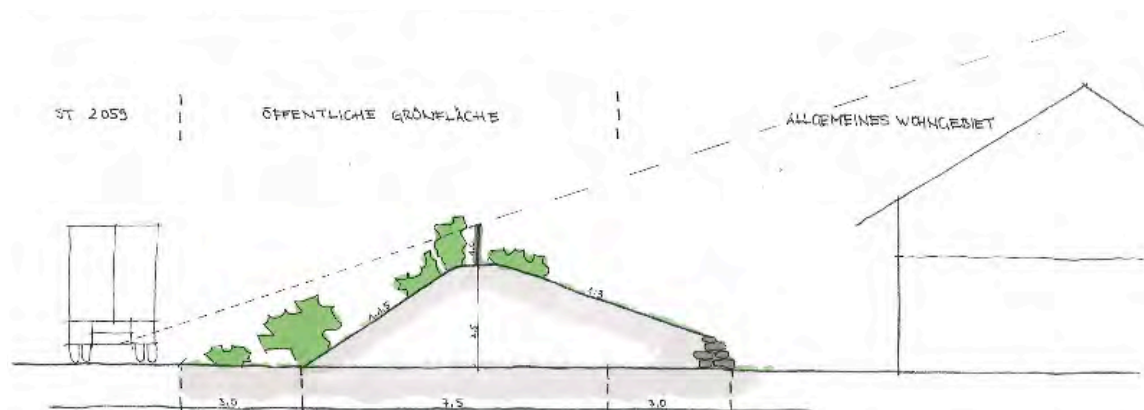
Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrsgereusche liegen gemäß der DIN 18005 bei Allgemeinen Wohngebieten bei 55 dB(A) tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr).

		Geplantes WA-Gebiet	
		tagsüber	nachts
Beurteilungspegel	Ortsschild derzeitige Lage	63	53
	Ortsschild nach W verlegt	59	49
schalltechnischer Orientierungswert (OW)		55	45
Überschreitung des OW	Ortsschild derzeitige Lage	8	8
	Ortsschild nach W verlegt	4	4

Straßenverkehrsgeräusche: Zusammenstellung der berechneten Beurteilungspegel
(Quelle: Müller-BBM GmbH: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für das Gebiet westlich von Steingaden, 1994, S. 39)

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Soll im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Von der Staatsstraße St 2059 sind Schallemissionen zu erwarten. Eine wirksame Schallschutzmaßnahme ist die Verlegung des Ortsschildes nach Westen und die damit verbundene Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit. Von Seiten des Verkehrsreferats konnte einer stufenweisen Verlegung des Ortsschildes, je nach Baufortschritt, zugestimmt werden. Allerdings ist darauf zu achten, dass zunächst die ortsnahe gelegenen Grundstücke bebaut werden. Die Gemeinde Steingaden, Eigentümerin der unbebauten Grundstücke im Plangebiet, möchte dies über den Grundstücksverkauf steuern. Durch die Verlegung des Ortsschildes können die Beurteilungspegel im geplanten WA-Gebiet um ca. 4 dB(A) reduziert werden, so dass die Überschreitung der Orientierungswerte nur noch maximal 4 dB(A) beträgt. Ergänzend dazu ist entlang der Staatsstraße die Errichtung einer 3,5 m hohen Lärmschutzanlage, eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwahl, vorgesehen. Aus immissionsschutzfachlichen Gründen sind die Gebäude hinter dem Lärmschutzwahl parallel zur Staatsstraße auszurichten, ihre Höhenentwicklung ist auf I+D zu beschränken. Die für die Obergeschosse festgesetzte Grundrissorientierung sorgt für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Obergeschossen. Durch die Kombination der aufgezeigten Maßnahmen kann die Immissionsproblematik entlang der St 2059 gelöst werden.



Lärmschutzwahl mit aufgesetzter Lärmschutzwand

Bei der Beurteilung der von den öffentlichen Parkplätzen ausgehenden Geräuschemissionen ist die 16. BImSchV heranzuziehen. Gemäß dieser Verordnung dürfen im Allgemeinen Wohngebiet 59 dB(A) tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) und 49 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschritten werden. Die genannten Werte können im vorliegenden Planungsfall eingehalten werden.

	geplantes WA-Gebiet	
	tagsüber	nachts
Beurteilungspegel	44	33
Immissionsgrenzwert (IGW)	59	49
Überschreitung IGW	---	---

Parkplatzgeräusche: Zusammenstellung der berechneten Beurteilungspegel

(Quelle: Müller-BBM GmbH: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für das Gebiet westlich von Steingaden, 1994, S. 39)

5.4.2 gewerbliche Geräuschemissionen

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 sind gleich hoch wie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Sie belaufen sich in All-gemeinen Wohngebieten auf 55 dB(A) tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr). Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn kurzzeitige Pegelspitzen 85 dB(A) tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) und 60 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

	geplantes WA-Gebiet	
	tagsüber	nachts
Beurteilungspegel	45	43
Immissionsrichtwert (IRW)	55	40
Überschreitung IRW	---	3

Gewerbegeräusche: Zusammenstellung der berechneten Beurteilungspegel

(Quelle: Müller-BBM GmbH: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für das Gebiet westlich von Steingaden, 1994, S. 39)

Das westlich des Plangebiets gelegene Gewerbegebiet verursacht gewerbliche Geräuschemissionen. Damit die genannten Immissionswerte im Plangebiet sowie im westlich angrenzenden Mischgebiet auch nachts eingehalten werden können, hat die Gemeinde Steingaden im angrenzenden Bebauungsplan „Am Krummbach“ einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 bzw. 45 dB(A) (Nachtwert) festgesetzt.

5.4.3 Sportgeräuschemissionen

Die 18. BImSchV enthält Immissionsrichtwerte, die durch die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Sportgeräusche nicht überschritten werden sollten. Für Allgemeine Wohngebiete gelten tagsüber, außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A), tagsüber, innerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) und für die ungünstigste Nachtstunde 40 dB(A).

	geplantes WA-Gebiet	
	tagsüber	nachts
Beurteilungspegel	52	17
Immissionsrichtwert (IRW)	50 (Ru- hezeit)	40
Überschreitung IRW	2	---

Sportgeräusche: Zusammenstellung der berechneten Beurteilungspegel

(Quelle: Müller-BBM GmbH: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für das Gebiet westlich von Steingaden, 1994, S. 39)

Im Osten grenzt ein Schulgelände an das Plangebiet, welches Anlagen für den Schulsport vorhält. Nördlich der Staatsstraße ist eine Sportanlage für den Breitensport mit zugehörigem Parkplatz geplant. Bei den Sportgeräuschemissionen kommt es zu geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes während der Ruhezeit am

Sonntagnachmittag. Sollte dies nicht toleriert werden können, so kommt eine zeitliche Verlegung des Spiels in Frage. Wird nicht mehr als eine Stunde im Zeitraum zwischen 13.00 und 15.00 Uhr auf dem südwestlichen Feld gespielt, wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Auch bei einem Tausch der Spielfelder (Trainingsfeld im Südwesten, Hauptspielfeld im Nordosten) werden die Immissionsrichtwerte in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten.

5.4.4 landwirtschaftliche Emissionen

Von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung können Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

Der landwirtschaftliche Verkehr tangiert das Baugebiet nur an der Sandgrabener Straße ein kurzes Stück. Es darf auch darauf hingewiesen werden, dass die Landwirtschaft nur noch eingeschränkt bei allen betroffenen landwirtschaftlichen Hofstellen ausgeübt wird.

südliche Hofstelle

Um die Immissionen für die nördlich gelegenen Wohnhäuser auf ein Minimum zu reduzieren, wurden alle zur Hofstelle gehörenden Grundstücke für die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt, so dass der Abstand von der eigentlichen Hofstelle bis zum 1. Wohnhaus gut achtzig Meter beträgt. Es darf daher davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Konflikten mit der Landwirtschaft kommt.

Bei der südlichen Hofstelle handelt es sich um einen Mastviehbetrieb - mehr Viehhandel als Mastbetrieb-, in dem keine Milchwirtschaft mehr betrieben wird. Auf dem nordöstlich der Hofstelle gelegenen Grundstück, Fl. Nr. 1083/87, wurde vor einiger Zeit von Familienangehörigen ein weiteres Wohnhaus erstellt.

Auf Grund dieser Umstände geht die Gemeinde Steingaden davon aus, dass die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle durch die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung in genügender Weise gesichert wird.

Umgekehrt werden die Abstände zur künftigen Wohnbebauung in Anbetracht der vorhandenen Betriebsstruktur, der Größe des Betriebes und der bereits reduzierten Nutzung des Betriebs als ausreichend betrachtet.

Belastungen, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen können, bewegen sich nach Meinung des Gemeinderats in hinnehmbarem und zumutbarem Umfang. Im Übrigen kann auf die Stellungnahmen des Bayerischen Bauernverbands vom 26.06.1997 und 09.07.1997 sowie des Amtes für Landwirtschaft und Ernährung vom 11.06.1997 verwiesen werden.

westliche Hofstelle

Bei der westlich des Plangebiets gelegenen Hofstelle handelt es sich um einen Nebenerwerbsbetrieb. Der Betreiber selbst hat im Spätherbst 1995 eine Änderung des Bebauungsplans „Am Krummbach“ beantragt, um ein Austragshaus errichten zu können. Das Austragshaus befindet sich zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Baugebiet auf dem Hopfenfeld.

Die Hofstelle ist nach Westen hin ausgerichtet und dürfte sich (u.a. wegen des östlich errichteten Austragshauses) auch in Zukunft in erster Linie weiterhin in westlicher Richtung orientieren.

Aufgrund der bestehenden Strukturen des Betriebes und der bereits bestehenden Gegebenheiten wird nicht befürchtet, dass durch den landwirtschaftlichen Betrieb unzumutbare Beeinträchtigungen für das Baugebiet „Hopfenfeld“ entstehen könnten.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Steingaden sichergestellt.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über ein Trennsystem. Die Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen soll zur Reduzierung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ein Gutachten hat ergeben, dass der im gesamten Wohnbaugebiet vorherrschende Terrassenkies zur Versickerung von Regenwasser geeignet erscheint.

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW. Die künftigen Neubauten werden mittels Kabelanschluss versorgt.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

5.6 Flächenbilanz

Planungsgebiet	87.543 qm	100,0 %
Straßenverkehrsflächen	6.890 qm	7,9 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.		
„verkehrsberuhigter Bereich“	6.045 qm	6,9 %
„öffentliche Parkfläche“	1.802 qm	2,0 %
„Fußgängerbereich“	240 qm	0,3 %
Wohngebiet	34.279 qm	39,1 %
Flächen für den Gemeinbedarf	8.573 qm	9,8 %
Flächen für die Landwirtschaft	11.887 qm	13,6 %
öffentliche Grünflächen		
„Baugebietseingrünung / -durchgr.“	6.208 qm	7,1 %
„Parkanlage“	11.619 qm	13,3 %

6. DENKMALSCHUTZ

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen (siehe Textteil, Hinweise, Denkmalschutz).

7. VERWIRKLICHUNG

Das Baugebiet ist größtenteils erschlossen, es sind bereits einige Grundstücke bebaut. Die noch unbebauten Wohnbaugrundstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

UMWELTBERICHT ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HOPFENFELD“ GEMEINDE STEINGADEN

in der Fassung vom 11.12.2006, geändert am 14.06.2007 und am 04.10.2007

VORBEMERKUNG

Der Umweltbericht wird gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches angefertigt. Die Ermittlungen der Umweltauswirkungen beziehen sich auf die im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Anpassungen. Der Umweltbericht umfasst keine Bewertung der bereits rechtsgültigen Planung im Gebiet „Hopfenfeld“.

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist entlang der Staatsstraße St 2059 ein geschlossener Bebauungsrand vorgesehen. Um der derzeitigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen, soll eine Lärmschutzeinrichtung entlang der Staatsstraße St 2059 errichtet werden. Die Grundstücke entlang der Staatsstraße werden dadurch vielseitiger nutzbar.

Im zentralen Bereich des Baugebiets, in dem ursprünglich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen war, soll, ebenfalls auf Grund der derzeitigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die bauliche Dichte wird entsprechend reduziert.

Die beiden genannten Teilbereiche bilden die Schwerpunkte der Bebauungsplanänderung.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 8,754 ha.

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Berücksichtigung der europäischen und nationalen Schutzgebiete in der Planung

Das FFH-Gebiet „Illach von Hausen bis Jagdberg“ (8231-302.01) liegt ca. 1 km nördlich des Plangebiets. Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich ca. 2 km südwestlich des Plangebiets. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet „Urspringer Filz, Premer Filz und Viehweiden“ (8330-371.02). Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete sind erst bei Bayersoien, im Osten von Bernbeuren sowie im Osten von Halblech zu finden.

Da es sich bei den vorgenommenen Änderungen des Bauleitplans um kleinräumige, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs vollzogene Anpassungen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die europäischen Schutzgebiete nicht von der Planung beeinträchtigt werden. Gleiches gilt auch für die nationalen Schutzgebiete, wie

beispielsweise das Naturschutzgebiet „Moore um die Wies“ oder das Landschaftsschutzgebiet südöstlich von Steingaden. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sowie die dazwischen liegenden Höhenrücken bestärken diese Einschätzung. Allerdings verdeutlicht die Vielzahl an Schutzgebieten, dass sich die Planung in einem landschaftlich sensiblen Naturraum bewegt.

Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen in der Planung

- Die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben (LEP, Grundsatz BI 3.2.1.2).
- Es ist anzustreben, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird (LEP, Grundsatz BI 3.2.3.3).

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden im zentralen Bereich des Baugebiets die Dichte und damit der Anteil an versiegelten Flächen reduziert. Die Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Dies gilt auch für die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze.

- Die Siedlungsgebiete sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (LEP, Grundsatz BVI 1.5).
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (Regionalplan, 3. Fortschreibung, Ziel BII 1.6).

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zur Baugebietseingrünung werden mit in die Bebauungsplanänderung übernommen. Eine angemessene Eingrünung des Ortsrands ist damit gegeben.

Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplans in der Planung

Der Anfang der 80er Jahre erstellte Landschaftsplan erstreckt sich vornehmlich auf den Innenbereich der Orte Steingaden und Urspring. Im Landschaftsplan sind keine dieser Planung entgegenstehende Vorgaben erkennbar.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestand, Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung zu den einzelnen Schutzgütern inklusive der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Klima

Bestand:

- keine Kaltluftabflussrinne im Plangebiet bekannt
- Staub und Abgase durch die Staatsstraße

baubedingte Auswirkungen:

- Staubentwicklung bei der Errichtung der Lärmschutzanlage

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- geringerer Versiegelungsgrad gegenüber der ursprünglichen Planung verbessert das Kleinklima

zusätzliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- keine

Schutzgut Boden

Bestand:

- gewachsener Bodenaufbau:
Auelehm – Auekies – Terrassenkies – Geschiebemergel – Molassefels
- bereits teilweise versiegelt

baubedingte Auswirkungen:

- Beseitigung von anstehendem Oberboden im Bereich der Lärmschutzanlage
- teilweise Einbringung von verdichtetem und ortsfremdem Material im Bereich der Lärmschutzanlage

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- reduzierte Dichte im zentralen Bereich des Plangebiets führt gegenüber der ursprünglichen Planung zu einer geringeren Versiegelung

zusätzliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- keine

Schutzgut Wasser

Bestand:

- keine Oberflächengewässer im Plangebiet
- hoher Grundwasserflurabstand

baubedingte Auswirkungen:

- Die Bebauungsplanänderung dürfte gegenüber der ursprünglichen Planung keine zusätzlichen Auswirkungen mit sich bringen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- reduzierte Dichte im zentralen Bereich des Plangebiets führt gegenüber der ursprünglichen Planung zu einer geringeren Versiegelung, was zu einer erhöhten Grundwasserneubildung führt

zusätzliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- keine

Schutzgut Flora und Fauna

Bestand:

- strukturarmes Grünland
- keine seltenen oder geschützten Artenvorkommen bekannt

baubedingte Auswirkungen:

- Die Bebauungsplanänderung dürfte gegenüber der ursprünglichen Planung keine zusätzlichen Auswirkungen mit sich bringen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Die Bebauungsplanänderung dürfte gegenüber der ursprünglichen Planung keine zusätzlichen Auswirkungen mit sich bringen.

zusätzliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- keine

Schutzgut Mensch

Bestand:

- Verkehrsgeräusche
- Sportgeräuschemissionen
- gewerbliche Geräuschemissionen
- Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe

baubedingte Auswirkungen:

- Die Bebauungsplanänderung dürfte gegenüber der ursprünglichen Planung keine zusätzlichen Auswirkungen mit sich bringen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- geschlossener Bebauungsrand zur Lärmabschirmung entlang der St 2059 entfällt
- Die Bebauungsplanänderung dürfte gegenüber der ursprünglichen Planung keine weiteren Auswirkungen mit sich bringen.

zusätzliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- mit Hilfe der neu geplanten Lärmschutzanlage sowie ergänzender Maßnahmen kann die Immissionsproblematik entlang der St 2059 gelöst werden

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

- strukturarmes Grünland
- einzelne Gebäude

baubedingte Auswirkungen:

- Die Bebauungsplanänderung dürfte gegenüber der ursprünglichen Planung keine zusätzlichen Auswirkungen mit sich bringen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Lärmschutzanlage beeinträchtigt u.U. Landschafts- bzw. Ortsbild

zusätzliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- leicht geschwungener Verlauf sowie Begrünung der Lärmschutzanlage binden diese in das Landschafts- bzw. Ortsbild ein

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

- einzelne Gebäude im Plangebiet

baubedingte Auswirkungen:

- Die Bebauungsplanänderung dürfte gegenüber der ursprünglichen Planung keine zusätzlichen Auswirkungen mit sich bringen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Die Bebauungsplanänderung dürfte gegenüber der ursprünglichen Planung keine zusätzlichen Auswirkungen mit sich bringen.

zusätzliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- keine

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke entlang der Staatsstraße nicht zeitnah veräußert werden können. Die Grundstücke würden daher über längere Zeit hinweg unbebaut bleiben.

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung einer Lärmschutzanlage und reduziert die bauliche Dichte im Zentrum des Geltungsbereichs, die Änderung bringt keine Erweiterung bzw. Ausdehnung von Baurechten mit sich. Daher ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich zu erbringen.

2.4 anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Thema Lärmschutz wurden verschiedene Lärmschutzanlagen besichtigt. Dabei kristallisierte sich als Lösung für das Baugebiet „Hopfenfeld“ ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand heraus. Diese beiden Lösungsansätze wurden genauer untersucht. Auf Grund des geringeren Flächenbedarfs entschied sich die Gemeinde für eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand.

Für den zentralen Bereich des Plangebiets wurden im Zusammenhang mit Umwandlung der vorgesehenen Geschosswohnungsbauten in Einfamilienhäuser Überlegungen angestellt, ob die Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße eine bessere Flächenausnutzung ermöglicht. Auf Grund der damit verbundenen Doppelerschließung wurde auf eine zusätzliche Erschließungsstraße verzichtet, was allerdings zu größeren Baugrundstücken führt.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten vom Baugrundinstitut Dr.-Ing. Ulrich, Leutkirch, vor. Die geotechnischen Untersuchungen geben Aufschlüsse über den Bodenaufbau, die Baugrundverhältnisse und die Grundwasserverhältnisse.

Ferner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung vom schalltechnischen Beratungsbüro Müller-BBM GmbH, Planegg, durchgeführt. Sie gibt Auskunft darüber, welche Lärmarten auf das Plangebiet einwirken und welche Schutzmaßnahmen im Falle der Überschreitung gesetzlich vorgeschriebener Immissionswerte ergriffen werden können.

3.2 Monitoring

Die Bauflächen liegen teilweise direkt an der Staatsstraße. Daher ist ein wirksamer Lärmschutz besonders wichtig. Als Maßnahme zur Überwachung der Umweltauswirkungen wird daher folgendes vorgeschlagen:

- Nach Erstellung der Lärmschutzanlage sowie der vorgesehenen ergänzenden Maßnahmen soll überprüft werden, ob der Lärmschutz ausreichend ist oder ob weitere Maßnahmen angezeigt sind.

3.3 Zusammenfassung

Die Bebauungsplanänderung sieht entlang der Staatsstraße einen Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand vor. Damit ist der ursprünglich vorgesehene geschlossene Bebauungsrand entlang der Staatsstraße nicht mehr erforderlich. Ferner wird im zentralen Bereich des Plangebiets die Dichte reduziert, d.h. statt Mehrfamilienhäuser können nun Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die Bebauungsplanänderung führt gegenüber der ursprünglichen Planung kaum zur Beeinträchtigung von Schutzgütern. Unter Umständen kann die geplante Lärmschutzeinrichtung das Landschafts- bzw. Ortsbild beeinträchtigen, was allerdings durch eine entsprechende Gestaltung der Lärmschutzanlage gemindert werden kann. Die Versiegelung wird im Rahmen der Änderungsplanung reduziert, was sich auf die Funktionsfähigkeit des Bodens, den Wasserhaushalt sowie das Kleinklima positiv auswirkt. Die vielschichtigen Auswirkungen einer reduzierten Versiegelung verdeutlichen das komplexe Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zu den wichtigsten Ergebnissen des Umweltberichts:

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima	keine
Boden	Verbesserung in geringem Umfang
Wasser	Verbesserung in geringem Umfang
Flora/Fauna	keine
Mensch	keine
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- / Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung gegenüber der ursprünglichen Planung sind insgesamt gesehen von äußerst geringer Erheblichkeit. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

VERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Steingaden

Mindelheim, den

.....
(Peter Kern, Architekt)



Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/731 89-0
Fax: 08261/731 89-20