

**Einfacher Bebauungsplan „Kellerberg“  
Gemeinde Steingaden  
Landkreis Weilheim - Schongau**

**Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

**A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

1. Die Gemeinde Steingaden besitzt einen von der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan (RS vom 11.01.1988, AZ. 422-4621-WM 30-1).
2. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher viermal im förmlichen Verfahren geändert.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt planungsrechtlich derzeit im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan weist für den Kellerberg lediglich eine bestehende Bebauung mit erhaltenswertem Baumbestand im Außenbereich aus. Um das Entwicklungsgebot zu beachten ist parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.
4. Die Gemeinde Steingaden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen um eine Nachfolgenutzung für die Bebauung auf dem Kellerberg realisieren zu können.
5. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim - Schongau beauftragt.

**B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

1. Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Rand des Zentrums der Gemeinde zwischen der Schongauer Straße B 17 und der Osterbichlstraße. Der Baubestand zusammen mit der bestehenden Bebauung der Osterbichlstraße ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als sog. Splittersiedlung im Außenbereich ausgewiesen. Im Westen und Osten grenzt teilweise landwirtschaftliche Nutzfläche an den Geltungsbereich. Nördlich wird der Geltungsbereich tangiert durch die Schongauer Straße (B 17) mit der Bebauung an der Hochplattstraße und dem Grubfeldweg. Im Süden grenzt die Osterbichlstraße mit ihrer beidseitigen Bebauung an den Geltungsbereich. Zur weiter südlich liegenden Bebauung entlang der Ammergauer Straße besteht ein Abstand von ca. 150 m.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 0,47 ha.
3. Auf dem unbebauten Bereich bestehen große erhaltenswerte Bäume.



4. Der Baubestand steht unter Denkmalschutz. Es bestehen große historische Kellergewölbe mit einer Überbauung bestehend aus Wohn- und Stallteil. Das erdgeschossige Gebäude wird durch ein großes Krüppelwalmdach abgedeckt. Diese Bebauung ist zusammen mit der bestehenden Baumkulisse ortsbildprägend am nordöstlichen Eingang der Gemeinde Steingaden.
5. Das Gelände um den Baubestand ist relativ eben, zur Schongauer Straße und Osterbichlstraße hin bestehen steilere Böschungen mit Bepflanzung. Wie einer bestehenden Bauaufnahme zu entnehmen ist, wurde das historische Kellergewölbe mit der oberirdischen Bebauung auf einem ehemaligen Steinbruch errichtet und anschließend mit Auffüllmaterial der Hügel modelliert.

**C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Planungserfordernis:**

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit seinem großen Kellergewölbe steht bereits seit längerer Zeit zumindest teilweise leer und verfällt mit der Zeit. Ursprünglich wurde der Keller zur Bierlagerung und anschließend als Käselager genutzt. Wegen der Lage und des bestehenden Denkmalschutzes war es in der Vergangenheit immer problematisch für den relativ großen Baukörper eine Nachfolgenutzung zu finden. Es soll trotzdem versucht werden, das geschützte Gebäude, falls der wirtschaftliche Aufwand vertretbar ist, zu erhalten. Mittlerweile wurde auch von Seiten des Denkmalschutzes einem Abbruch der oberirdischen Bausubstanz zugestimmt. Die Kellergewölbe sind jedoch bei allen Baumaßnahmen zu sichern und zu erhalten.

Als geplante, künftige Nutzung ist eine gemischte Nutzung bestehend aus Wohnen und Arztpraxis vorgesehen. Es soll versucht werden diese Nutzung innerhalb der bestehenden Bausubstanz zu verwirklichen. Das Gebäude könnte damit erhalten werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch deshalb erforderlich, um eine zu dichte Wohnnutzung an dieser ortsbildprägenden Stelle zu vermeiden. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen. Eine Wohnnutzung im gesamten Gebäude dürfte auch erhebliche Probleme beim Schallschutz mit sich bringen. Durch die Lage an der B 17 sind Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Ziel der Gemeinde ist es eine Nachfolgenutzung innerhalb des Baubestandes unterzubringen und damit das Ortsbild zu erhalten. Deshalb hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 05.10.2000 beschlossen einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen und parallel dazu den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.



#### D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich:

Der jetzige Eigentümer möchte das bestehende Gebäude als Tierarztpraxis mit Wohnung nutzen. Diese Nutzung soll, falls mit wirtschaftlichem Aufwand vertretbar, innerhalb des bestehenden Gebäudes untergebracht werden. Gleichzeitig soll aber auch die Möglichkeit bestehen, den oberirdischen Baubestand abzubauen und ein neues Gebäude auf den historischen Kellergewölben zu errichten. Für dann eventuell nicht vollständig überbaute Bereiche des Kellers wären Sicherungsmaßnahmen für die Kellergewölbe zu treffen. Der Bebauungsplan soll beide Varianten ermöglichen.

Um das städtebauliche Ziel zu erreichen ist es nicht erforderlich, das Maß der Nutzung vorzuschreiben, es soll lediglich die Stellung des Hauptbaukörpers durch eine relativ enge Ziehung der Baugrenzen festgeschrieben werden. Im Baugenehmigungsverfahren soll in Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde eine, von allen Seiten tragbare und vernünftige Lösung erarbeitet werden. Um die Entstehung eines Reihenhauses an dieser Stelle zu vermeiden werden Hausgruppen ausgeschlossen. Es soll nach dem Umbau bzw. Neubau lediglich ein Einzel- oder Doppelhaus entstehen.

Eventuell erforderliche Nebengebäude werden nur an einer, genau festgesetzten Stelle außerhalb des Baubestandes oder innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dies soll mit dazu beitragen, die Wirkung des Baukörpers und damit das Ortsbild zu erhalten und eine Abschirmung des Verkehrslärms der B 17 für die Ostgiebelseite zu ermöglichen.

Es trägt auch dazu bei, die erforderlichen Stellplätze und damit den Versiegelungsanteil auf dem Grundstück zu reduzieren.

#### Gestalterische Festsetzungen:

Um eine schlanke Bauleitplanung zu erhalten, und dem Bauherrn einen möglichst großen Spielraum zu gewähren, sollen wenige gestalterische Festsetzungen erfolgen. Hier ist eine gute Zusammenarbeit zwischen Bauherrn, Planer und Denkmalschutzbehörde erforderlich.

#### Grünordnung:

Die Bodenversiegelung durch Baukörper, Freianlagen und Stellplätze soll nicht weiter erhöht werden. Es soll versucht werden, die Zufahrt von der Westseite an die Nordostecke zu verlegen. Dadurch könnte die jetzt bestehende, steile Zuwegung rückgebaut und entsiegelt werden. Durch die jetzt bestehende, unübersichtliche Einmündung direkt an der Ecke Osterbichlstraße und B 17 besteht zudem eine erhöhte Unfallgefahr. Bei Verlegung der Zufahrt nach Nordosten, direkt von der Schongauer Straße B17 aus, könnte fast höhengleich zugefahren und auf kurzem Wege Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze erreicht werden.



### Naturschutz:

Durch die geplante neue Nutzung wird lediglich eine Nutzungsänderung erfolgen. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Ein Ausgleich aus naturschutzfachlicher Sicht ist wegen des fehlenden Eingriffs nicht erforderlich.

### Beschränkung der Wohneinheiten

Die Wohneinheiten in Wohngebäuden werden hier beschränkt, um die Entstehung von Kleinwohnungen in größerer Zahl an dieser sensiblen Stelle zu vermeiden.

### Immissionsschutz

Das Gebäude liegt an der Bundesstraße B17. Auf die Länge des Grundstückes fällt das Gelände um ca. 3m ab. Diese Höhe wird teilweise durch eine Stützmauer überwunden.

Wegen der zu erwartenden Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte wurde versucht, bei der Bestandsüberplanung eine Verbesserung des Schallschutzes zu erreichen.

Für das gesamte Gebäude wurde eine Grundrißorientierung eingeplant. Da bei dem erdgeschoßigen Gebäude an der ca 18m langen Ostgiebelseite die Aufenthaltsräume nicht ausschließlich nach Süden orientiert werden können, soll hier durch den Vorbau eines Nebengebäudes mit steilem Satteldach und evtl. einer Verbindungsmauer zum Hauptgebäude eine Verbesserung des Schallschutzes erreicht werden. Gleichzeitig würde auch der Freiraumschutz verbessert. Aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten scheidet hier der Anbau von Wintergärten oder anderen Anbauten aus. Er würde die Wirkung des Gebäudes zerstören.

**E) Erschließung:**

1. Der Geltungsbereich ist verkehrsmäßig derzeit durch eine Zufahrt an der Ecke Osterbichlstraße und Schongauer Straße (B 17) erschlossen. Diese Zufahrt soll wegen ihrer ungünstigen Lage nach Nordosten verlegt werden.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungssystem sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt.
4. Der Müll wird über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim – Schongau beseitigt.

Alle sonstigen Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.

Aufgestellt:

Weilheim, 12.02..2001

Kreisplanungsstelle

I.A.



Nadler

Steingaden, 12.09.2001



Würle, 1. Bürgermeister