

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Steingaden besitzt einen von der Regierung von Oberbayern am 11.01.88 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher zweimal im förmlichen Verfahren geändert; wobei die 2. Änderung noch nicht abgeschlossen ist. Von dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erfaßt. Der Geltungsbereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Kiesgrubengelände und landwirtschaftliche Nutzfläche, im südlichen Teil als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
2. Um den dringenden Wohnraumbedarf von einheimischen Bürgern zu decken, soll der Bebauungsplan nach dem Maßnahmengesetz aufgestellt werden.
3. Für den Bereich der ehemaligen Kiesgrube existiert ein Renaturierungsplan im Entwurf. Dieser Renaturierungsplan soll nicht weiterverfolgt werden. Anstelle der geplanten Renaturierung wird die Fläche einer Bebauung zugeführt.
4. Im südlichen Bereich (Hofstellen und Wohnbaubestand) soll, um eine allzu dichte Wohnnutzung bei Umnutzungen und Umbaumaßnahmen zu vermeiden, nur die Anzahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt werden. Der Geltungsbereich gliedert sich somit in einen Teilbereich mit qualifiziertem Bebauungsplan und in einen Teilbereich mit einfachem Bebauungsplan.
5. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern hat die Gemeinde am 04.07.91 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemarkung Urspring. Es grenzt im Süden an das bestehende Dorfgebiet, im Westen, Norden und im Osten an bestehendes Dorfgebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die bestehende Bebauung ist maximal zweigeschossig mit Kniestock im Obergeschoß.

2. Die Kiesabbaufläche wurde bis vor einigen Jahren als Gemeindekiesgrube genutzt und liegt seither brach. Der östliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 1,52 ha.

3. Das Gelände ist sehr stark differenziert in seinen Höhenlagen. Durch den Kiesabbau entstanden einige Hangkanten.

Nach Nordwesten hin schließt der Geltungsbereich mit einer natürlichen Böschung ab. Das Gelände fällt von Osten nach Westen und von Norden nach Süden. Die Höhendifferenz beträgt ca. 8 m vom höchsten zum tiefsten Punkt.

Teilweise steht schon ca. 0,5 m unter jetzigem Bodenniveau Grundwasser an.

Der Untergrund besteht überwiegend aus kiesigem Material.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.
2. Als Ergebnis mehrerer Vorplanungen soll im Bereich der geplanten neuen Wohnbebauung das Gelände vor einer Bebauung so modelliert werden, daß Kniestockhäuser (I+D-Bauweise) errichtet werden können.

Geländeeinschnitte im Bereich der Terrassen, Eingänge, Garagenzufahrten sollen nur als Böschung ausgeführt werden. Stützmauern sind unzulässig.



Eine höhere Bauweise wurde im Hinblick auf die Fernwirkung der Gebäude vor allem nach Norden hin nicht befürwortet.

3. Die Bebauung kann noch als Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur gesehen werden, da sich die Gebäude nach einer passenden Geländegestaltung harmonisch in die Landschaft einfügen dürften.
4. Es ist geplant, sechs Einzelhäuser in I+D-Bauweise zu errichten.

Im Bereich des Baubestandes (einfacher Bebauungsplan) richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Die Bauparzellen sollen nur einheimischen Bauwerbern zur Verfügung gestellt werden. Dies wird im Rahmen des "Weilheimer Modells" sichergestellt.

Flächenverteilung:

Netto-Baugebiet inkl. Ortsrandein- grünung auf den Baugrundstücken	0,77 ha ( 50,66 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	0,11 ha ( 7,24 %)
Landwirtschaftsweg	0,04 ha ( 2,63 %)
<u>Bereich d. Einf. Bebauungsplanes</u>	<u>0,60 ha ( 39,47 %)</u>
Geltungsbereich	1,52 ha (100,00 %)

Nach Abschluß der Bebauung wird der Geltungsbereich bei der zu erwartenden gemischten Ein- und Zweifamilienhausbebauung und der zwei Hofstellen ca. 21 Wohneinheiten (WE) beinhalten; dem entsprechen etwa 63 Einwohner im Geltungsbereich und 41 Einwohner je ha Geltungsbereichsfläche.

#### D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße, die jetzt noch vor dem Baugebiet in einen Feldweg übergeht, erschlossen. Dieser Feldweg soll ausgebaut und in seiner Trassenführung dem Geländeverlauf sinnvoll angepaßt werden. Eine Verbindung zum anschließenden Feldwegnetz wird hergestellt.
2. Die Stromversorgung erfolgt über die Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

3. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über private Kleinkläranlagen entsorgt.
5. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:  
Weilheim i. OB.  
- Kreisplanungsstelle -  
I.A.

*Nadler*  
Nadler

Steingaden 22. AUG. 1995  
Gemeinde Steingaden

*E. Hillert*  
.....  
Bürgermeister

geändert: 09.09.92 *Nadler*  
11.11.94 *Nadler*  
22.02.95 *Nadler*  
03.08.1995 *Nadler*  
(Einarbeitung der Genehmigungsauflagen)