Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Neuhaus“
Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung
(gemäß § 9 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Steingaden hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (RE vom 11.01.1988 – Nr. 422-4621-WM-30.1). Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher acht Mal im förmlichen Verfahren geändert. Die 9. Änderung ist Grundlage für diesen Bebauungsplan und wird im Parallelverfahren geändert.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

3. Die Gebietseinstufung entspricht der geplanten Ausweisung im Flächennutzungsplan. Um benötigten Wohnraum zu schaffen und ortsansässigen Bauflächen zur Verfügung stellen zu können, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

   Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Steingaden die Aufstellung des Bebauungsplanes am 19.02.2003 beschlossen.

   Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde Herr Dipl.-Ing. (FH) Martin Baab, Säulingstr. 1, 86978 Hohenfurch beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches

1. Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Steingaden. Er wird überwiegend von landwirtschaftlich intensiv genutzten Wirtschaftgrünland bestimmt. Im östlichen teil wird der Geltungsbereich durch einen raumdominanten Geländesprung begrenzt. Die Fläche wird im Westen von einem Feldweg begrenzt.

2. Das Gebiet ist im Norden und Osten von landwirtschaftlicher Grünfläche umgeben. Südlich schließt die bestehende Wohnbebauung an. Westlich wird es vom Kreistenbach begrenzt.

3. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand.

4. Das Gelände fällt im nördlichen Teil nach Süden und im südlichen Teil nach Südwesten hin ab.

5. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,69 ha.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

3. Es werden insgesamt 6 Parzellen zur Bebauung bereitgestellt.

4. Die Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches kann, sowie in der Nachbarschaft vorhanden, wahlweise als Wohngebäude mit Kniestock oder zweigeschossig ausgeführt werden. Um dem

dörflichen Charakter zu entsprechen, ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Es sollen familiengerechte Wohnungen geschaffen werden und Kleinwohnungen mit deren Folgelasten vermieden werden. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse soll eine orts- und landschaftsgerechte Bauweise geschaffen werden. Mit der Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße wird die Anzahl der Baukörper im Geltungsbereich begrenzt und eine aufgelockerte Struktur am Ortsrand erreicht. Die Bauparzellen sollen mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

5. Für die Höhenfestlegung sind umfangreiche Vermessungsarbeiten und exakte Abstimmungen mit der Straßenplanung erforderlich. die Höhenfestlegung für die Erdgeschossfußbodenhöhen wird gemeinsam mit der Straßenplanung durchgeführt und anschließend in Form einer vereinfachten Änderung in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

D) Flächenverteilung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	6.860 m²
Straßenverkehrsflächen	
Feldweg	132 m²
Spielstraße	403 m²
Restliche Straße	818 m²
Summe Straßenverkehrsfläche =	1.353 m²
Grünfläche mit bestehender Bepflanzung entlang der Bachböschung	0.101 m²
Nettobauland	5.406 m²

E) Einwohner im Geltungsbereich

6 Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten (WE) = 12 WE x 3 Personen = 36 Einwohner im Geltungsbereich.
Dichte: ca. 36 Einwohner auf 0,54 ha Nettobauland entsprechen 67 Einwohner pro ha (Nettodichte).

F) Erschließung

1. Die Hauptzufahrt zu den Bauparzellen erfolgt im Süden über die Hammer-Schmid-Straße. Im Westen wird im Bereich des bestehenden Feldweges eine Wohnstraße errichtet, die im östlichen Bereich mit einem Wendehammer endet.

2. Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke.

3. Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Steingaden sichergestellt.

4. Die Abwässer des Geltungsbereichs werden an die Kanalisation angeschlossen.

5. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

G) Grünordnung

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde in den Randbereichen des Geltungsbereiches festgesetzt, die eine starke Hangneigung aufweisen und deshalb schwer als Freiflächen gepflegt werden können. Die bestehende Hecke an der Grenze ist zu erhalten und in die neu gepflanzte Hecke zu integrieren. Dabei ist ein Entfernen der großen Fichten zulässig.

Den einzelnen Häusern wird entlang der Straße jeweils ein Hausbaum zugeordnet. Dadurch wird eine Einbindung in die Landschaft erreicht.
Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken bei.
Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortsgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage und dem Anschluss an die freie Landschaft wurde es auch für erforderlich gehalten, hier eine Reihe fremdländischer Nadelgehölze auszuschließen.

Weiterhin sollen die Festsetzungen die Verwendung standortgerechter Gehölze sicherstellen und gewährleisten, dass auch bei Ausfallen einzelner Gehölze durch Nachpflanzungen die Qualität erhalten bleibt. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Grünstrukturen gesichert werden.

2. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft" an. Im vorliegenden Fall besteht die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren mit Hilfe der Checkliste anzuwenden (siehe Anlage 1). Im Einzelnen gelten diesbezüglich folgende Aussagen:

- Planungsvorraussetzungen: Die Planungsvoraussetzungen (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan) sind erfüllt.

- Vorhabenstyp: Es handelt sich um den Vorhabenstyp allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO), die festgesetzte GRZ liegt unter dem Grenzwert von 0,30 bzw. die versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.

- Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Planungsgebiet liegen keine Flächen mit höherer Bedeutung für Natur und Landschaft (gemäß Liste 1b und 1c des Leitfadens), keine Schutzgebiete nach BayNatschG und keine gesetzlich geschützten Biotope. Es sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes vorgesehen (Baumpflanzungen, Böschungsbepflanzung als naturnahe Hecke). Bestehende Gehölzstrukturen werden gesichert.

- Schutzgut Boden: Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

- Schutzgut Wasser: Der Flurabstand zum Grundwasser liegt bei mindestens 4 m), damit greifen die Baukörper nicht ins Grundwasser ein. Quellen und Quellfluren, Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand unberührt.

- Schutzgut Luft/Klima: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

- Schutzgut Landschaftsbild: Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an. Eine Ortsrandeingrünung mit Aufbau einer naturnahen Hecke und die Baumpflanzungen entlang der Straße auf privatem Grün führt zu einer landschaftstypischen Einbindung.

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich kann auf diese Weise im Gebiet erreicht werden.

Erstellt:
Hohenfurch, 23.01.03

Dipl.-Ing. (FH) Martin Baab

Steingaden, 02. April 2004
Gemeinde Steingaden

Wörle, 1. Bürgermeister

Dr. Ulrike Pröbstl

geändert, 12.12.03

Dipl.-Ing. (FH) Martin Baab

Steingaden, 14. 12. 2004
Gemeinde Steingaden

Wörle, 1. Bürgermeister

Dr. Ulrike Pröbstl

Anlage 1

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0.	**Planungsvoraussetzungen** Bebauungsplan mit integriertem Grünordungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	☒ ja ☐ nein
1.	**Vorhabenstyp**	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	☒ ja ☐ nein Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht großer als 0,30 sein oder die neu uberbaute/ versiegelte Flache wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.	☒ ja ☐ nein
2.	**Schutzgut Arten und Lebensräume**	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung fur Natur und Landschaft haben; Flächen hoherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschutzte Biotope bzw. Lebensstatten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	☒ ja ☐ nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrunung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: 14.1.1, 14.1.2,14.1.4
3.	**Schutzgut Boden**	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: 14.1.5
4.	**Schutzgut Wasser**	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. **Erläuterung:** Die Baukorper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserfuhrende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmaßig uberschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberuhrt.	☒ ja ☐ nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. **Erläuterung:** Eine moglichst flachige Versickerung, z. B. durch begrunte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewahrleistet; private Verkehrsflächen und Stellplatze erhalten wasserdurchlassige Beläge.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: 14.1.5
5.	**Schutzgut Luft / Klima**	
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehorige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. **Erläuterung:** Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehoriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeintrachtigt.	☒ ja ☐ nein
6.	**Schutzgut Landschaftsbild**	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja ☐ nein
6.2	Die Planung berucksichtigt exponierte und fur das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. **Erläuterung:** Das Baugebiet beeintrachtigt weder exponierte, weithin sichtbare Hohenrucken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftspragende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. a.); maßgebliche Erholungsraume werden berucksichtigt.	☒ ja ☐ nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Fur die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grunen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: 14.1.4

Sind alle Fragen mit „**ja**" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!