



GEMEINDE STEINGADEN

ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG BEBAUUNGSPLAN

"STEINGADEN NORD-OST"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert
Geändert
Endfassung

26.06.2018
08.11.2018
07.02.2019
14.03.2019

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.5	Denkmalschutz	5
3.	Verfahren	5
3.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	5
3.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung	5
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	6
4.2	Erschließung	6
4.3	Altlasten	6
5.	Planungsziel und Planungskonzept	6
5.1	Ortsplanerisches Konzept	6
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3	Art der baulichen Nutzung	7
5.4	Maß der baulicher Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	7
5.5	Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Haustypen	8
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien	8
5.8	Garagen / Stellplätze	9
5.9	Grünordnung	9
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	9
6.1	Grundwasser	9
6.2	Altlastenverdachtsflächen	10
6.3	Abwasserentsorgung	10
6.3.1	Häusliches Schmutzwasser	10
6.3.2	Niederschlagswasserbeseitigung	10

1. Planungsanlass

Am 19.04.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Steingaden die Neufassung des Bebauungsplanes „Steingaden Nord-Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Beginnend vom 07.07.1983 wurden bis zum 06.07.2016 52 Bebauungsplanänderungen seitens der Gemeinde beschlossen und durchgeführt.

Demzufolge hat sich im Laufe der Jahre der bestehende Bebauungsplan inhomogen entwickelt. Zudem stellt sich, durch die Vielzahl von Änderungen, die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes in Frage.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan komplett im Bereich der textlichen Festsetzungen, als auch des Planteils zu überarbeiten und die beschlossenen Änderungen seit 1983 in die Neufassung mit einzuarbeiten. Zudem soll die Möglichkeit von Nachverdichtungen innerhalb des Baugebietes geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes Steingaden Nord-Ost, bestehend aus Planteil, Textteil und Begründung, ersetzt den Bebauungsplan „Steingaden Nord-Ost“ mit samt seinen vorangegangenen Bebauungsplanänderungen, Nr. 1 - 52, zur Gänze.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Steingaden, mit ca. 2.860 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im südwestlichen Randbereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen Ostallgäu und Garmisch - Partenkirchen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Durch die Neufassung des Baugebietes „Steingaden Nord-Ost“ und den damit verbundenen Möglichkeiten einer innerörtlichen Nachverdichtung, wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist unter Punkt IV 1 (G) und 2 (Z;G) folgende Aussage auf:

1 Siedlungsleitbild

1.1 G

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

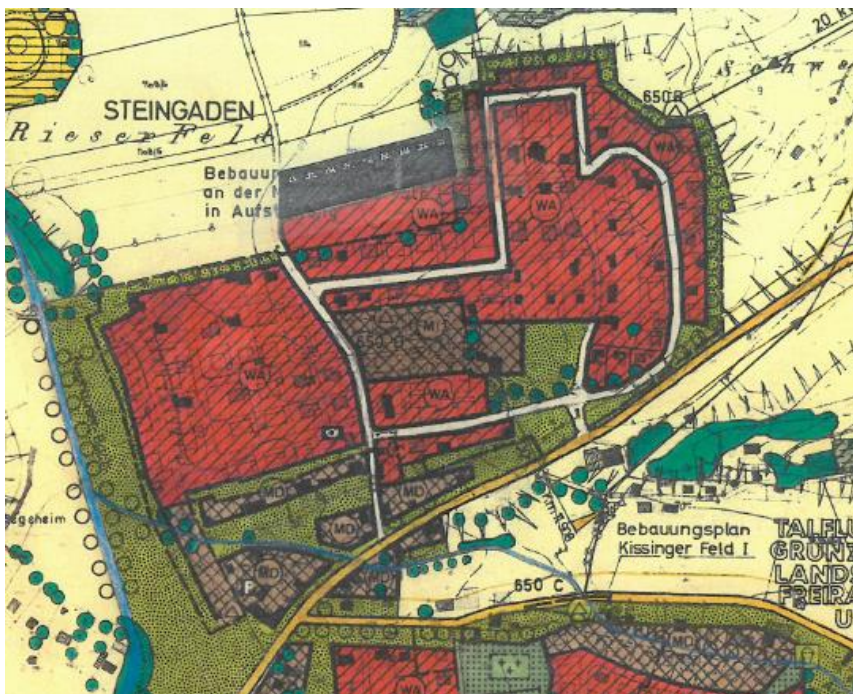
Mit der Neufassung des Baugebietes „Steingaden Nord-Ost“ werden diese Ziele erreicht.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Steingaden besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Oberbayern vom 11.01.1988, AZ 422-4621-WM 30-1

Der Geltungsbereich der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Steingaden Nord – Ost ist dort als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet eingetragen.

Somit entspricht die Änderung des Bebauungsplanes dem Flächennutzungsplan.



2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler.

3. Verfahren

3.1 Allgemeine Vorprüfungen des Einzelfalls

Die Gemeinde Steingaden plant die Neufassung des Bebauungsplans „Steingaden Nord - Ost“. Da die Grundfläche der (bereits bestehenden bzw. geplanten) Hauptbaukörper zwischen 20.000 und 70.000 m² beträgt, hat die Gemeinde eine sog. „Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Hierbei wird aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Diese Vorprüfung wurde in der Zeit vom 03.08. bis 14.09.2018 durchgeführt und das Landratsamt Weilheim-Schongau sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim beteiligt.

Die Vorprüfungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist daher nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann somit angewandt werden.

3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage der Gemeinde Steingaden.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Neufassung eines bestehenden Bebauungsplanes.
- Es handelt sich um eine Überplanung einer bestehenden und zum Großteil bebauten Fläche. Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist aufgrund der Vorprüfung nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 185.000 m².

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut. Im Geltungsbereich sind noch ca. 19.500 m² unbebaut.

Das Gebiet wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden und Westen durch bestehende Bebauungen begrenzt.

4.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Stromversorgung obliegt der LEW. Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Bei Neubauten werden diese an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

4.3 Altlasten

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Ortsplanerisches Konzept

Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Es herrscht eine überwiegend dörfliche Struktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor.

Die Bebauung ist gemäß den aus dem Jahr 1983 vorherrschenden städtebaulichen Gedanken locker strukturiert, mit Grundstücksgrößen zwischen 750 m² bis 1.200 m².

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurden seinerzeit enge Baugrenzen mit zwingender Firstrichtung eingetragen um die damalige städtebaulichen Planung sicher zu können.

Alein aus diesen engen Festsetzungen resultierte in der Vergangenheit eine Vielzahl von Änderungen.

Zudem sind einige Festsetzungen nach heutiger Rechtsprechung nicht mehr haltbar.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Ortsteils handelt und hier nur Regelungen zum Erhalt der dörflichen Struktur und der Nachverdichtung getroffen werden.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr.8 BauNVO zulässige Nutzung und die in § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Die Zulässigkeit vorgenannter Betriebe würde zu Konfliktsituationen führen und der Struktur des Wohngebietes entgegenstehen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem sie diese unter § 6 Abs. 2 Nr.8 und Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen ausschließt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Das für die einzelnen Nutzungsbereiche festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den Nutzungsschablonen angegebenen Maßgaben festgesetzt.

Auf Grund der gegebenen unterschiedlichen Grundstückgrößen sowie durch die Konzipierung von fließenden Baugrenzen erschien es zielführend eine einheitliche GRZ von 0,35 festzusetzen. Durch diese Regelung kann entgegen den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, dem Gedanken der Nachverdichtung besser Rechnung getragen werden.

Die fließenden Baugrenzen wurden mit einem durchgängigen Grenzabstand zum öffentlichen Grund mit 0,5 m eingetragen. Bestehende Garagenbaukörper, die in diesen Bereich hineinragen, wurden deshalb mit Planzeichen 15.3 Flächen für Stellplätze und Garagen festgeschrieben. Bei geringfügigen Überschreitungen wurde die Baugrenze entsprechend der Überschreitung am Hauptbaukörper entlang geführt. In Bereichen, bei denen die Nebengebäude bzw. Garagen in Sichtdreiecke oder festgesetzte Ortsrandeingrünungen hineinragen wurden keinerlei Festsetzungen getroffen, hier greift der gesetzlich geregelte Bestandsschutz.

Durch die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zudem sichergestellt, dass bei Nachverdichtungen die dazu notwendigen Nebenflächen wie Zuwegungen, Stellplätze und Garagen geschaffen werden können.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird bei Einzelhäusern auf 600 m², bei Doppelhaushälften auf 500 m² festgesetzt. Diese Festsetzung des Urbebauungsplanes bleibt bestehen, da sich dadurch eine dorfuntypische dichte Bauweise vermeiden lässt.

5.5 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Haustypen

Durch die Vielzahl von entstandenen unterschiedlichen Gebäudetypen wurde vom planenden Architekturbüro vorgeschlagen die erfassten Haustypen den jeweiligen Nutzungsschablonen zuzuordnen. Diese wurden im Rahmen der Grundlagenermittlung Quartiersweise erfasst und in der Bebauungsplanänderung entsprechend festgesetzt. Hierbei wurden auch die noch nicht bebauten Parzellen erfasst und gemäß der umliegenden Bebauung entsprechend festgeschrieben.

Durch die Haustypen A – D regelt sich entsprechend auch die Wandhöhe und die Zahl der Vollgeschosse.

Als Maß für die Wandhöhe wurde die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses, bei hängigem Gelände zusätzlich die des Kellergeschosses gewählt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) bezieht sich bei den bestehenden Gebäuden auf die bestehende OK FFB, bei Neubauten ist die OK FFB in Gebäudemitte auf max. 25cm über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

Die Festsetzung der Brüstungshöhe im obersten Geschoss zur natürlichen Geländeoberfläche ergibt sich aus der Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes. So ist in den Feuerwehren der Gemeinde Steingaden keine Drehleiter vorhanden und es wird von Steckleitern ausgegangen. Hier ergibt sich eine maximale Rettungshöhe von 8 m.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien

Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke, sowie zur Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden fließende Baugrenzen gewählt.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung sind in ihrer jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

5.7 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Nebengebäude, Einfriedungen

Die im Textteil unter § 6 aufgeführten gestalterischen Festsetzungen Punkt 6.1 bis 6.2.3, als auch die Festsetzungen zu den Nebengebäuden Punkt 6.3 und die textlichen Festsetzungen Punkt 6.4 zu den Einfriedungen entstammen aus Festsetzungen aktueller Bebauungspläne. Hier wurde, auch im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips die Festsetzungstiefe entsprechend angepasst, da sich die vorgenannten Festsetzungen in der Vergangenheit bewährt haben.

5.8 Garagen / Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, oder in den durch Planzeichen festgesetzten Bereich zugelassen.

Entgegen den Regelungen der Urfassung ergibt sich diese Festsetzung durch die fließenden Baugrenzen.

Bei der Gestaltung der Garagen sollen nach Auffassung der Gemeinde auch Flachdachgaragen zugelassen werden, da in der Vergangenheit hierzu bereits Ausnahmen erteilt wurden. Diese Garagen sind jedoch mit einem begrünten Flachdach zu versehen.

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

5.9 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen der rechtswirksamen Fassung wurden in die Neuplanung unverändert übernommen, da sich hier keine Änderungswünsche in der Vergangenheit ergeben haben. Zusätzliche Festsetzungen zur Grünordnung sind auch nicht veranlasst, da es sich um eine Neufassung eines zum Großteil bereits bebauten Gebietes handelt.

6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

6.1 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.

Im Planungsgebiet muss teilweise mit Schichtwasser gerechnet werden.

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.

6.2 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 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.3 Abwasserentsorgung

6.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

6.3.2 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 Rigolen, 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.

Steingaden, den

Xaver Wörle
Erster Bürgermeister