

## **B E G R Ü N D U N G** gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Die Gemeinde Steingaden besitzt einen, mit Schreiben der Regierung von Oberbayern (Az.: 422-4621 -WM- 30.1) vom 11.11.1983 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher dreimal im förmlichen Verfahren geändert.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (WA), Sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen) sowie als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen.
- 1.3 Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Steingaden am 10.10.1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes wird parallel hierzu lt. Gemeinderatsbeschuß vom 25.3.1999 die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
- 1.4 Der Auftrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowie des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes wurde den Architekten, Dipl.-Ing.'re Max J. Albrecht, Hans Kopp, Schlipferweg 3, 82481 Mittenwald erteilt; mit der Einarbeitung grünordnerischer Festsetzungen wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Frau Dr. Pröbstl, St. Andrästr. 8, 82398 Etting-Polling, beauftragt.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Baugebiet liegt am nordwestl. Ortsrand von Steingaden und grenzt im Südwesten und Südosten an Wohnbebauung, im Nordwesten und Norden an landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Nordosten an einen Gehweg / landwirtschaftlichen Fahrweg an.
- 2.2 Nahe der nordwestl. Grenze des Geltungsbereichs befindet sich das kartierte Biotop Nr. 221.01
- 2.3 Das Gelände fällt nach Norden ca. 7 m zu einer Senke ab und steigt im Gegenhang ca. 3 m an. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 3,5 ha, die Fläche ist durch Wirtschaftsgrünland geprägt, erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- 2.4 Zur Beschaffenheit des Untergrundes und Grundwasserstandes liegt ein geotechnisches Gutachten des Grundbauinstitutes Dr. Ing. Georg Ulrich, Herbratzhofen, 88299 Leutkirch/Allgäu vor.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2 Um die dörfliche Struktur zu erhalten, sowie eventuellen Fehlentwicklungen (Kleinwohnungen als "Zweitwohnungen" mit allen Folgekosten für die Gemeinde) vorzubeugen, wird aus besonderen städtebaul. Gründen (§ 1 BauNVO Abs. 9) durch Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden/Parzelle eine zu dichte Wohnnutzung mit Kleinwohnungen vermieden.
- 3.3 Das Maß der baul. Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche (zul. GR max.), die Zahl der Vollgeschoße (II) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) geregelt.
- 3.4 Im Nutzungsbereich 1 werden am neu entstehenden Ortsrand 9 freistehende Einzelhäuser, zweigeschoßig als "Kniestockhäuser" (Wandhöhe maximal 5,0 m) sowie im Nutzungsbereich 2 im Anschluß an die bestehende massive Wohnbebauung 18 Einzel- bzw. Doppelhäuser, zweigeschoßig (Wandhöhe max. 6,5 m), geplant. Im Nutzungsbereich 3 (Talbereich) sollen bei Bedarf außer den vorgeannten Haustypen auch zweigeschoßige Hausgruppen realisiert werden können.
- 3.5 Die Baukörper sind dem Ortsbild entsprechend mit Satteldach, Dachneigung 24 – 28 Grad in offener Bauweise auszuführen. Für freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser wurde eine Mindestparzellengröße von 600 qm gefordert (300 qm je Doppelhaushälfte), für Hausgruppen insg. 1000 qm.
- 3.6 Art der Nutzung, Baudichte, Bauweise, Haustyp sowie Parzellengrößen wurden zur Deckung eines dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen im "Einheimischenmodell" nach den Vorstellungen der Gemeinde geplant.
- 3.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Der Bebauungsplan sieht eine großzügige Festsetzung der Baugrenzen vor, dies läßt eine individuelle Gestaltung zu.
- 3.8 Garagen und Nebengebäude sind ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche mit Ausgleichsfunktion (Ortsrandeingrünung); die befestigten Flächen (Zufahrten) sollen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.
- 3.9 In den gestalterischen Festsetzungen zur Dachform wird auch für Garagen und Nebengebäude ein Dachüberstand von mind. 80 cm gefordert. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in Abweichung von Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO für grenznahe Garagen Mindestgrenzabstände von 1,0 m zugelassen, so daß gestalterisch unzureichende Grenzgaragen, die zur Nachbargrenze ohne Dachüberstand ausgeführt sind, vermieden werden.

### 4. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Krankenhausstraße im Süden. Die einzelnen Parzellen werden unter Einbeziehung des ausgebauten landw. Fahrwegs im Osten über eine "Wendeschleife"; im Südwesten erschlossen. Zwei Fahrbahnverengungen mittels Verkehrsinseln sollen das den Wohnstraßen angemessene Fahrverhalten fördern.

- 4.2 Im Bereich der öffentl. Grünfläche zur südl. bestehenden Bebauung ist eine fußläufige Verbindung (Geh-/Radweg) sowie eine Reservefläche für einen gemeindl. Abwasserkanal vorgesehen.
- 4.3 Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken (LEW). Angestrebt wird, die oberirdische 20 KV Leitung im Zuge der Neubaumaßnahmen zu verkabeln.
- 4.4 Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
- 4.5 Die Abwässer werden der örtlichen Kanalisation zugeführt. Unverschmutztes Regenwasser aus Dach- und Hofflächen sind auf den Privatgrundstücken zu versickern.
- 4.6 Regenwasser von öffentlichen befestigten Verkehrsflächen wird dem Retentionsteich zur Versickerung zugeführt.

## 5. Lagern, Abstellen

- 5.1 Zur Förderung des Fremdenverkehrs durch Vermeidung von ortsverunstaltenden Anlagen (Lagerplätze für Schrott und Abfall, Wellblechgaragen, Stellflächen für Boote, Wohnwagen, oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Brennstoffe) werden aus besonderen städtebaul. Gründen (§ 1 BauNVO Abs. 9) nicht zulässige Nutzungen festgesetzt.

## 6. Grünordnung

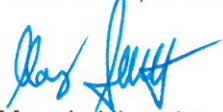
- 6.1 Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Qualität des Wohngebietes, seiner Einbindung in die Landschaft und dem notwendigen ökologischen Ausgleich bei. Die festgesetzten Baumarten im Feuchtlebensraum können sowohl bei trockeneren als auch feuchteren Bedingungen wachsen. Die festgesetzten Baumarten auf öffentlichen Grünstreifen mit extensiven Wiesenflächen sollen die Fußwege begleiten und den Charakter einer Allee erzeugen.
- 6.2 Die Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft ist der Gemeinde besonders wichtig. Dies soll durch eine breite Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Sträuchern realisiert werden. Um die Einbindung zu erhalten, sind Gehölze aus der aufgeführten Liste zu verwenden.
- 6.3 Die extensiv genutzten, ungedüngten, zweischürigen Wiesen stellen gegenüber dem jetzigen Zustand eine ökologische Aufwertung dar und bilden eine effektive Pufferzone zu dem angrenzenden Biotop, das es im Rahmen der Bauleitplanung zu schützen gilt.

## 7 Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

- 7.1 Die Gemeinde Steingaden wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unter Verwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Dabei kommt aufgrund der hydro-geologischen Verhältnisse, der landschaftsästhetischen Situation und Lage das Regelverfahren zur Anwendung.

- 7.2 Der Ausgangszustand der durch Wirtschaftsgrünland ohne Gehölzbestand geprägten Fläche ist der Kategorie I zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der bestehenden, nicht ausgleichbaren Versiegelung an Wegen und Straßen sowie den Bereichen öffentlicher oder privater Grünflächen mit Ausgleichsfunktion ergibt sich eine Eingriffsfläche von ca. 2,9 ha.
- 7.3 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung. Dazu zählt die Durchgrünung des Baugebietes mit Großbäumen, die Anlage einer Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet, die Einschränkung der Versiegelung auf privaten Grünflächen und die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch Großbaumpflanzungen. Bei Heranziehen der Matrix aus dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 0,58 ha. Dabei wurde aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen der Faktor 0,2 angesetzt.
- 7.4 Im Planungsgebiet sind verschiedene Maßnahmen enthalten, die – gemessen am Ausgangszustand – eine ökologische Aufwertung bedeuten und einen Ausgleich darstellen. Die geeigneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dargestellt. Die breiten Gehölzstreifen mit 8 m Tiefe und einer Zusammensetzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern stellen einen Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild dar und verbinden das Baugebiet mit der umgebenden Landschaft. Die ausgewählten Arten entsprechen einer standortgerechten Vegetation und enthalten einheimische Sträucher.
- 7.5 Darüber hinaus wird südlich des Baugebietes feuchtes Wirtschaftsgrünland zu extensiven artenreichen Feuchtwiesen entwickelt. Durch die extensive Nutzung und den Verzicht auf Düngung wird eine ökologische Verbesserung auch im angrenzenden Biotop bewirkt, weil der Stoffeintrag reduziert wird. Der Flächenumfang dieser Maßnahmen beträgt 0,6 ha.
- 7.6 Im Rahmen der Abwägung kommt die Gemeinde Steingaden zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet die Eingriffe kompensiert sind und kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht.

Aufgestellt:  
Mittenwald, 3.3.2003

  
Max J. Albrecht  
Dipl.-Ing. Architekt

Steingaden, den 30. April 2003

  
Wörle,  
1. Bürgermeister

Beratung zur Grünordnung

Dr. U. Pröbstl