

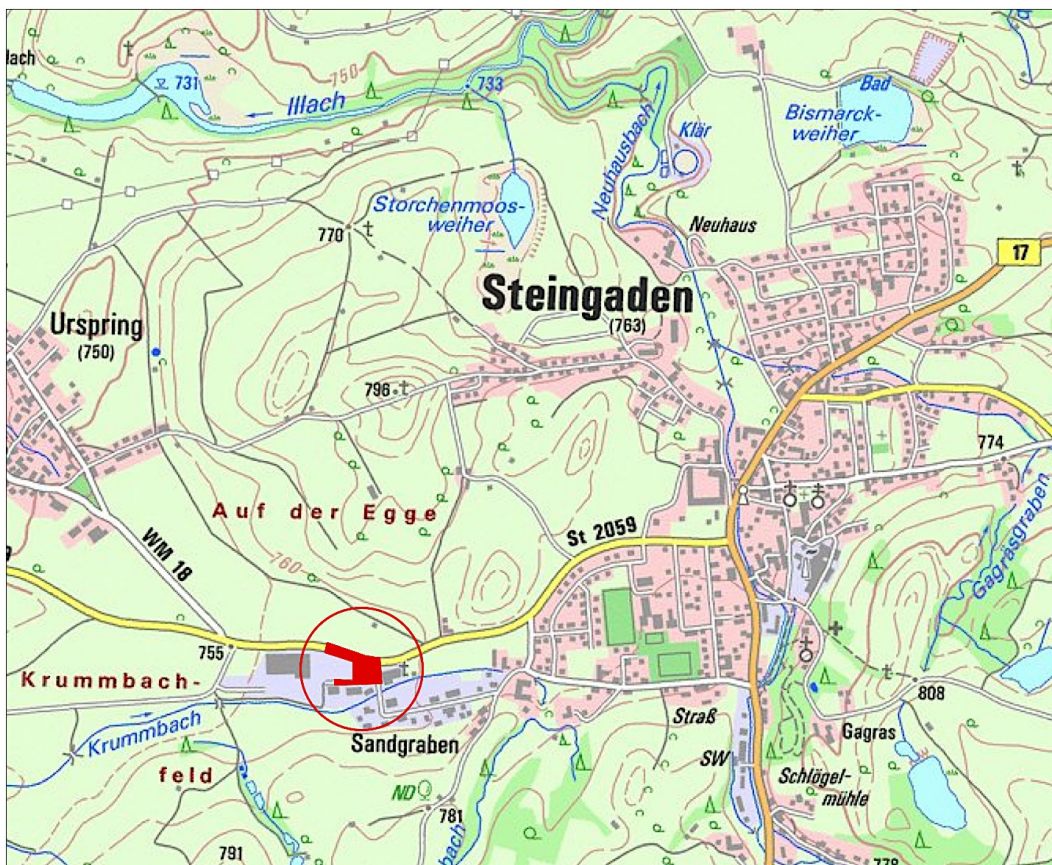
GEMEINDE STEINGADEN



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „KRUMMBACHFELD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN ENTWURFSFASSUNG MIT STAND VOM 02.03.2017

Bestandteile des Bebauungsplans

1. Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000) mit Verfahrensvermerken
2. Textteil mit
 - I Präambel
 - II Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III Begründung



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

Textteil

I Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Steingaden, Landkreis Weilheim-Schongau, erlässt mit Beschluss des Gemeinderates mit Sitzung vom aufgrund von **§§ 2, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die vorliegende

1. Änderung des Bebauungsplans "Krummbachfeld",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gleichzeitig werden damit innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne Gewerbegebiet „Am Krummbach“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1995 sowie "Krummbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006 (geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007) durch die geänderten Festsetzungen ersetzt bzw. ergänzt und fortgeschrieben.

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Bebauungsplan-Änderung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Die Bebauungsplan-Änderung wurde gemäß § 13a BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE STEINGADEN

Steingaden, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister X. Wörle



II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 125 (Teilfläche), 129 (Teilfläche) und 129/9, jeweils der Gemarkung Urspring.
Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 Gültigkeit der rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“

- 2.1 Die Festsetzungen durch Text (inkl. der textlichen Hinweise) des rechtsgültigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Krummbach“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1995 verlieren innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ mit Inkrafttreten dieser Satzung ihre Gültigkeit.
Diese werden durch die Festsetzungen durch Text (inkl. der „Hinweise durch Text“) des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Krummbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006 (geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ mit Inkrafttreten dieser Satzung ersetzt.
- 2.1.1 Zugleich werden die Festsetzungen durch Text des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Krummbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006 (geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die unter der nachfolgenden Ziffer 3 festgesetzten Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Text des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Krummbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006 (geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007) behalten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.
- 2.2 Die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen ändert mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung die Planzeichnungen mit Festsetzung durch Planzeichen der rechtsgültigen Bebauungspläne Gewerbegebiet „Am Krummbach“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1995 sowie "Krummbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006 (geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007) innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

- 2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Gewerbegebiet „Am Krumbach“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1995 sowie "Krumbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006 (geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007) unverändert.

§ 3 Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans "Krumbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006 (geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007)

- 3.1 Ziffer 2.2 „Überbaubare Grundstücksfläche“ wird wie folgt geändert bzw. ergänzt und fortgeschrieben:
„Hauptgebäude, Garagen **und überdachte Stellplätze (Carports) sowie ~~und~~ Nebenanlagen und – einrichtungen** im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.
Offene, nicht überdachte Stellplätze sind im gesamten Bauland mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Straßenbegrenzungslinie zulässig.“
- 3.2 Ziffer 2.3 „Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen“ wird wie folgt geändert bzw. ergänzt und fortgeschrieben:
„Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2059 sind nicht zulässig. Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen erfolgt über die vorgesehenen Erschließungsstraßen.
Zufahrten im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich von Erschließungsstraßen und sonstigen Hauptwegeflächen sind unzulässig. Die in der Planzeichnung eingetragenen "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" sind zwingend zu beachten.“
- 3.3 Ziffer 2.5 „Pflanzgebote“ wird folgt geändert:
- 3.3.1 Absatz 1 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ Satz 2 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
„Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro ~~100~~ **50** qm Fläche mindestens ~~ein Baum und 20~~ **12** Sträucher (**artenreiche Strauchpflanzung**) zu pflanzen.
Der Pflanzabstand der Strauchgehölze zueinander hat mindestens 1,3 m und maximal 1,5 m zu betragen.“
- 3.3.2 Absatz 1 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ Satz 3 wird folgt geändert bzw. ergänzt:
„Für die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzflächen sind nur Gehölze der unten aufgeführten Pflanzliste zulässig. **Es ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut zu verwenden.“**
- 3.3.3 Absatz 1 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird um einen Satz 5 neu ergänzt:
„Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang von max. 2 m veränderbar.“
- 3.3.4 Absatz 2 „Pflanzliste“ wird im Unterpunkt „Sträucher“ wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:
„Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
~~Frangula alnus (Faulbaum)~~
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)
~~Rhamnus frangula (Faulbaum)~~
~~Rosa canina (Hunds-Rose)~~
~~Rosa glauca (Hecht-Rose)~~
~~Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)~~
~~Rosa rubiginosa (Wein-Rose)~~
~~Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)~~
~~Rubus fruticosus (Brombeere)~~
~~Rubus idaeus (Himbeere)~~
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
~~Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)~~
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)“

§ 4 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

- 4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft
- 4.2 Gleichzeitig werden die Bebauungspläne Gewerbegebiet „Am Krumbach“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1995 sowie "Krumbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006 (geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007) durch die geänderten Festsetzungen ersetzt bzw. ergänzt und fortgeschrieben.

HINWEISE DURCH TEXT

Eine Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der im verfahrensgegenständlichen Geltungsbereich gemäß Ziffer 2.1 dieser Satzung gültigen Hinweise durch Text des rechtsgültigen Bebauungsplans "Krumbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006 (geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007) wird nicht erforderlich.

Planverfasser:

Gemeinde:

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Steingaden

Mindelheim, den

Steingaden, den

(Siegel)

.....
Peter Kern, Architekt

.....
1. Bürgermeister X. Wörle

kern.
architekten

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20



Krankenhausstr.1
86989 Steingaden
Tel.: 08862/91010
Fax: 08862/6470

III Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestands- / Nutzungssituation
5. Planungskonzeption / Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand
6. Flächenbilanz
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Anlagen:

- A. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

1. Anlass und Planungsziel

Mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben trägt die Gemeinde Steingaden den konkreten Planungen für die Ansiedlung eines mittelständischen Gewerbebetriebes Rechnung, was insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde beiträgt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans schafft hierfür bzw. im Hinblick auf die konkreten Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Zum einen um das Gewerbegebiet „Krummbachfeld“ um die entsprechend für die Gewerbeansiedlung benötigte Restfläche zu erweitern und das Baugebiet damit räumlich-funktional zielführend zu arrondieren sowie zum anderen auch um aus gesamtplanerischer Sicht einen planungsrechtlich funktionalen und zweckmäßig-zielführenden Übergangsbereich zum angrenzenden Plangebiet „Am Krummbach“ auf Grundlage der aktuell vorhandenen gesamtplanerischen Gegebenheiten abschließend auszubilden bzw. festzulegen.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Gewerbegebiet „Krummbachfeld“ (/ „Am Krummbach“) der Gemeinde Steingaden befindet sich am südwestlichen / Randbereich des Hauptortes Steingaden direkt südlich entlang der nach Lechbruck am See führenden Staatsstraße St 2059. Das Planungsgebiet umfasst im Kern ein bereits abschließend abgemarktes Grundstück im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes (Flurnr. 129/9) sowie zudem den angrenzenden, räumlich-funktional zugehörigen Abschnitt der Staatsstraße 2059 und die räumlich benachbarten Teilabschnitte der Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes bzw. der Auerbergstraße und der Krummbachstraße.

Im Westen, Süden und Osten grenzen an das PG Großteils bereits bebaute Flächen des Gewerbegebietes, im Norden – jenseits der Staatsstraße – landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

Der etwa 0,40 ha große Geltungsbereich der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnrn. 125 (Teilfläche), 129 (Teilfläche) und 129/9, jeweils der Gemarkung Urspring.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Steingaden hat mit Sitzung vom 05.01.2017 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ beschlossen. Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im "beschleunigten Verfahren".

Der plangegegenständliche Änderungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Gewerbegebiet „Am Krummbach“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1995 (östlicher Teilbereich) sowie "Krummbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006, geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007 (westlicher Teilbereich).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 1985 inkl. der 2. FNP-Änderung und der 9. FNP-Änderung ist das PG vollumfänglich als „Gewerbliche Baufläche“ mit entsprechenden begleitenden Randflächen dargestellt. Folglich entspricht die verfahrensgegenständliche Bauleitplan-Änderung den rechtskräftigen Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung und damit vollinhaltlich ebenfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Steingaden.

Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung und dem Landesentwicklungsprogramm bzw. einschlägige Inhalte der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

4. Bestands- / Nutzungssituation

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Die Bauland-Fläche des Planungsgebietes (PG), deren Ostteil im Zuge der gegenständlichen Planung zusätzlich bzw. arrondierend als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, wird derzeit noch vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die im PG festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits abgemarkt und als Straßenflächen entsprechend umgesetzt.

Im Westen schließt das Planungsgebiet an eine zwar bereits als Gewerbegebietsfläche festgesetzte, allerdings bisher noch nicht bebaute und derzeit ebenfalls noch landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche an. An diese Fläche sowie auch im Süden und Osten des PG grenzen Grundstücke mit einer gewerblich genutzten Bebauung. Im Norden bzw. im nördlichen Anschluss an die Staatsstraße 2059 befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind nicht vorhanden.

Bestandssituation für Natur und Umwelt

Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich gesehen liegt Steingaden im Voralpinen Moor- und Hügelland der Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge.

Das PG liegt in einem ebenen Bereich des Tals des Krummbachs, der bei Lechbruck am See in den Lech mündet.

Baugrund, Beschaffenheit des Bodens / Untergrundes

Bei den Böden im Planungsgebiet handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über carbonatreichem Schotter (Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Geologische Karte Maßstab 1:500.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4. der Begründung zum Bebauungsplan „Krummbachfeld“ konnte im Rahmen des für den Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Am Krummbach“ erstellten geotechnischen Gutachtens folgender Bodenaufbau bestimmt werden: Verwitterungsdecke (nur östlich des Krummbachs), Auelehm, Auekies, Terrassenkies mit Zwischenlagen aus Beckensand, Geschiebemergel, Molassefels.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sowie Grundwasser- und Hochwasserschutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG seitens der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlichen Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4. der Begründung zum Bebauungsplan „Krummbachfeld“ wurde im Rahmen des vorgenannten geotechnischen Gutachtens ca. 30 m östlich des Plangebiets der Grundwasserstand 6,60 m unter GOK ermittelt. Weiterhin kann nach einem niederschlagsreichen Frühjahr dieser Wasserspiegel noch um ca. 1,5 m ansteigen.

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand Februar 2017).

Grundsätzlich wird dem Bauherren dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, der Situation von Grund- bzw. ggf. abfließendem Oberflächenwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen bei einem evtl. möglichen Eintreten von Grundwasser oder ggf. Schichtenwasser und Oberflächenwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Beispielsweise wird dringend darauf hingewiesen, ggf. Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl. Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser:

Zum Schutz der Gebäude vor ggf. vorkommendem / nicht auszuschließendem wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Kleinklimatische Situation im Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Tal des Krummbachs am südwestlichen Ortsrand von Steingaden. An das Gewerbegebiet Krummbachfeld grenzen im Norden, Westen und Süden großflächig landwirtschaftliche als Grünland genutzte Flächen an, die als großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen sind. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt in das Tal des Krummbachs und in diesem Tal in Richtung Westen bzw. in Richtung des Lechtals. Vorbelastungen der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation sind im Wesentlichen temporär durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie v.a. in Verbindung mit der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung und der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur vorhanden.

Von einer relevanten, negativen Beeinträchtigung der vorgenannten lufthygienisch-kleinklimatischen Funktionen ist i.V.m. dem plangegegenständlichen Vorhaben insbesondere aufgrund von Bestandssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens nicht auszugehen.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Wertgebende Pflanzen- und Tierarten treten nachzeitigem Kenntnisstand im PG nicht auf.

Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind im Bereich des PG nicht vorhanden. Aufgrund der Bestandssituation bzw. Realnutzung, Vorbelastungen im Nahbereich und Ausstattung etc. ist das Lebensraumpotential des Planungsgebiets selbst, für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Pflanzen- und Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten. Die Gemeinde Steingaden sieht deshalb auch von weiterführenden Untersuchungen in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben ab.

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Sachstand und Auswertung des "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Februar 2017) im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalem Umfeld nicht vorhanden.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht bekannt.

5. Planungskonzeption / Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand

- Die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen ändert mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung die Planzeichnungen mit Festsetzung durch Planzeichen der rechtsgültigen Bebauungspläne Gewerbegebiet „Am Krummbach“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1995

sowie "Krummbachfeld" in der Fassung vom 29.06.2006 (geändert am 11.12.2006 und am 14.02.2007, in-Kraft-getreten am 17.04.2007) innerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs.

Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

- Die Festsetzungen durch Text (inkl. der textlichen Hinweise) des rechtsgültigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Krummbach“ verlieren innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ mit Inkrafttreten dieser Satzung ihre Gültigkeit und werden durch die Festsetzungen durch Text (inkl. der „Hinweise durch Text“) des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Krummbachfeld" mit Inkrafttreten dieser Satzung ersetzt.

Zugleich werden die Festsetzungen durch Text des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Krummbachfeld" innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die nachfolgenden Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben

Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Text des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Krummbachfeld" weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

Wesentliche Anpassungen / Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen

1. Unter Berücksichtigung der Grundkonzeption der Führung der Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Krummbachfeld“ (Abstände gegenüber St. 2059 und Auerbergstraße) erfolgt eine Vergrößerung bzw. Erweiterung und Arrondierung der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebietes GE-1 nach Richtung Osten im Hinblick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht gewünschte und vom Bauwerber benötigte größere Flexibilität bei der baulichen Verwertbarkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 129/9. Dabei wird mit Blick auf die Wahrung bzw. den Erhalt einer qualitativ hochwertigen straßenräumlichen Situation entlang der Krummbachstraße (u.a. für den Aufbau straßenraumbegleitender strukturbildender Gehölze zur Baugebietsdurchgrünung) ein Mindestabstand zur östlichen Straßenbegrenzungslinie von 7,50 m bis 6,50 m festgelegt.

2. Weiterhin Anpassung des Baulandes sowie der Begrenzung der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ entsprechend der Rahmenbedingungen bzw. Eckpunkte und Vorgaben der aktuellen digitalen Flurkarte (des Katasterplans). Damit einhergehend erfolgt aufgrund des vergleichsweise ungünstigen, sich nach Richtung Osten hin „verjüngenden“ Grundstückszuschnittes sowie im Hinblick auf die gewünschte und erforderliche zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 129/9 eine Reduzierung der privaten Grünfläche auf 5,0 m.

Auf dieser Fläche wird allerdings als Ausgleich für die Verringerung der Grünflächenbreite gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Krummbachfeld“ gleichzeitig eine Erhöhung der Intensität und räumlich-wirksamen Qualität der Pflanzbindungsmaßnahmen festgesetzt. Neben der Pflanzbindung zur Anpflanzung von 4 Laubbäumen innerhalb der Fläche ist dabei zudem auf die Ausführungen zu den weiteren grünordnerischen Maßnahmen unter der Ziffer 3. der nachfolgenden wesentlichen Anpassungen / Änderung der Festsetzung durch Text zu verweisen. Aus gesamtplanerischer Sicht wird damit die reduzierte Breite der Grünfläche im Hinblick auf deren Funktion als Bauflächen- / Ortsrandeingrünung weitreichend kompensiert.

3. Weiterhin erfolgt die Festsetzung zur Pflanzung 4 weiterer Laubgehölze / strukturbildender Gehölze auf Privatgrund für den Aufbau qualitativvoller straßenraumbegleitender Gehölzstrukturen bzw. zur straßenraumwirksamen, strukturbildenden Baugebietsdurchgrünung entlang der Krummbachstraße und der Auerbergstraße.

4. Anpassung / Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Baugebietes GE-1 sowie der Flächen im nordöstlichen Randbereich des Baugebietes GE-2 entsprechend der Rahmenbedingungen bzw. Eckpunkte und Vorgaben der aktuellen digitalen Flurkarte (des Katasterplans).
5. Zur Vermeidung von verkehrsgefährdenden Situationen / Konfliktsituationen erfolgt sowohl entlang der gesamten Baugrundstückslänge zur St 2059 im Plangebietsbereich als auch an den Einmündungsbereichen bzw. Knotenpunkten die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Hierfür wurden entlang der Krumbachstraße ein 20 m-Bereich zur Fahrbahn der Staatsstraße 2059 und im Einmündungsbereich der Auerbergstraße in die Krumbachstraße jeweils ein 10 m-Bereich festgelegt.
6. Festsetzung / entsprechende Eintragung der freizuhaltenden Sichtfelder / Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) an der Einmündung der Auerbergstraße in die Krumbachstraße (50 km/h-Regelung mit Schenkellänge 70 m) sowie an der Einmündung der Krumbachstraße in die Staatsstraße 2059 (100 km/h-Regelung mit Schenkellänge 200 m).
7. Räumliche Anpassung der Anbauverbotszone (20 m-Bereich zur Fahrbahnaußenkante) sowie der Baubeschränkungszone (40 m-Bereich zur Fahrbahnaußenkante) entsprechend der aktuell zur Verfügung stehenden Planungsgrundlagen (ermittelbare Lage der Fahrbahnaußenkante).

Wesentliche Anpassungen / Änderung der Festsetzung durch Text

1. Die Festsetzung bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche wird dahingehend ergänzt bzw. inhaltlich abschließend klargestellt, dass außerhalb der Baugrenzen nur offene, nicht überdachte Stellplätze im gesamten Bauland mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und –einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen aus städtebaulich-ortsplanerischen Gründen zur Wahrung des Ortsbildes bzw. der wesentlichen Eckpunkte der Gesamtkonzeption des Gewerbegebietes insbesondere mit Blick auf die Schaffung qualitätsvoller, möglichst großzügig dimensionierter und das Gesamtbaugebiet wirksam gliedernder Räume u.a. entlang der Verkehrsflächen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.
2. Die Festsetzung bzgl. des „Anschlusses anderer Flächen an Verkehrsflächen“ wird dahingehend ergänzt, dass Zufahrten im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich von Erschließungsstraßen und sonstigen Hauptwegeflächen unzulässig sind und dass die in der Planzeichnung eingetragenen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ zwingend zu beachten sind (ergänzend hierzu siehe vorhergehende Ziffer 6.).
3. Bzgl. der „Pflanzgebote“ erfolgen aufgrund der planerischen Anpassungen und insbesondere im Hinblick auf die Reduzierung der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ auf eine Breite von 5,0 m im Wesentlichen folgende Fortschreibungen bzw. Ergänzungen (ergänzend wird auf Ziffer 2. der wesentlichen Anpassungen / Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen verwiesen):
 Zur Erhöhung der Intensität und räumlich-wirksamen Qualität der Pflanzbindungsmaßnahmen wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Änderungsplanung nun pro 50 qm Fläche bzw. alle 10 m mindestens 12 Sträucher (artenreiche Strauchpflanzung) zu pflanzen sind und dass der Pflanzabstand der Strauchgehölze zueinander mindestens 1,3 m und maximal 1,5 m zu betragen hat. Unter Beachtung des Bayer. Nachbarrechts ist damit i.E. eine nahezu durchgehende 2-reihige Strauchgehölzstruktur auf dieser Fläche festgesetzt. In Ergänzung hierzu wird mit Blick auf die Optimierung der räumlich-funktionalen Wirksamkeit der

Eingrünungsstruktur die Pflanzliste für die zur Pflanzung zulässigen Sträucher dahingehend abgeändert, dass die Pflanzung allzu niedrigwüchsiger Arten auf dieser Fläche nicht erfolgen kann. Aus gesamtplanerischer Sicht wird damit die reduzierte Breite der Grünfläche im Hinblick auf deren Funktion als Bauflächen- / Ortsrandeingrünung gegenüber der Festsetzungskulisse der rechtskräftigen Planung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ weitreichend kompensiert. Zusätzlich wird neu festgesetzt, dass die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bindend ist, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage jedoch in geringem Umfang von max. 2 m veränderbar ist. Abschließend wird ergänzt bzw. festgelegt, dass für die festgesetzten Pflanzungen ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut zu verwenden ist.

Eine Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der im verfahrensgegenständlichen Geltungsbereich gültigen Hinweise durch Text des rechtsgültigen Bebauungsplans "Krummbachfeld" wird nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 4.000 m ²	100,0 %
Gewerbegebiet / Bauland	ca. 1.365 m ²	ca. 34 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“	ca. 220 m ²	ca. 5,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.415 m ²	ca. 60,5 %

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Ebenfalls besteht keine Erfordernis zur Durchführung bzw. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodeninformationssystem, Bodenkarte Maßstab 1:200.000, Geologische Karte M 1:500.000, Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden
- Regionalplan der Region Oberland
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Steingaden übereinstimmen.

GEMEINDE STEINGADEN

Steingaden, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister X. Wörle



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Steingaden

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20

E-Mail: info@architekt-kern.de

ANHANG A

LISTE DER AM VERFAHREN BETEILIGTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Name	Ansprechpartner Abteilung	Adresse
Landratsamt Weilheim		Pütrichstraße 8 82362 Weilheim
	Bauamt Bauleitplanung Herr Hubert Kergl	
	Technischer Umweltschutz: Immissionsschutz Herr Anton Brücklmayr	
	Fachlicher Naturschutz Herr Matthias Hett	
Regierung von Oberbayern	Höhere Landesplanungsbehörde	Maximilianstraße 39 80538 München
Kreisbrandinspektion / Kreisbrandrat Sobotta	Herrn Kreisbrandrat Rüdiger Sobotta	Grube 37 82377 Penzberg
Staatliches Bauamt Weilheim	SG Straßenverwaltung und -unterhaltung Herr Stefan Vogt	Münchener Straße 39 82362 Weilheim

Nachbargemeinden:		
Bernbeuren	1. Bürgermeister Martin Hinterbrandner	Gemeinde Bernbeuren Marktplatz 4, 86975 Bernbeuren
Burggen	1. Bürgermeister Josef Schuster	Gemeinde Burggen Schwarzkreuzstr.2, 86977 Burggen
Halblech	1. Bürgermeister Johann Gschwill	Gemeinde Halblech Dorfstr. 18, 87642 Halblech
Lechbruck am See	1. Bürgermeister Helmut Angl	Gemeinde Lechbruck Flösserstr. 1, 86983 Lechbruck am See
Peiting	1. Bürgermeister Michael Asam	Markt Peiting Hauptplatz 2, 86971 Peiting
Prem	1. Bürgermeister Herbert Sieber	Gemeinde Prem Schulweg 8, 86984 Prem
Rottenbuch	1. Bürgermeister Markus Bader	Gemeinde Rottenbuch Klosterhof 42, 82401 Rottenbuch
Wildsteig	1. Bürgermeister Josef Taffertshofer	Gemeinde Wildsteig Kirchbergstr. 20a, 82409 Wildsteig