

Bebauungsplan "Altenheim"  
Gemeinde Steingaden  
Landkreis Weilheim-Schongau

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. In dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet Altenheim und als Grünfläche ausgewiesen.
2. Nach mehreren Vorbesprechungen und Ortsbesichtigungen wurde schließlich der Geltungsbereich festgelegt und in Bau- und Grünbereiche unterteilt. Die Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Um einen gewissen Ausgleich für diesen Eingriff zu erhalten, wird mit dem Bebauungsplanentwurf ein Grünordnungsplan zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet. Der Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dem Bauantrag wird ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt. Das Bauvorhaben ist nur in Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.
3. 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 nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde. Es grenzt an die bestehende Wohnbebauung an. Die Bebauung greift aber in die freie Landschaft hinaus. Es entsteht eine exponierte Hanglage am Ortsrand.

...

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 2,52 ha. Das Gelände fällt nach Norden, unterbrochen von einer Hügelzunge relativ stark ab, nach Osten zum Neuhausbach fällt das Gelände ebenfalls steil bis zur Talsohle ab (Höhendifferenzen ca. 5,0 m). Grundwasser ist im Fundamentbereich der geplanten Gebäude nicht zu erwarten. Der Untergrund besteht aus lehmig-kiesigem..... Material.
3. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich und als Altenheimbereich genutzt. Die benachbarte Bebauung ist zweigeschossig und wird zu Wohnzwecken genutzt.

C) Geplante bauliche Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet für Alten- und Altenpflegeheim und als private Grünfläche ausgewiesen. Im Bereich des bestehenden Altenheimes wird auch eine Nutzung als Klinik oder Sanatorium zugelassen. Wegen der exponierten Lage der Bebauung werden erhöhte Anforderungen an die bauliche Gestaltung der Baukörper gestellt. Dies besonders hinsichtlich der Höhenentwicklung und Untergliederung der Baukörper. Eine große, geschlossene Blockbauweise ist zu vermeiden. Große Abgrabungen und Aufschüttungen sollen vermieden werden, ebenso größere Stützmauern. Für den Eingriff in den Naturhaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Grünordnungsplan festzusetzen. So soll der gesamte, nicht bebaute Bereich bis zum Neuhausbach hin naturnah gestaltet bzw. erhalten werden.

Mit dem Bauantrag ist als zweite Planungsstufe ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Mit der Ausarbeitung dieser Grünplanungen wurde das Landschaftsplanungsbüro Tietz in München beauftragt.

Als Bebauung sollen drei Baukörper entstehen, die durch aufgelockerte Glaszwischenbauten getrennt sind. Die Höhe soll talseitig III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß (Dachneigung 33 - 42 °) sein. Als Nutzung sind max. 130 Betten für Altenwohn- und Pflegeplätze vorgesehen.

Betriebswohnungen und Wohnungen für Pflegepersonal sind nicht vorgesehen.

Für das bestehende Altenheim soll der Bestand festgeschrieben werden. Geringe Erweiterungsmöglichkeiten sollen gegeben sein.  
Als Nutzung sind max. 70 Betten für Altenwohn- und Pflegeplätze oder ggf. eine Nutzung als Klinik oder Sanatorium mit max. 70 Betten vorgesehen.

D) Erschließung:

1. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße (Krankenhausstraße).

Die davon abzweigende innere öffentliche Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Für Fußgänger soll ein öffentlich gewidmeter privater Eigentümerweg von der Krankenhausstraße bis zum vorhandenen Steg am Neuhausbach geführt werden.

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 die gemeindliche Kanalisation entsorgt.
5. Das Altenheim wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:

Weilheim i. OB., 03.08.1992

-Kreisplanungsstelle-

I.A.

*Nadler*

Nadler

Steingaden, 18. JAN. 1994

Gemeinde Steingaden

*F. Müller*

Bürgermeister

geändert: 31/08/92 *Nadler*

ANZEIGE VERFAHREN WURDE DURCHFÜHRT.

Landratsamt Weilheim-Schongau  
Dienststelle Schongau

*Messerschmid*

Messerschmid

