



# GEMEINDE STEINGADEN

Landkreis Weilheim-Schongau/Obb.

## BEBAUUNGSPLAN "WERBE GEBIET „AM KRUMMBACH“"

### B E G R Ü N D U N G

Auftraggeber:

Gemeinde Steingaden

Landkreis Weilheim-Schongau/Obb.

Krankenhausstraße 1

86989 Steingaden

Tel. 08862 - 91010

Fax. 08862 - 6470

Planung:

Architekt BDB

Werner Soppa

Am Alsterberg 2

87616 Marktoberdorf

Tel. 08342-3121

Fax. 08342-3121

## Abgrenzung des Gebietes

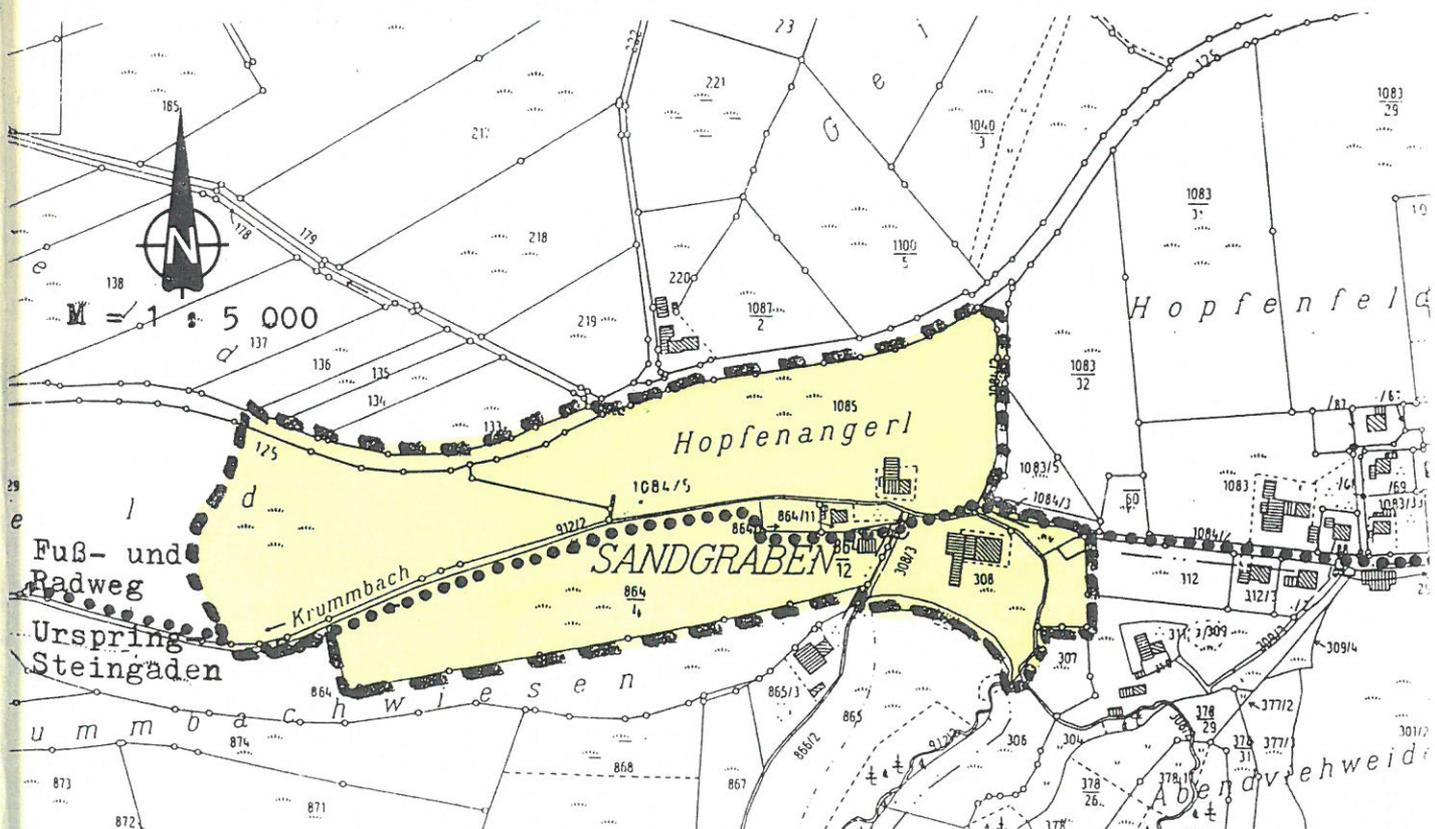
Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Staatsstraße 2059 und die landwirtschaftlichen Grundstücke, Fl.Nr. 133 - 134 und 135 der Gemarkung Urspring.
- im Süden: durch die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl. Nr. 864 und 865 der Gemarkung Urspring sowie die Fl.Nr. 306 und 307 der Gemarkung Fronreiten.
- im Osten: durch die Sandgrabener Straße und die Grundstücke, Fl.Nr. 312, 309 (der Geltungsbereich verläuft innerhalb dieses Flurstückes) und 307 der Gemarkung Fronreiten.
- im Westen: verläuft der Geltungsbereich innerhalb des Grundstückes Fl.Nr. 129 der Gemarkung Urspring und wird im weiteren Verlauf durch das Flurstück Nr. 864 der Gemarkung Urspring umgrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke:

Flurnummern 864/4, 864/5, 864/11, 1084/3, 1084/5, 1085, 1085/1 und Teilflächen der FlNrn. 125, 129, 866/2, 912/2 und 1084/2 der Gemarkung Urspring.

Flurnummern 308 und Teilflächen der FlNrn. 308/2 und 309 der Gemarkung Fronreiten.

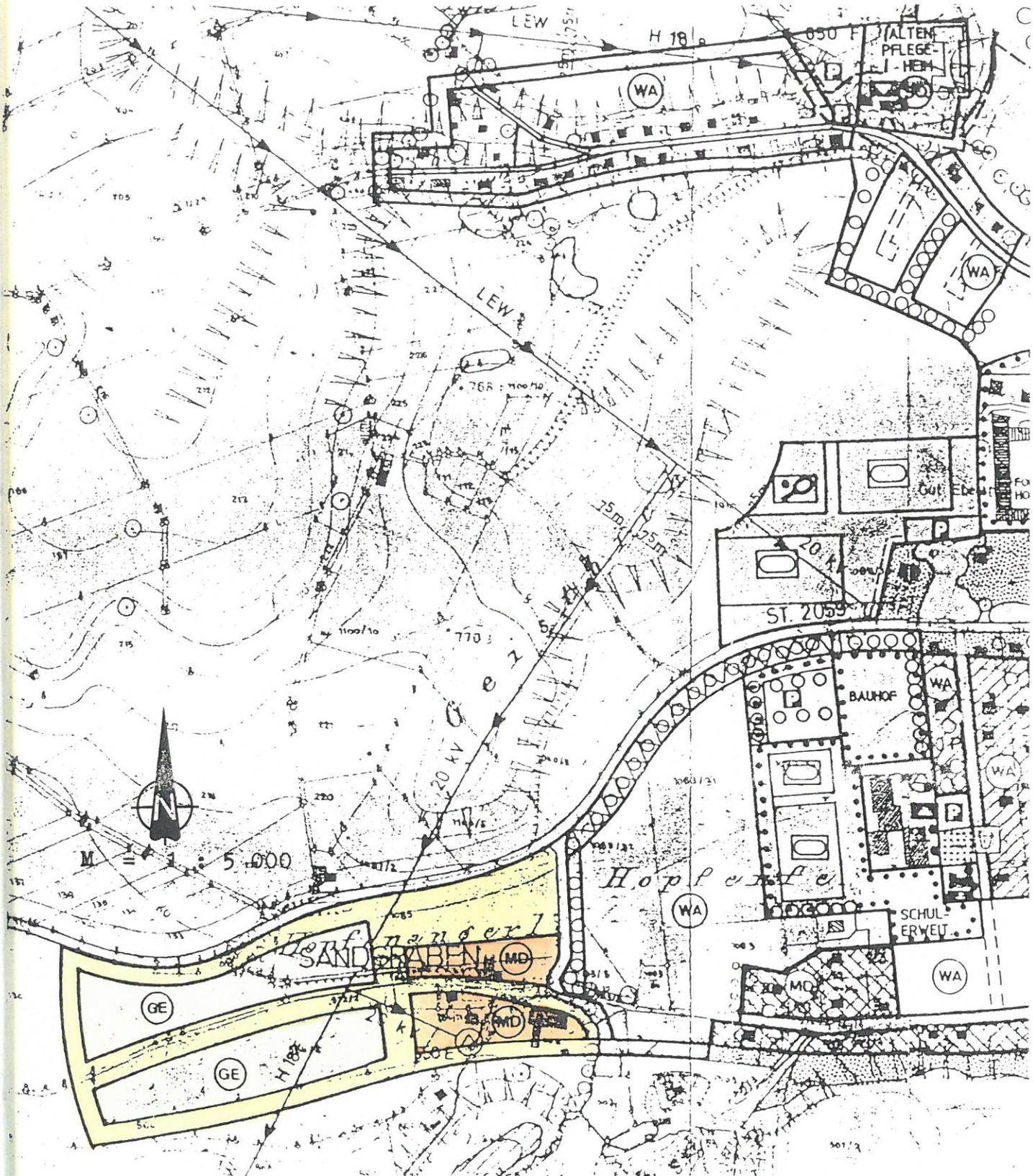


Grundstücksverzeichnis:

| Gemarkung  | Flurnummer       | Eigentümer                 |
|------------|------------------|----------------------------|
| Urspring   | 125              | Freistaat Bayern           |
|            | 129              | Gemeinde Steingaden        |
|            | 864/4            | Gemeinde Steingaden        |
|            | 864/5            | Kempter Thaddäus           |
|            | 864/11           | Kempter Thaddäus           |
|            | 866/2            | Gemeinde Steingaden        |
|            | 912/2            | Gemeinde Steingaden        |
|            | 1084/2           | Gemeinde Steingaden        |
|            | 1084/3           | Gemeinde Steingaden        |
|            | 1084/5           | Kath. Pfarrkirchenstiftung |
|            | 1085             | Kempter Thaddäus           |
| 1085/1     | Kempter Thaddäus |                            |
| Fronreiten | 308              | Fa. Gebrüder Eicher        |
|            | 308/2            | Gemeinde Steingaden        |
|            | 309              | Leitner Thomas             |

Übersichtskarte

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden  
- 2. Änderung -, genehmigt am 17. Juni 1993 unter 420 -  
4621- WM - 30 - 1 durch die Regierung von Oberbayern.



Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Krumbach"  
der Gemeinde Steingaden im Landkreis Weilheim-Schongau/Obb.  
vom

Entwurfsverfasser:

Werner Soppa  
Architekt  
am Alsterberg 2  
87616 Marktoberdorf  
08342 / 3121

## A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Seit Jahren suchen mindestens 6 gewerbliche Betriebe der Gemeinde nach Flächen, wo sie Betriebsstätten errichten können. Die Gemeinde Steingaden war bisher nicht in der Lage, ihnen ein entsprechendes Baugelände zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde in den Jahren 1991/92 durch die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Auftrag gegeben, die dann auch ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Die Gemeinde Steingaden hat für die beabsichtigten gewerblichen Flächenausweisungen mehrere Alternativen untersucht und sich letztlich im Rahmen der Abwägung für die jetzt genehmigte Fassung vom 02.11.1992 entschieden.

Für den event. nachfolgenden zusätzlichen Wohnbedarf bei der Ausweisung von Gewerbeflächen kann die Gemeinde am östlich angrenzenden "Hopfenfeld" entsprechende Flächen nachweisen. Diese wurden bereits bei der jetzigen Ausweisung des Gewerbegebietes "Am Krumbach" sowohl in die Untersuchung für die schalltechnische Verträglichkeit als auch in die der Abwasserbeseitigung mit einbezogen.  
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 Art. 2 § 1 Abs. 1 Satz 2).

Die Gemeinde Steingaden hat die Hinweise des Genehmigungsbescheides für die 2. Änderung des Bebauungsplanes sofort aufgegriffen und für das gesamte Planungsgebiet folgende Untersuchungen in Auftrag gegeben:

- 1.) An das schalltechnische Beratungsbüro Müller-BBM GmbH in Planegg bei München

eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung,  
für folgende Beurteilungen

- a) Straßenverkehrsgeräusche
- b) Parkplatzgeräusche
- c) Gewerbegeräusche
- d) Sportgeräusche

2.) An das Planungsbüro Dr. Ing. L. Zettler in Memmingen für Freiraum, Ortsplanung und Wasserbau

eine Untersuchung zur Hochwasserfreilegung und Renaturierung des Krumbaches sowie der Ortsrandeingrünung mit

- a) Bestands- und Konfliktplan
- b) Ausbauvorschlägen

Das Ergebnis dieser Untersuchungen wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am 17.06.1993, entwickelt.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

1. Zur Rechtssicherheit von bestehenden, gewerblichen Anlagen sowie eines landwirtschaftlichen Anwesens.
2. Bereitstellung von Flächen für Gewerbebauten.
3. Sicherung von landwirtschaftlichen Grünflächen und der Renaturierung des Krumbaches.

Der Bebauungsplan bindet die bestehende, verstreute Bebauung an der sandgrabener-Straße in ein Gesamtkonzept mit ein.

Unter den zur Zeit 6 ernsthaften Bewerbern für einen Bauplatz befinden sich 2 mittlere Fuhrunternehmen. Diese sollen direkt im zukünftigen Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße mit der Staatsstraße 2059 untergebracht werden. Bei den übrigen Bewerbern handelt es sich um mittelständische Handwerksbetriebe.

Das schalltechnische Beratungsbüro MÜLLER-BBM GmbH hat untersucht, mit welchen Geräuschemissionen durch Verkehrsgeräusche, gewerbliche Geräusche und Sportgeräusche in den schutzbedürftigen Bereichen des Planungsgebietes zu rechnen ist, wie sie anhand einschlägiger Immissionsrichtwerte bzw. schalltechnischer Orientierungswerte zu beurteilen sind und welche Schallschutzmaßnahmen ggf. vorgeschlagen werden können.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Beratungsbüros Müller BBM GmbH Nr. 24.045/1 vom 03.09.1993 wird dem Genehmigungsverfahren beigelegt.

B Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

---

1. Das Gewerbegebiet "AM KRUMMBACH" liegt westlich des Ortskerns von Steingaden und südlich der Staatsstraße 2059 Steingaden - Lechbruck.  
Es schließt an die Streubebauung an der Sandgrabenerstraße in westlicher Richtung an.  
Es hat eine Größe von ca 7.46 ha
- 2.. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Gemeindeverwaltung | 900 m   |
| Omnibushaltestelle | 800 m   |
| Kirche             | 1 100 m |
| Grund/Hauptschule  | 700 m   |
| Kindergarten       | 900 m   |
| Versorgungsläden   | 1 000 m |
3. Das Gelände ist eben. Grundwasserprobleme stehen nicht an. Die Hochwasserproblematik wird untersucht und wasserrechtlich behandelt. Hierbei arbeitet das Planungsbüro Dr. Ing. L. Zettler aus Memmingen das Projekt aus.
4. Der Boden besteht aus weitgehendst kiesig-lettigem Untergrund und Braunerdeüberdeckung. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Es ist bereits folgende Bebauung vorhanden:

südlich der Sandgrabenerstraße der Zimmereibetrieb mit Baustoffhandel und Baugeschäft der Fa. Gebrüder Eicher. Das jetzige Lager auf der Nordseite direkt am Krumbach soll im Rahmen der Krumbachrenaturierung ersatzlos beseitigt werden.

Auf der Ostseite (außerhalb der Baulinie) besteht ein Eisstockplatz mit einer Umkleidemöglichkeit. Diese Anlage ist im Besitz der Fa. Eicher und wird wöchentlich 2 x (zwischen Mai und Oktober) in der Zeit von ca 18.00 - 22.00 Uhr benutzt.

Westlich der Sandgrabenerstraße steht ein landwirtschaftliches Anwesen, 2 Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Stadel.
6. Längs des Krumbaches stehen im geplanten und aufgeweiteten Grünstreifen einige Bäume und Büsche, die weiterhin in den neuen, den Bach begleitenden Grünzug integriert werden.  
Der Obstgarten auf Fl. Nr. 864/5 soll auch in Zukunft erhalten bleiben.  
Im übrigen handelt es sich um eine durchgehend ebene, als Grünland genutzte Fläche.

7. Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Hierfür sind folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- a) Die betonierte Staustufe soll zu Gunsten einer Trockenmauer und Bachbetterweiterung entfernt und die Höhendifferenz durch Solrampen ausgeglichen werden. Betonstützmauern sollen durch Trockenmauern ersetzt und die Uferränder mit standorttypischen Stauden bepflanzt werden.  
Die unbenutzte, auffällige Brücke im Bereich der Zimmerei soll entfernt werden.  
Vor der Brücke der Verbindungsstraße Steingaden - Reiterau soll eine Rückstaulde mit möglichst flachen Böschungen entstehen.  
Nach der Brücke ist vorgesehen, den Krumbach durch die Anlage einer abgetreppten, begehbaren Trockenmauer erlebbar zu machen und im folgenden bis Ortsausgang die Böschungen weitmöglichst abzuflachen.
- b) Ab Ortsausgang soll das Bachbett wechselseitig aufgeweitet werden mit gleichzeitiger Ausbildung von Gleit- und Rollhängen. Die Gleithänge sollen mit Kies ausgebildet, die Rollhänge durch Anpflanzung von Erlen und Weiden gesichert werden.  
Die Randbereiche sollen als Hochstaudenfluren angelegt werden, sowie Teilbereiche als Flutmulden mit Kies- und Schlammfluren als Sukzessionsflächen. Die unbenutzte Brücke (Fl.Nr. 1084/5) soll entfernt werden, eine Querung des Baches im Außenbereich des Planungsgebietes ist nicht vorgesehen.  
Am südlichen Uferstreifen des Krumbaches ist die Anlage einer Rad- und Fußwegverbindung von Steingaden über Urspring nach Lechbruck vorgesehen.
- c) Trockenmauern  
Die bestehenden (sanierungsbedürftigen) Betonmauern im Bereich der Zimmerei sowie Haus Nr. 864/11 sollen durch Trockenmauern ersetzt werden. Es ist geplant, ein Wechselschichtmauerwerk aus Muschelkalk oder Grüntensteinquadern in Lagen von 20 - 40 cm und Längen von 40 - 80 cm mit einer Mauerstärke von ca 40 cm zu errichten.  
Die beidseitigen Trockenmauern im Westen der Straßenbrücke sollen mit denselben Materialien gebaut werden, lediglich ist vorgesehen, die Schichten jeweils um 20 bis 30 cm zurückzusetzen.
- d) Bachlauf  
Der Bachlauf soll im Ortsbereich auf durchschnittlich 2.00 m aufgeweitet und die Sohle mit Kieseln unterschiedlicher Größe ausgelegt werden. Vereinzelt sind Findlinge (Großsteine) einzubringen. Die Böschungen werden mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 2 und maximal 1 : 4 abgeflacht und angesät.

Ab Ortsausgang (im Außenbereich) wird der derzeitige Bachlauf auf durchschnittlich 2.50 m aufgeweitet und wechselseitig werden Prallhänge mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 1 sowie Gleithänge mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 5 ausgebildet.

Die Gleithänge sollen durch Kiesschüttungen ohne Mutterbodenauftrag, die Prallhänge durch bloßes Abgraben hergestellt werden. Die Bachsohle wird mit Kies wechselnder Größen ausgelegt, wobei in der Fließlinie Grobkiesel zu verwenden sind und die Größe nach den Randbereichen hin abnimmt.

e) Bepflanzung

Im Uferbereich Initialpflanzung standortgerechter bachbegleitender Stauden.

Pflege: Innerorts oberer Böschungsbereich abschnittsweise Mahd im bisherigen Turnus, außerorts oberer Böschungsbereich abschnittsweise Mahd im 1-jährigen Turnus.

Uferbereiche Prallhänge mit Strauchpflanzung mit geländesichernden Gehölzen wie Erlen und verschiedenen Weiden. Pflege: Rückschnitt der Gehölze im 5-jährigen Turnus auf Stock.

Flächen oberhalb der Böschungen Grunddeckung mit Einsaat von Wiesengräsern. Initialpflanzung von Hochstauden standortgerechter Stauden des wechselfeuchten Bereiches.

f) Baumpflanzungen

Baumreihe südlich des Rad- und Fußweges sowie nördlich der zukünftigen Ortsstraße mit Birnbaum (*Pyrus communis*). Pflege: Erhaltungsschnitt im 5-jährigen Turnus.

Anlage einer Obstwiese am westlichen Ortsrand. Auswahl und Pflege durch den Besitzer bzw. Pächter. Trauerweiden am nordwestlichen Brückenkopf der besteh. Straßenbrücke.

C Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

| Art der Nutzung   | Bruttofläche | Fl.Nr.<br>(die mit * bez.<br>nur teilweise) |
|-------------------|--------------|---|
| GE-Gewerbeflächen | 2.71         | 129*<br>864/4*<br>1085*                     |
| MD-Flächen        | 1.11         | 308<br>864/4*<br>864/11<br>864/12<br>308/2  |

|                                |      |      |
|--------------------------------|------|------|
| landwirtschaftliche<br>Flächen | 2.46 | 1085 |
| Erschließung                   | 0.55 |      |
| Öffentliches Grün              | 0.63 |      |

2. Durch den Ausschluß bestimmter Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO soll dem Immissionsschutz entsprechend Rechnung getragen werden.

Aus diesem Grunde werden gemäß § 2.1 der Satzung auch Alteisen- und Schrottverwertungsbetriebe sowie Altreifenlager, die im Freien betrieben werden, im gesamten Gewerbegebiet nicht zugelassen.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das überplante Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein wird.

Die Einwohnerzahl von Steingaden wird sich durch dieses Gewerbegebiet kaum verändern, da es sich um Bewerber handelt, die bereits in Steingaden ansässig sind.

Der Beginn der Erschließung und Bebauung erfolgt sofort nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

- |  |                |         |
|--|----------------|---------|
| 4. Das Nettobauland umfasst                        | 3.82 ha        |         |
| Die Verkehrsflächen für<br>die innere Erschließung | <u>0.55 ha</u> |         |
|  |                | 4.37 ha |

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Die öffentlichen Grünflächen | <u>0.63 ha</u> |
|------------------------------|----------------|

Somit umfasst die Bruttobaufläche: 5.00 ha

Von der Bruttobaufläche entfallen demnach auf

|                   |        |
|-------------------|--------|
| das Bruttobauland | 87.4 % |
| die Grünflächen   | 12.6 % |

Vom Bruttobauland entfallen auf

|  |        |
|--|--------|
| das Nettobauland                                   | 85.6 % |
| die Verkehrsflächen für die<br>innere Erschließung | 14.4 % |

## D Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlage ( §§ 45 ff BauGB ) nicht notwendig.

Die Neuvermessung wird einvernehmlich privatrechtlich durch das Vermessungsamt Landsberg durchgeführt. Alle erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich ohnehin schon im Besitz der Gemeinde Steingaden.

## E Erschließung

1. Das Gewerbegebiet erhält im Nordwesten einen Anschluß an die Staatsstraße 2059 und im Südosten an die Sandgrabener-Straße.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen inneren Erschließungsstraßen sind bereits im Besitz der Gemeinde Steingaden und werden nach der Vermessung öffentlich gewidmet.
3. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt. Ein Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde. Oberflächenwasser ist weitmöglichst auf den Einzelnen Grundstücken zu versickern.

Hierbei ist zu beachten, daß bei der Beseitigung des Niederschlagswassers von sog. problematischen Flächen auf denen wassergefährdende Flüssigkeiten oder Stoffe umgeschlagen, Kraftfahrzeuge repariert, gewartet oder gepflegt werden usw. sich unter Umständen Schwierigkeiten ergeben können. Dieser Umstand sollte hinsichtlich der Art der anzuschließenden Betriebe schon im Vorfeld überprüft werden.

Im Rahmen der Bebauung sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß begrenzt werden. Niederschlagswasser von Dächern und unproblematischen befestigten Grundstücksflächen sollte, wenn möglich, nicht gesammelt, z.B. in Kanälen sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden. Niederschlagswasser von Straßen und Wegen, wenn möglich unter Verzicht auf Entwässerungsgräben, ungebündelt über die Fahrbahnrande abfließen lassen

Die Untersuchungen und das Projekt für die Abwasserentsorgung erfolgt durch das Ingenieurbüro IWA aus Kempten.

5. Die Stromversorgung erfolgt durch die Lechwerke, die in das Verfahren mit einbezogen wird und die neue Trafostation noch vor Baubeginn errichten will, sodaß auch die Stickleitung H 18f 1 noch vor Baubeginn zurückgebaut wird.

Die abzubauenende Stichleitung H 18f 1 wird durch eine Kabelleitung von Mast 6 zur neuen Trafostation ersetzt.

Für alle Neubauten im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Kabelanschlüsse geplant.

6. Die Beseitigung der Hausabfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.

Die Abfallbehälter müssen in den Gebäuden untergebracht werden oder sind in die Einfriedungen zu integrieren. Es wird gewünscht, daß kompostierbare Garten- und Hausabfälle auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden. Hierbei ist darauf zu achten, daß die Kompostierung von Speiseabfällen nur in geschlossenen Anlagen erfolgt.

7. Die gesamte Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Steingaden.

F Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

I Für die Wasserversorgung

Herstellungskosten für ca 750 lfdm neue Hauptstränge unterschiedlicher Nennweiten einschl. aller Formstücke und Zusatzeinrichtungen für den Feuerschutz

750 lfdm x 180.-- DM/lfdm 135 000.--

Verrechnung über die Gebührensatzung.  
Hausanschlüsse direkt auf Kosten der Eigentümer.

II Für die Abwasserleitungen

Herstellungskosten für ca 700 lfdm neue Hauptstränge unterschiedlicher Durchmesser einschließlich aller erforderlichen Schächte

700 lfdm x 650.-- DM/lfdm 455 000.--

Verrechnung über die Gebührensatzung.  
Hausanschlüsse direkt auf Kosten der Eigentümer.

III Für Straßen und Wege

Grunderwerb

5 500 qm x 25.-- DM/qm 137 500.--

|                                  |                                   |            |            |
|----------------------------------|-----------------------------------|------------|------------|
|                                  | Übertrag:                         | 727 500.-- |            |
| Herstellung der Fahrbahnen       |                                   |            |            |
| 640 lfdm in 7.00 m Breite        |                                   |            |            |
| 640 lfdm                         | x 760.-- DM/lfdm                  | 486 400.-- |            |
| 135 lfdm in 7.50 m Breite        |                                   |            |            |
| 135 lfdm                         | x 875.-- DM/lfdm                  | 118 125.-- |            |
| Herstellung der Gehbahnen        |                                   |            |            |
| 550 lfdm in 2.00 m Breite        |                                   |            |            |
| 550 lfdm                         | x 175.-- DM/lfdm                  | 96 250.--  |            |
| IV                               | <u>Beleuchtung</u>                |            |            |
| 25 Einheiten für die Straße      |                                   |            |            |
| 25 Einheiten                     | x 2 800.-- DM/E                   | 70 000.--  |            |
| 12 Einheiten für den Gehweg      |                                   |            |            |
| 12 Einheiten                     | x 2 200.-- DM/E                   | 26 400.--  |            |
| V                                | <u>Grünanlagen und Wasserlauf</u> |            |            |
| Grunderwerb                      |                                   |            |            |
| 6 300 qm                         | x 25.-- DM/qm                     | 157 500.-- |            |
| Anlagen der Grünflächen          |                                   |            |            |
| 5000 qm                          | x 30.-- DM/qm                     | 150 000.-- |            |
| Wasserbauten bei Bachregulierung |                                   |            | 180 000.-- |
| VI                               | <u>Planungskosten</u>             | 220 000.-- |            |

Summe: 2 232 175.--  
=====

Erschließungsbeitrag:

90 % der unter III - VI genannten Kosten.

Nachfolgekosten für Verwaltungseinrichtungen, schulische Einrichtungen oder Einrichtungen für die Jugend sind durch diesen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Die Erschließungskosten würden somit zwischen 40 - 46 DM pro qm Baunettofläche liegen.

G Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

Rechtssicherheit für die weitere Entwicklung des in dieses Baugebiet bereits ausgesiedelten Betriebs der Firma Eicher. Damit und mit der Ausweisung weiterer gewerblicher Flächen Bereitstellung umfangreicher Arbeitsplätze in der Gemeinde Steingaden. Zunehmende Auftragssteigerung für den ansässigen Handel und das Gewerbe.

Entlastung von Verkehr und Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität im Ortskern durch die Aussiedlung von Fuhr- und Handwerksbetrieben aus Gemengelagen des Ortskerns.

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ( §13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

3. Auswirkungen durch die Renaturierung des Krumbaches:

die funktionalen Aspekte der Leistungsfähigkeit des Bachlaufes dürften sich trotz ökologischen Rückbau erfahrungsgemäß durch die Aufweitung des Bachbettes erhöhen. Insbesondere ist die Aufnahmekapazität von Hochwasser deutlich erhöht, während der Abflußwert durch die Egalisierung von vergrößertem Querschnitt und erhöhten Rauigkeitsbeiwert wahrscheinlich gleichbleibt.

Die Wasserbeschaffenheit wird voraussichtlich durch die geplanten Maßnahmen deutlich erhöht. Durch Beschattung und somit Verhinderung der Erwärmung und stärkere Verwirbelung dürfte sich der Sauerstoffgehalt des Wassers erhöhen. Die Nährstoffkonzentration im Bach wird durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung gesenkt.

Das Gewässerbett bleibt durch die Verwendung von Grobkieseln im Hauptflußbereich stabil. Die Stabilität der Uferstreifen wird durch die erheblich geringere Neigung und die Strauchpflanzung in kritischen Zonen deutlich heraufgesetzt. Uferabbrüche sind dadurch nicht mehr zu erwarten.

4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Durch die Renaturierung des Baches, Strauch und Staudenpflanzungen und Abflachung der Böschungen wird der Krumbach in der Landschaft und im Dorf wieder sichtbar. Dadurch erfährt das Landschaftsbild eine Aufwertung, die durch die Erlebbarkeit über den neugeschaffenen Zugang (Rad- und Fußweg) nochmals eine Steigerung erfährt.

Desweiteren wird die ökologische Bedeutung durch die Schaffung differenzierter Lebensräume deutlich erhöht, wodurch sich aber der Lebensraum der Arten im Oberlauf in den Unterlauf erweitert.

5. Auswirkungen auf Ober-, Unter-, An- oder Hinterlieger:  
Durch die Aufweitung des Bachquerschnittes und die damit verbundene Hochwasseraufnahmekapazität ist die Überschwemmungsgefahr im Ortsbereich sowie bei den Gewerbegebietsflächen reduziert. Da aufgrund dieser Planung keine Grundwasserabsenkung zu erwarten ist, sind Gebäudeschäden der Anlieger unwahrscheinlich. Die abzubrechenden Brücken im Bereich der Zimmerei und im westlichen Außenbereich werden zur Zeit aufgrund ihrer Baufälligkeit nicht benutzt, sodaß sich keine Einschränkungen für die Anlieger ergeben.
6. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
- a) Vermessung des Plangebietes
  - b) Anlage der geplanten Verkehrsflächen
  - c) Herstellung aller Versorgungsanlagen.

#### H Weitere HINWEISE

Die Gemeinde Steingaden besitzt zur Zeit keine erweiterungsfähige gewerbliche Flächen. 6 Baubewerber aus dem Gewerbe bemühen sich seit Jahren um einen gewerblichen Bauplatz und wären gezwungen, von Steingaden wegzuziehen.

Das überplante Gelände wurde bislang rein landwirtschaftlich genutzt. Eine Altlastenerkundung wird daher für nicht notwendig erachtet.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung einzelner Vorhaben zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden müssen.

#### I Kartenmaterial

Als Kartenmaterial dient die Kartenvermessung im Maßstab 1 : 1 000 des Staatlichen Vermessungsamtes in Landsberg.

#### J Verfahren

1. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steingaden. Genehmigt unter 420 - 4621 - WM - 30-1 vom 17. Juni 1993 durch die Regierung von Oberbayern.
2. Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Steingaden vom 4. November 1993.
3. Vorgezogene Behördenbesprechung am 18. Nov. 1993 bei der Gemeinde Steingaden.  
Mit Schreiben vom 03.12.1993 Einschaltung der Träger öffentlicher Belange.

4. Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.  
Der Bebauungsplanentwurf wurde einschl. Begründung und Satzung den Nachbargemeinden übermittelt. Von den Nachbargemeinden wurden weder Anregungen oder Bedenken vorgebracht, bzw. wurde mitgeteilt, daß ihre Belange nicht berührt werden.
5. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.  
Der Bebauungsplanentwurf wurde einschl. Begründung und Satzung in der Zeit vom 13.12.1993 bis zum 14.01.1994 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Steingaden öffentlich ausgelegt.  
Hierauf wurde durch örtliche, ortsübliche Bekanntmachung vom 03.12.1993 hingewiesen. Während der Auslegungszeit bestand für die Bürger Gelegenheit, die Planung einzusehen und sich hierzu zu äußern. Auf Wunsch wurde die Planung erläutert. Anregungen oder Bedenken wurden im Rahmen der "vorgezogenen Bürgerbeteiligung" nicht vorgebracht.
6. Der Gemeinderat billigt am 03. Februar den Entwurf des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet " Am Krumbach ", einschließlich Begründung in der Fassung vom 02. Dez. 1993 / 03. Febr. 1994. In dieser Planfassung sind die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (aufgrund der Anregungen, Bedenken und Hinweise der Träger öffentlicher Belange) berücksichtigt.
7. Nach Überarbeitung des Planes aufgrund der Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Am Krumbach" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. März 1994 bis einschließlich 05. April 1994 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 22.02.1994 in ortsüblicher Form hingewiesen.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.1994 von der öffentlichen Auslegung und der Behandlung ihrer Anregungen bzw. Bedenken durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.02.1994 in Kenntnis gesetzt.
8. Der Gemeinderat von Steingaden beschließt in seiner Sitzung am 14.04.1994 den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Am Krumbach" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Abstimmungsergebnis: 12 : 0.  
Während der öffentlichen Auslegung wurden weder von den Trägern öffentlicher Belange noch von Privatpersonen Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

9. Der Gemeinderat von Steingaden beschließt in seiner Sitzung am 4. August 1994 die vom Landratsamt Weilheim-Schongau mit Schreiben vom 15-07.1994 unter 610-2/18 Sg. 40S geforderte Einschränkung und die vorgebrachten Auflagen.

Der überarbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 04. August 1994 wird gebilligt und in der Zeit vom 16.08. bis einschl. 14.09. 1994 erneut öffentlich ausgelegt.

10. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Am Krumbach" ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Steingaden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoberdorf, den 27.02.95 . Steingaden, den ~~27.02.1995~~ 03. MRZ. 1995



*W. Soppa*  
Werner Soppa  
Architekt  
Am Alsterberg 2  
8952 Marktoberdorf  
08342 / 3121

Gemeinde Steingaden:

*E. Weeber*  
Weeber  
Bürgermeister