Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Egg“
Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung
(gemäß § 9 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Steingaden besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (RE vom 11.01.1988 – Nr. 422-4621-WM-30.1). Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher sieben Mal im förmlichen Verfahren geändert. Die 7. Änderung ist Grundlage für diesen Bebauungsplan und wird im Parallelverfahren geändert.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
3. Die Gebietseinstufung entspricht der geplanten Ausweisung im Flächennutzungsplan. Um benötigten Wohnraum zu schaffen und ortsansässigen Bauflächen zur Verfügung stellen zu können, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.
4. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Steingaden die Aufstellung des Bebauungsplanes am 06.12.2001 beschlossen.
5. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde die Planungsstelle im Landratsamts Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches

1. Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Steingaden.
2. Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlicher Grünfläche umgeben. Westlich schließt bestehende Wohnbebauung an.
3. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand.
4. Das Gelände fällt nach Süden hin ab.
5. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,651 ha.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

3. Es werden insgesamt 5 Parzellen zur Bebauung bereitgestellt.

4. Die Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches kann, wie in der Umgebung vorhanden, als zweigeschoßige Wohngebäude mit entsprechend zulässigen Wandhöhen ausgeführt werden.
   Aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufes wird die Erdgeschoßfußbodenoberkante der Gebäude nicht festgesetzt. Die Höhenlage der Wohngebäude und Garagen sollen die Bauwerber im Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. mit dem für die Straßenplanung beauftragtem Ingenieurbüro festlegen.
   Wegen des großen Höhenunterschiedes innerhalb der südöstlichen Parzelle wird hier die Lage der Garage festgesetzt. Im übrigen Baugebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlage auch außerhalb der Baugrenzen, unter Beachtung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung, zulässig.
   Um den ländlichen Charakter zu entsprechen, ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Es sollen familiengerechte Wohnungen geschaffen werden und Kleinwohnungen mit deren Folgelasten vermieden werden.
   Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse soll eine orts- und landschaftsgerechte Bauweise geschaffen werden. Mit der Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße wird die Anzahl der Baukörper im Geltungsbereich begrenzt und eine aufgelockerte Struktur am Ortsrand erreicht. Die Bauparzellen sollen mit Einzelhäusern bebaut werden.
   Im Bereich der von Nord nach Süd verlaufenden 3,00 m breiten öffentlichen Grünfläche soll die Verlegung von Versorgungsleitungen möglich sein. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche unterhalb der Fl.Nr. 279/1 wird eine Lagerfläche für den Winterdienst festgesetzt werden.

D) Flächenverteilung

Öffentl. Verkehrsflächen	ca.	1.469 m²	22,56 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	389 m²	5,97 %
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	ca.	1.235 m²	18,97 %
Nettobaufläche	ca.	3.418 m²	52,50 %
Geltungsbereich gesamt	ca.	6.511 m²	100,00%

Einwohner im Geltungsbereich

5 Wohngebäude mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten (WE) = 7,5 WE x 3 Personen = 23 Einwohner im Geltungsbereich.

Dichte: ca. 23 Einwohner auf 0,65 ha Nettobauland entsprechen 35 Einwohner pro ha (Nettodichte).

F) Erschließung

1. Die Zufahrt zu den Bauparzellen erfolgt im Norden über die Krankenhausstraße und über die neu geplante Erschließungsstraße.
2. Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektizitätswerke.
3. Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Steingaden sichergestellt.
4. Die Abwässer des Geltungsbereichs werden an die Kanalisation angeschlossen.
5. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

G) Grünordnung

1. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Eine Ortsrandeingrünung und die Festsetzung von Großbäumen auf privaten Grundstücken im Randbereich des Geltungsbereiches tragen zur Einbindung in die Landschaft bei.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung auf den Baugrundstücken bei.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortsgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage an der Ortsgrenze und dem Anschluß an die freie Landschaft wurde es auch für erforderlich gehalten, hier fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze auszuschließen.

Weiterhin sollen die Festsetzungen die Verwendung standortgerechter Gehölze sicherstellen und gewährleisten, daß auch bei Ausfallen einzelner Gehölze durch Nachpflanzungen die Qualität erhalten bleibt.

2. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft". Im vorliegenden Fall besteht die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren mit Hilfe der Checkliste anzuwenden. Im Einzelnen gelten diesbezüglich folgende Aussagen:

- Planungsvoraussetzungen: Die Planungsvoraussetzungen (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan) sind erfüllt.
- Vorhabenstyp: Es handelt sich um den Vorhabenstyp allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO), die festgesetzte GRZ liegt unter dem Grenzwert von 0,30 bzw. die versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.
- Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Planungsgebiet liegen keine Flächen mit höherer Bedeutung für Natur und Landschaft (gemäß Liste 1b und 1c des Leitfadens), keine Schutzgebiete nach BayNatschG und keine gesetzlich geschützten Biotope. Es sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes vorgesehen (Grünzug mit Baumpflanzungen).

- Schutzgut Boden: Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.
- Schutzgut Wasser: Der Flurabstand zum Grundwasser liegt bei mindestens 4 m, damit greifen die Baukörper nicht ins Grundwasser ein. Quellen und Quellfluren, Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Es sollen Entwässserungsgräben angelegt werden und Stellplätze und Zufahrten sollen wasserdurchlässig ausgebildet werden, um eine flächige Versickerung innerhalb des Bebauungsgebietes zu erreichen.
- Schutzgut Luft/Klima: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
- Schutzgut Landschaftsbild: Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an. Eine Ortsrandeingrünung ist für die landschaftstypische Einbindung vorgesehen.

Hieraus ergibt sich, daß kein weiterer Ausgleich erforderlich ist.

Erstellt:
Planungsstelle
Landratsamt Weilheim-Schongau
Weilheim, 03.04.2002

.....
M. Schleich

Steingaden, 2.5.2003
Gemeinde Steingaden

.....
Wörle, 1. Bürgermeister

geändert: 06.02.2003
12.02.2003