

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur **Erweiterung** des Bebauungsplanes

“Lechweg - II”

der
Gemeinde Bernbeuren
Landkreis Weilheim-Schongau

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Für die Gemeinde Bernbeuren liegt ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vor. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanerweiterung ist darin mit eingeschlossen.
- 1.2. Die Gemeinde ist bemüht vorrangig Bauland für den Eigenbedarf vorzuhalten und auszuweisen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Parzellen standen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Lechweg II noch nicht zur Verfügung. Durch die Erweiterung wird das Baugebiet nach Westen nachträglich abgerundet. Die Flächen werden nach dem Weilheimer Modell für den örtlichen Bedarf gesichert.
- 1.3. Die Gemeinde Bernbeuren hat zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes und zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung die Erweiterung des bereits genehmigten Bebauungsplanes Lechweg II beschlossen.
- 1.4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wurde Dipl. Ing. (FH) Alois Suiter aus Bernbeuren beauftragt.
- 1.5. Eine Ortsrandeingrünung ist nicht notwendig durch den angrenzenden Grönenbach, die innerörtliche Lage und die bestehende Bebauung.
- 1.6 In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hat die Gemeinde bereits ein südlich des Baugebietes Lechweg II liegendes landwirtschaftliches Grünland als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die Fläche reicht aus um den Ausgleichsbedarf abzudecken.

Der Geltungsbereich endet ca. 20 Meter östlich des Grönenbaches. Die Pflege und Bewirtschaftung des Grönenbaches ist durch das angrenzende Grünland gewährleistet. Die weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche dient als Pufferzone und Überschwemmungsbereich.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

- 2.1. Die Erweiterung des Baugebietes Lechweg II befindet sich westlich des Dorfangerweges und südlich des Lechweges, innerhalb des Dorfgebietes. Es fällt nach Westen und Süden zum Grönenbach hin ab.
- 2.2. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurnummern 820/7 und 820/6. Er beinhaltet eine Fläche von ca. 0,48 ha.
- 2.3. Der Untergrund besteht aus späteiszeitlichen Ablagerungen mit überwiegend lehmigem Material.
Der Grundwasserstand liegt unterschiedlich tief unter der Geländeoberfläche.
- 2.4. Die angrenzende bestehende Bebauung hat max. 2 Vollgeschosse.
- 2.5. Im Geltungsbereich ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Das Gebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Der Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Freifläche ist fließend zu halten, deshalb sind nur lockere Baum- u. Strauchpflanzungen und keine mauerartigen Gehölzpflanzungen (dichte Hecken) erwünscht.

3. Geplante bauliche Nutzung:

- 3.1. Der Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2. Als Bebauung sind Einzelhäuser bis zu 2 Vollgeschossen vorgesehen. Um überwiegend familiengerechte Wohnungsgrößen und nicht Kleinstwohnungen für 1-Personen-Haushalte sicherzustellen, werden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zugelassen. Der zulässige Haustyp ist I+D.
Garagen und Nebengebäude sind zur besseren Ausnutzung der Grundstücke außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Flächenverteilung:

Nettobaufläche mit Bestand ca. 0,48 ha (100%)

Einwohner im Geltungsbereich:

3 zusätzliche Parzellen mit 1,5 WE = 4,5 WE

4,5 WE x 3 Personen = ca. 14 Einwohner

Dichte:

14 Einwohner auf 0,48 ha Nettobauland

entsprechen ca. 29 Einwohner/ha (Nettodichte)

4. Erschließung:


- 4.1. Das Baugebiet ist über den vorhandenen Lech- und Dorfangerweg bereits voll erschlossen.
- 4.2. Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz.
- 4.3. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
- 4.4. Die Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.
- 4.5. Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt
Bernbeuren ..20.09.2001

Bernbeuren, den 21. SEP. 2001

 **ALOIS SUITER**
Dipl.-Ing. (FH)
BAUGESCHÄFT
Kaufbeurer Str. 11a 8975 BERNBEUREN
Telefon (08860) 231 - Telefax (08860) 8255

Dipl. Ing (FH) Alois Suiter


.....
Bürgermeister