



# **GEMEINDE WILDSTEIG**

## **AUßENBEREICHS- SATZUNG „SCHLOßBERG- STRAßE“**

### **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den**  
Geändert  
Endfertigung

**16.02.2021**  
12.04.2022  
14.06.2022

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## Geltungsbereich

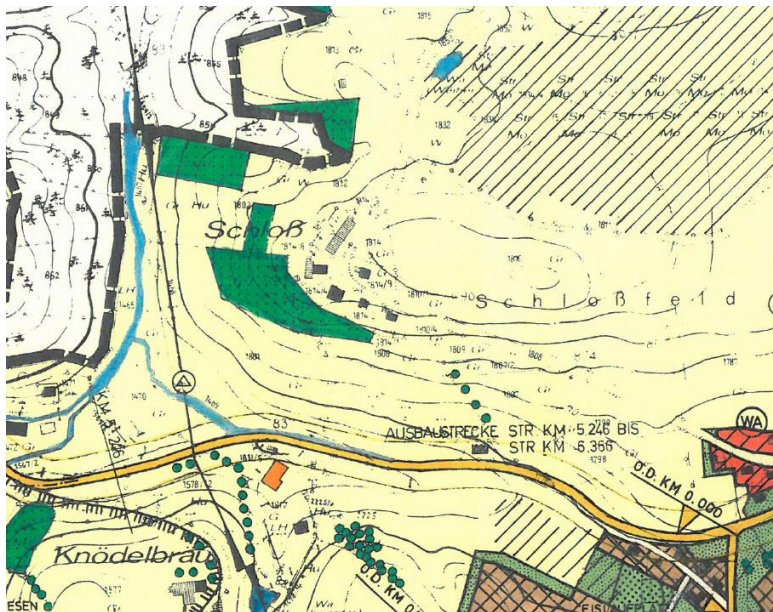
Der Geltungsbereich der der Außenbereichssatzung im Ortsteil Schloßberg umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> der Gemarkung Wildsteig. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

Der Geltungsbereich wird im Westen und Südwesten von Waldflächen und im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

## Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Wildsteig besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 22.10.1984 Nr. 422-4621.1-WM-34-1, siebenmal geändert, zuletzt am 22.12.2015.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche dem Außenbereich zuzuordnen.



Ausschnitt rechtswirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Wildsteig, unmaßstäblich

Am 16.02.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wildsteig beschlossen, für den Bereich „Schloßbergstraße“ eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind.

Hierfür muss es sich um bebaute Bereiche im Außenbereich handeln, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Dies trifft für den vorgesehenen Geltungsbereich zu: hier sind bereits mehrere Wohngebäude vorhanden. Zwischen den Wohngebäuden und weiteren prägenden Nebengebäuden besteht ein enger baulicher, die Siedlungsfläche prägender, Zusammenhang.

Die Gebäude verfügen damit insgesamt über ein ausreichendes ortsplanerisches Gewicht. Die bestehende Siedlungsfläche entspricht der für Wildsteig im Gemeindegebiet Wildsteig typischen Siedlungsstruktur.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich beschränkt sich auf die vorhandene Siedlungssituation und setzt im Wesentlichen die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur fest.

Die Aufstellung der Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die in § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange (unter anderem: keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten) werden nicht beeinträchtigt.

Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für den Erlass einer Außenbereichssatzung gegeben.

Die Gemeinde Wildsteig strebt keinerlei Verfestigung bzw. Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung an.

Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung um die Bestandsgebäude gezogen. Ein zusätzliches Baurecht soll explizit nicht ausgewiesen werden. Das auf der Fl.Nr. 1814/1 eingetragene Baurecht regelt lediglich die Anforderungen der Gemeinde an den Ersatzbau an dieser Stelle.

Grund für die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung war der im Bereich Schloßberg ansässigen Familien eine Baumöglichkeit für Um,- Erweiterungs,-bzw Ersatzbauten, für ihre Familien zu schaffen.

Damit steuert die Gemeinde Wildsteig dem Problem immer größerer Abwanderung der jungen Bevölkerung und mit allen den sich daraus ergebenden Problemen entgegen.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, an der Umgebungsbebauung orientieren.

Die Erschließung muss jeweils gesichert sein. Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten.

Entstehende Eingriffswirkungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt, vermieden bzw. ausgeglichen werden. Außerdem ist bei Bauvorhaben insbesondere an der Außengrenze zur unbebauten Landschaft eine ausreichende Eingrünung sicherzustellen.

Die Maßnahmen zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Eingrünung sind für Bauvorhaben in einem Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der jeweiligen Bauantragsunterlagen darzustellen.

## **Bestand und Planung**

Es werden in der Regel Bauhöhen von maximal zwei Vollgeschossen, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoß sowie ausgebautem Untergeschoss erreicht.

In der Regel herrschen symmetrische Satteldächer vor.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

## **Grundzüge möglicher baulicher Entwicklung**

Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung gilt, dass sich diese in Art und Maß in die Umgebung einfügen müssen. Dies betrifft insbesondere auch die Bauhöhen und Bauformen (z. B. Dachausbildung, Gestaltung, verwendete Baustoffe). In der weiteren baulichen Entwicklung soll auch die vorhandene Siedlungsstruktur (Hofbildung) möglichst weitergeführt werden. Mit der Orientierung an der Umgebung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

## **Erschließung, Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**

Die verkehrliche Anbindung ist über die Schloßbergstraße gegeben.

Über diese Straßen erfolgt auch die Anfahrt von Fahrzeugen zur Abfallentsorgung.

Die Siedlung wird durch die gemeindlichen Wasserversorgung mit Wasser und Strom durch die LEW Augsburg sowie mit Anschlüssen zu den üblichen Kommunikationsnetzen versorgt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in die gemeindeeigene Kläranlage.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen bestehenden Regenwasserkanal.

Die Dichtigkeit als auch der Nachweis über die ausreichende Dimensionierung ist durch den Bauwerber zu erbringen.

Die vorgenannten Leistungen, wie auch der Nachweis einer rechtlichen Sicherung des bestehenden privaten Regenwasserkanals, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch die Gemeinde mit dem Bauherren vereinbart.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig, bei einer geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sollen diese Materialien vermieden werden. Die Erschließung ist insgesamt gesichert.

## **Umwelt-, Natur- und Artenschutz**

Die Satzung unterliegt als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzuwenden. Die Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den vom BayStMLU 1999 herausgegebenen und 2003 ergänzten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ behandelt.

Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung soll im Bereich Schloßberg ansässigen Familien die Möglichkeit gegeben werden, für ihre Kinder Bau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten auf den Flurstücken 1814/1, 1814/10 sowie 1810/1, Gemarkung Wildsteig zu schaffen. Zudem soll der im Norden vorhandene KFZ-Parkplatz planerisch gesichert werden.

### Bestand und Beeinträchtigungen

In der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes lässt sich feststellen, dass der mit der vorliegenden Satzung einbezogene Bereich derzeit bereits teilweise bebaut ist. Neue bauliche Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich durch die Festsetzung von Baugrenzen nördlich und südlich der Schloßbergstraße auf den Flurstücken 1814/1, 1814/10 sowie 1810/1 Gemarkung Wildsteig:

Nördlich der Schloßbergstraße liegt die geplante Bebauung (vgl. Baugrenze mit 15 m x 12 m) in etwa zu 2/3 innerhalb des Bereiches, der dem Wohnhaus Schloßbergstraße 35 bislang als intensiv gepflegter Garten diente und zu 1/3 innerhalb des östlich anschließenden, intensiv genutzten Grünlandes.

Südlich der Schloßbergstraße liegt die Baugrenze teilweise im Bereich des bestehenden Wohnhauses Nr. 31 bzw. im unmittelbaren Anschluss davon. Entsprechend ist hier ein etwas größerer Neubau in ähnlicher Lage möglich. Indem das Baufenster den vorhandenen Gebäudebestand und das unmittelbare Gebäudeumfeld umfasst, werden auch hier ausschließlich Gartenflächen mit geringer Wertigkeit für Natur und Landschaft beansprucht.

Insgesamt werden durch die per Baugrenze neu ermöglichte Bebauung Flächen im Umfang von gesamt ca. 300 m<sup>2</sup> beansprucht.

Um den insgesamt geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, werden für die genannten Flurstücke Pflanzgebote festgesetzt, die eine angemessene Durchgrünung des Gebietes sicherstellen. Dabei handelt es sich südlich der Schloßbergstraße um die Pflanzung von 2 Obst- bzw. heimischen Laubbäumen. Insgesamt ist sicherzustellen, dass 20 % der unbebauten Grünflächen mit Gehölzen bepflanzt sind. Um den im Norden des Geltungsbereiches gelegenen Parkplatz in die Umgebung einzubinden, ist dort die Pflanzung von 4 Einzelbäumen vorgesehen.

Durch diese Maßnahmen werden die ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein unerhebliches Maß gemindert, so dass darüber hinaus keine weiteren naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erforderlich werden. Mit den grünordnerischen Maßnahmen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Bodenfunktionen gestärkt und das Landschaftsbild bereichert. Den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist damit adäquat Rechnung getragen.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine besondere floristisch bzw. faunistisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, der Gehölzschnitt bzw. Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erlaubt, eingehalten wird. Ein entsprechender Hinweis auf diese Regelung wurde daher in die Satzung aufgenommen.

## **Denkmäler**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Treten bei Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde (Landratsamt Deggendorf). Auf den Art. 8 BayDSchG wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

## **Immissionsschutz**

Auch nach Erlass der Außenbereichssatzung bleibt der Geltungsbereich weiter als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Daher sind ortsübliche Immissionsbe-lastungen aus der Landwirtschaft z. B. durch Lärm, Staub, Erschütterungen und Ge-ruchsstoffe möglich und hinzunehmen.

Wildsteig, den

Josef Taffertshofer  
Erster Bürgermeister