

## Begründung

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH, Mühlthalweg 9, 87640 Biessenhofen

- Anlage 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- Anlage 2: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Baugrunderkundung Geotechnisches Büro Bosch vom 10.10.2014
- Anlage 4: Geländeschnitt A - A
- Anlage 5: Baugrunderkundung Geotechnisches Büro Bosch vom 16.12.2015
- Anlage 6: Versickerungsberechnung der Erschließungsplanung.

### 1. Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha beinhaltet Teilflächen (TF) der Flur-Nrn. 170 und 171 sowie für die externe Ausgleichsfläche A 2 die Fl.-Nr. 290; alle Flächen in der Gemarkung Wildsteig.

Der Ortsteil Morgenbach liegt ca. 2 km südöstlich des Hauptortes Wildsteig.

Das Baugebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteiles Morgenbach und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden: Von der Bodenaustraße, Fl.-Nr.210 (Wildsteig, OT Linden, Sportgelände, Morgenbach);
- Im Westen und Norden: Von der freien Feldflur (Flur-Nrn. 170 bzw. 171) und dem Morgenbacher Weg (Fl.-Nr. 137);
- Im Südwesten: Vom Anwesen Wölfl (Fl.-Nr. 172);
- Im Osten: Vom Birkenweg Flur-Nr. 37, und der anschließenden Bebauung.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1000.

## **2. Veranlassung und Bedarf**

Der Gemeinde Wildsteig liegen Anträge dreier Gewerbetreibender (eine tierärztliche Praxis mit Tierklinik; ein Baggerbetrieb und ein Reifenhandel mit Autowerkstatt) sowie sieben Nachfragen für Wohnungsbauvorhaben vor. Der Gemeinderat hat daher am 10.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist Bauland zur Verfügung zu stellen, Bauabsichten planungsrechtlich abzusichern und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren oder ggf. auszugleichen.

Wie viele Gemeinden steht die Gemeinde Wildsteig vor dem Problem, Bauflächen nur ausweisen zu können, wenn landwirtschaftliche Flächen zu Bebauungszwecken zur Verfügung gestellt werden. Dies ist hier der Fall. Die Gemeinde Wildsteig beabsichtigt, die gegenständliche Fläche käuflich zu erwerben.

Gemäß LEP 3.2(Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die in geringer Anzahl vorhandenen Baulücken bzw. Brachflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsbereiche liegen alle in privater Hand und sind damit für die Gemeinde für eine Innenentwicklung nicht verfügbar. Ebenso verhält es sich mit leerstehender Bausubstanz und den Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Baulandreserven sind in der Gemeinde nahezu ausgeschöpft.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Regionalplan Region 17 Oberland**

Gemäss Regionalplan der Region Oberland (Region 17) gehört das Wildsteiger Gemeindegebiet zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (s. Karte 1a-Raumstruktur).

Wildsteig gehört lt. Karte der Gebietskategorien zum „Alpengebiet“ und zum regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Pfaffenwinkel“.

Der gegenständliche Geltungsbereich liegt weder in Wasserschutzgebieten, Vorbehalts- oder Vorrangbereichen für die Wasserversorgung, dem Hochwasserschutz oder dem Abbau von Bodenschätzen (s. Karte 2 – Siedlung und Versorgung) noch in landschaftlichen Vorbehalts-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten (s. Karte 3 – Landschaft und Erholung).

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Gemeinde Wildsteig besitzt einen mit Änderungen seit 17.01.1986 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Auszug s. Anlage 1).

Der gegenständliche Geltungsbereich ist darin als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und wird lt. Gemeinderatsbeschluss vom 10.02.2015 im Parallelverfahren (Siebte Änderung des Flächennutzungsplanes) geändert.

### **3.3 Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (Natura 2000, FFH, Biotop, Vogelschutz, Bayerisches Naturschutzgesetz etc.) vorhanden. Der Geltungsbereich berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

## **4. Lage und Bestand**

### **4.1 Geologie**

Der Geltungsbereich „In der Elle“ gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Bayer. Alpenvorlandes und liegt an der Grenze der naturräumlichen Einheiten „Lech-Vorberge“ (036) und „Ammer-Loisach-Hügelland“ (037).

Lt. der Bodenuntersuchung des geotechnischen Büros Bosch (s. Anlage 3) stehen lehmig, kies-sandige Böden mit mittleren/schlechten Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft an. Ein besonderes ökologisches Entwicklungspotential für die Böden ist nicht gegeben. Das Grundwasser liegt tiefer als 6m unter Geländeoberkante. Durchgeführte Sickertests haben gezeigt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Schmelzwasserkiese mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 2,8 \times 10^{-4}$  m/s geplant werden kann.

### **4.2 Landschaft**

Der Bebauungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Morgenbach. Westlich, südlich und nördlich anschließend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (intensiv genutztes Grünland). Östlich anschließend liegt der bebaute Ortsbereich.

1m-Höhenlinien sind als Ergebnis der Auswertung von Geobasisdaten (Digitales Geländemodell mit 2m – Raster) in der Planzeichnung angegeben.

#### **4.3 Nutzungen/Baubestand**

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird derzeit als Grünlandfläche genutzt.

Bauliche Anlagen sind nur außerhalb des Geltungsbereiches (im Südwesten das Anwesen Wölfl, im Osten jenseits des Birkenwegs gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Gebäude) vorhanden.

Im Geltungsbereich sind weder Bäume noch Sträucher vorhanden, Auf dem Anwesen Wölfl (an dessen Grundstücksgrenzen) und südlich der Bodenaustraße sind Strauch- und Baumpflanzungen vorhanden.

#### **4.4 Denkmalpflege**

Boden- und Gebäudedenkmalen liegen im Geltungsbereich und in näherer Umgebung nicht vor. Das Gebäude Birkenweg Haus-Nr. 32 (Flur.Nr.34) ist in die Denkmalliste eingetragen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen (Satzung Ziff. B9 und D3).

#### **4.5 Altlasten**

Nach vorliegenden Erkenntnissen der Gemeinde und des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim i. Ob. sind im Bebauungsplangebiet weder Altlasten vorhanden, noch umweltgefährdende Abfälle abgelagert.

Feststellungen optischer oder organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind dem Landratsamt Weilheim-Schongau zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art.1 BayBodSchG). Der betroffene Aushub ist ggf. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 5. Planung

### 5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

1. Sicherstellung einer geordneten Bebauung
2. Verbesserung des Lebensraumes und des Naturhaushalts durch grünordnerische Maßnahmen
3. Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch eine Erschließungsstraße mit in der Regel 7,5m breitem Straßenraum an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straße verläuft von der Bodenaustraße im Südwesten des Plangebietes ca. 90m in Richtung Norden, beschreibt einen Bogen in Richtung Ost-Nord-Ost und erreicht nach ca.120m den Birkenweg.

Der Straßenraum teilt sich auf in:

- 5,5m Straßenbreite
- 0,75m Bankett süd- und ostseitig
- 0,5m Bankett nord- und westseitig
- und 0,75m Mulde nordseitig

Das Bankett dient zur Stütze der Randbefestigung und des Oberbaus der Straße.

Zwischen den Parzellen 5 und 6 wird eine 5m breite Lücke offengehalten. Diese zum Restflurstück Nr.171 führende Wegeverbindung dient dessen Eigentümer als „Notweg“ zum Verlassen des Flurstücks (Hangbereich) an einer tiefgelegenen Stelle.

### 5.3 Bauliche Nutzung

#### 5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet:

Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Nähe der landw. Hofstelle Wölfl (Morgenbach Hs.-Nr.52), der Hofstellen Birkenweg Hs.-Nr.11 und Morgenbach Hs.-Nr. 47 sowie der sich als Dorfgebiet darstellenden Bebauung östlich des Birkenwegs gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt:

„Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“

Zulässig sind nach § 5 (2) BauNVO:

- „1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.“

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO werden Vergnügungsstätten einschließlich Diskotheken nicht zugelassen. Für diese besteht in der Gemeinde Wildsteig und speziell im Ortsteil Morgenbach, in denen für Tourismus und Erholung in intakter Natur geworben wird, kein Bedarf.

Mit der Ausweisung des Baugebietes als Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO soll insbesondere den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Durch die Festsetzung der

Art der baulichen Nutzung als „Dorfgebiet“ soll ein Gleichgewicht zwischen landwirtschaftlichen Interessen, nicht wesentlich störenden Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben und der ebenfalls beabsichtigten Wohnnutzung erreicht werden. Die Beteiligung der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ist durch die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB gegeben. Dort wird auch den durch die Planung berührten Landwirten das Recht bzw. die Möglichkeit eröffnet, sich zu den Planungen zu äußern.

### 5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen (Baugrenzen), sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt.

Gebäude können mit zwei Vollgeschossen errichtet werden: Im MD1 und MD2 mit Untergeschoß und Erdgeschoß (Ausführungsart U+I) und im MD3 mit Erdgeschoß und Obergeschoß (Ausführungsart E+I).

Eine Festsetzung der maximalen Wandhöhen von 6,7m (falsseitig) im MD1 und MD2 sowie 6,7m (für Wohngebäude) bzw. 6,5m (für Gewerbegebäude) im MD3 begrenzen die Höhenentwicklung baulicher Anlagen. Traufhöhen werden für Wohngebäude mit maximal 5,7m festgesetzt.

Wegen der variablen Dachneigung von 22° bis 32° für Wohngebäude und 15° bis 24° für Gewerbegebäude sind auch maximale Firsthöhen (9,70m für Wohngebäude und 9,50m für Gewerbebauten) festgesetzt.

Wand-, Trauf- und Firsthöhen beziehen sich im MD 1 und MD 2 wegen der Hanglage auf die OK Rohfußboden des Untergeschosses, im MD 3 auf die OK Rohfußboden des Erdgeschosses.

Die Festsetzungen der Trauf- und Kniestockhöhen dienen zur zweifelstreuen Bestimmung der möglichen und städtebaulich gewünschten Begrenzung der Hangbebauung im MD1 und MD2.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen für MD1 und MD2 (GRZ = 0,3; GFZ = 0,6) sowie für MD 3 (GRZ = 0,5; GFZ = 0,8) entsprechen den örtlichen Gegebenheiten.

Zur Begrenzung der Gebäudegrößen sind auf allen Parzellen maximale überbaubare Flächen pro Gebäude angegeben.

Zur besseren Beurteilung der baulichen Möglichkeiten in der Hanglage wird die Anlage 4 (Geländeschnitt A-A) empfohlen.

---

In den Parzellen 8 bis 11 können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

#### 5.4 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Dorfgebiet	ca.	14.429 m <sup>2</sup>	73,5 %
Private Grünflächen	ca.	1.832 m <sup>2</sup>	9,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	692 m <sup>2</sup>	3,5 %
Ausgleichsfläche 1	ca.	843 m <sup>2</sup>	4,3 %
Verkehrsflächen	ca.	1.848 m <sup>2</sup>	9,4 %
<hr/>			
Gesamtfläche	ca.	19.644 m <sup>2</sup>	100,0 %

#### 5.5 Grünordnung

##### 5.5.1 Ortsrandeingrünung

Die im Westen vorgesehene, im Mittel 12 m breite private Grünfläche und der im Norden des Geltungsbereiches festgesetzte, im Mittel 5 m breite private Grünstreifen dienen zur Ortsrandeingrünung.

##### 5.5.2 Gebietsdurchgrünung

Der inneren Gebietsdurchgrünung dienen der ca. 6 m breite Obstgehölzgürtel im südlichen Gebietsteilbereich, die Ausführung des Notweges nach Norden als Wiesenweg, die Festsetzungen der Baumpflanzungen (je 1 Baum II. Ordnung pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und die Gehölzauswahl in den Privatflächen.

Die Gemeinde Wildsteig verzichtet auf eine Begrünung des Straßenraumes der Erschließungsstraße mit Gehölzen, da die Erfahrungen in anderen Baugebieten gezeigt haben, dass von Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Flächen in ausreichendem Umfang ausgegangen werden kann.

#### 5.6 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform und Dachneigung, fest. Als Dachform werden aus städtebaulichen Gründen nur Satteldächer ggf. mit Quergiebel zugelassen.

Die Gestaltung der Gebäude soll so erfolgen, dass sie sich harmonisch in das umgebende Ortsbild einfügen. Daher werden als Dachformen nur Satteldächer mit variabler Dachneigung von 22° bis 32° für Wohngebäude und 15° bis 24° für Gewerbegebäude zugelassen. Weiterhin sind Mindestdachüberstände von 0,80m an denTraufseiten und 1,00m an den Giebelseiten vorgeschrieben.

In der Planzeichnung sind für jede Parzelle Höhenkoten (in m ü NN) bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens des Untergeschosses (MD1 und MD2) bzw. des Erdgeschosses (MD3) angegeben. Zur Vermeidung unbilliger Härten dürfen die Höhenkoten um den Betrag von 25 cm über- oder unterschritten werden.

Deshalb wird den Bauherren auch die Möglichkeit eingeräumt, die Hauptfirstrichtung bis zu 20° zu drehen (außer Parzelle 1), damit die Gebäudelage solartechnisch optimiert werden kann.

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes sind einhüftige Satteldächer (Firstabweichung zur Bergseite maximal 1m von der Gebäudemitte) mit jeweils gleicher Dachneigung und bergseits einem maximal 1,90m hohen Kniestock (gemessen von Oberkante Erdgeschossdecke bis Schnitt mit der Dachhaut) sowie stehende Gauben bei einer Dachneigung von 32° zugelassen. Schleppegauben sind aus ortsbildgestalterischen Gründen unzulässig.

### **5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Grenzgaragen sind zur besseren Ausnutzung der Grundstücke zulässig

Die Festsetzung einer Mindestanzahl von Stellplätzen pro WE dient der Freihaltung des Straßenraumes vor parkenden Fahrzeugen.

Der mit 6m angegebene Stauraum vor Garagen und Carports dient dem kurzzeitigen Abstellen der Fahrzeuge während dem Öffnen des Garagentores. Mit einem massiven Einschnitt in Hanglagen muss, bis auf wenige Ausnahmen, nicht gerechnet werden.

Für Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite parallel zur Straße errichtet werden, wird ein Mindestabstand zur Straße von 1,50m festgesetzt, um ein sicheres Befahren zu ermöglichen.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Durch eine Zerlegung der Grundstücke Flur-Nrn. 170 TF und 171 TF in Bauflächen können eine frühzeitige Besitzeinweisung und ein Grundbucheintrag ohne vorhergehende Abmarkung erfolgen.

## 7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 7.1 Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Leitlinien zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- weitgehender Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens (soweit geologisch möglich)
- Verbesserung der Wohnqualität

Zur Erreichung dieser Ziele dienen folgende grünplanerische Maßnahmen:

- Beachtung von grünordnerischen Maßnahmen, Verwendung einheimischer Pflanzenarten bei der privaten Grünflächengestaltung
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen mit heimischen Gehölzen (Pflanzbindung)
- Verzicht auf Betonsockel und Einhaltung eines Bodenabstandes bei der Errichtung von Zäunen
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Versickerung des Niederschlagswassers durch naturnah gestaltete Versickeranlagen

Aufgrund der beabsichtigten ökologischen Durchlässigkeit der Freiflächen ist die Einschränkung von trennenden Elementen (Mauern, Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen minimiert.

Eine Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den privaten Flächen sichergestellt. Durch die Ortsrandbegrünungen im Westen und Norden wird eine Einbindung des Baugebietes in die umgende Landschaft ermöglicht.

## 7.2 **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen des Bebauungsplanes sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden (= „Leitfaden“). Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Die durch die Baugebietsausweisung zu erwartende Belastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen ist im ebenen Bereich insgesamt als gering einzustufen und im Hangfußbereich als mittel.

Eine Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird sowohl durch die planerische Konzeption erzielt als auch durch festgesetzte Maßnahmen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf internen wie auch externen Flächen kompensiert.

Der errechnete ökologische Kompensationsbedarf beträgt 6.276 m<sup>2</sup>.

Die Umsetzung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 170 durchgeführt (Pflanzung einer artenreichen Baumhecke mit standortheimischen Wildgehölzen, 843 m<sup>2</sup>) sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 290 als externe Fläche mit dem ökologischen Entwicklungsziel „Artenreiche Extensivwiese“. Die reale Flächengröße der Teilfläche von Fl.-Nr. 290 beträgt 4.895 m<sup>2</sup> und ist wegen des erhöhten Herstellungsaufwands der Extensivwiese in vorliegendem Fall mit einer Größe von

5.433 m<sup>2</sup> anerkennenswert. Somit ist der rechnerische Flächenbedarf von 6.276 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind im Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

(Weitere Ausführungen siehe im Umweltbericht)

## **8. Immissionen**

### **8.1 Immissionen Landwirtschaft**

Der Gemeinderat Wildsteig weist darauf hin, dass den Belangen der Landwirtschaft, einschließlich der Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe, durch die Ausweisung des Baugebietes als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) Rechnung getragen wird und auf die Interessen der Landwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen ist, wie dies in der qualifizierten Rücksichtnahme Klausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 BaunVO verdeutlicht wird. Der Gemeinderat teilt die in Kommentaren zur BaunVO vertretene Meinung, dass die genannte Vorschrift dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot spezialgesetzlich vorgeht und sich aus dem Wortlaut des § 5 Abs. 1 Satz 2 BaunVO ausdrücklich ergibt, dass in die Betrachtung der rücksichtnahmebegünstigten Betriebe nicht nur der vorhandene Bestand sondern auch die üblicherweise zu erwartenden Entwicklungsmöglichkeiten einzubeziehen sind. Diese finden nach Literaturmeinung (Baumgartner - Jäde - Kupfahl/ Kommentar zur BaunVO) ihre Grenzen erst dann und dort, wo die Landwirtschaft genehmigungsrechtlich zu einer gemäß § 4 BImSchG immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage wird. Davon kann nach Ansicht des Gemeinderates in den vorliegenden Fällen, in Anbetracht der vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen und der betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten, nicht ausgegangen werden.

Nach Meinung des Gemeinderates entspricht die Ausweisung des Baugebietes „In der Elle“ der gesetzgeberischen Neudefinition des Dorfgebietes gemäß § 5 BaunVO 1990. Die vorrangige Rücksichtnahme findet ihren Ausdruck insbesondere in der Verpflichtung der Wohnbebauung, die landwirtschaftstypischen Immissionen hinzunehmen. Der durch § 5 Abs. 1 BaunVO ermöglichte Wandel eines Dorfgebietes lässt nach Ansicht des Gemeinderates ein verstärktes und engeres Nebeneinander landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen generell zu. Der Gemeinderat folgt im Übrigen auch der ebenfalls im Kommentar Baumgartner-Jäde-Kupfahl vertretenen Rechtsauffassung, dass

den landwirtschaftlichen Betrieben nicht eine Abwehrposition dahingehend eingeräumt wird, dass nichtlandwirtschaftliche Nutzungen auf eine Distanz gehalten werden, die eine Konfliktfreiheit garantiert.

Diesen Konflikt hat der Verordnungsgeber (lt. Baumgartner-Jäde-Kupfahl) jedoch durch § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990 in dem Sinne entschieden, dass die heranrückende nichtlandwirtschaftliche Nutzung, in diesem Fall das Baugebiet „In der Elle“, die landwirtschaftsbedingten Immissionen hinzunehmen hat.

Der Gemeinderat stellt in Anbetracht der planungsrechtlichen Bestimmungen fest, dass auf mögliche Emissionen, insbesondere die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Belastungen, im Bebauungsplan (unter Nr. D 7.1) deutlich hingewiesen wird.

Angaben von landwirtschaftlichen Betrieben in der näheren Umgebung:  
(die Betriebe sind auch in der Planzeichnung gekennzeichnet)

**Anwesen Morgenbach 47, 82409 Wildsteig**

Fl.-Nr. 233, Gemarkung Wildsteig

Viehbestand:           40 Rinder (Milchkühe) 2 Jahre und älter  
                              25 Rinder 1- 2 Jahre  
                              10 Stück Jungvieh unter 1 Jahr

Art des Stalles: Warmstall;   Milchabholung:   Mittags

Lt. LRA WM ist „der Abstand zum Baugebiet ausreichend. Bei einer zukünftigen Betriebserweiterung wären die Belange der bestehenden Bebauung bestimmend.“

**Anwesen Birkenweg 6, 82409 Wildsteig**

Fl.-Nr. 36, Gemarkung Wildsteig

Viehbestand:           20 Rinder (Milchkühe) 2 Jahre und älter  
                              13 Rinder 1- 2 Jahre  
                              8 Stück Jungvieh unter 1 Jahr

Art des Stalles: Warmstall;   Milchabholung:   Mittags

Lt. LRA WM ist „der Abstand zum Baugebiet ausreichend. Bei einer zukünftigen Betriebserweiterung in Richtung Westen wären die Belange der bestehenden Bebauung bestimmend. Eine zukünftige Betriebserweiterung in Richtung Süden wäre aufgrund des

neuen Bebauungsplangebietes u.U. nicht möglich (abhängig von Art und Umfang der Erweiterung).“

### **Anwesen Morgenbach 52, 82409 Wildsteig**

Fl.-Nr. 172, Gemarkung Wildsteig

Viehbestand:               5 Rinder (Milchkühe) 2 Jahre und älter  
                                  2 Rinder 1- 2 Jahre  
                                  1 Stück Jungvieh unter 1 Jahr

Art des Stalles: Warmstall;   Milchabholung:   Nachmittag (ca. 15.00 Uhr)

Lt. LRA WM ist „der Abstand zur nächstliegenden Baugrenze ausreichend, sofern die Tiere im südlichen Hauptgebäude gehalten werden. Aufgrund der Mistlege im Norden des Gebäudes lassen sich Beeinträchtigungen (z.B. in Form von Fliegen) jedoch nicht völlig ausschließen.

Eine zukünftige Betriebserweiterung wäre aufgrund des neuen Bebauungsplangebietes u.U. nicht möglich (abhängig von Art und Umfang der Erweiterung).“

Eine realistische Erweiterung könnte hier nur nach Westen, der vom Baugebiet abgewandten Seite, erfolgen.

Die Überprüfung der Abstände des Gebietes zu den im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben hat ergeben, dass die Entfernungen ausreichend und Betriebserweiterungen nicht ausgeschlossen sind. Hinsichtlich der Lärmbelastung für das Neubaugebiet kann nach Ansicht des Gemeinderates davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht überschritten werden.

Unabhängig von der öffentlich-rechtlichen Wirksamkeit erachtet es der Gemeinderat nach wie vor für zweckmäßig, beim Verkauf der Baugrundstücke in den notariellen Kaufverträgen einen Passus aufnehmen, in dem explizit auf die Duldung von Emissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, hingewiesen wird.

Käufer der Baugrundstücke, auf denen eine gewerbliche Nutzung erfolgen soll, werden angehalten, bei der Erstellung ihrer Eingabepanung darauf zu achten, dass gewerblich genutzte Gebäude möglichst abgewandt zur Wohnbebauung entstehen.

## **8.2 Immissionsschutz – Verkehr**

Auf dem Birkenweg wird vorwiegend innerörtlicher Verkehr mit sehr geringer Fahrzeugfrequenz abgewickelt.

Die neue Erschließungsstraße dient nur dem Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes. Es ist hier deshalb mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen.

## **9. Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Im Gemeindegebiet Wildsteig kann von einer gesicherten Trink- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Für sämtliche Neubauten wird ein ausreichender Betriebsdruck und im Brandfall ausreichend Löschwasser gewährleistet.

Eine ausreichende Dimensionierung und Materialwahl der Leitungen wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Gemeinde Wildsteig weist darauf hin, dass Anschluß- und Benutzungszwang für die Wasserversorgung in der gemeindlichen Wasserabgabebesatzung geregelt ist.

### **9.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung**

#### **9.2.1 Abwasserbeseitigung:**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert und der Schmutzwasserkanal an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen.

#### **9.2.2 Niederschlagswasserversickerung:**

Im Bereich der Moränenkiese, in dem die Erschließungsstraße geplant ist, werden Niederschlagswässer über Straßenabläufe und einem Regenwasserkanal gesammelt und unter Einbau einer Reinigungsstufe in einer Versickeranlage (Sickerboxen; z.B. der Fa. Rehau) versickert. Die Lage der Sickerboxen ist im Südwesten der Parzelle 13 direkt östlich der Erschließungsstraße geplant. Am zukünftigen Standort der Versickeranlage wurden aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse am 08.12.2015 weitere Versickerversuche vom Geotechnischen Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach durchgeführt. Als Ergebnis (siehe Anlage 5) ist festzuhalten:

Im Bereich der Erschließungsstraße ist eine Versickerung nicht möglich. Im vorgesehenen Bereich der Versickeranlage ergibt sich ein  $k_f$ -Wert von ca.  $8 \times 10^{-4}$ .

Die erforderliche Dimensionierung der Versickeranlage wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Da die Niederschlagswasserversickerung in Hanggrundstücken problematisch ist (ebene Flächen zur Versickerung sind rar; wohin fließt das versickerte Wasser, werden dadurch Dritte geschädigt?), werden die Bauherren der Bauparzellen 1 bis 11 verpflichtet, Speicher für den Regenwasserrückhalt (mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße), einzubauen.

Ein gedrosselter Überlauf in diesen Speichieranlagen mit Anschluß an den gemeindlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße entlastet die zentrale Versickeranlage bei Stark- oder Dauerregen.

Auf den Parzellen 12 und 13 ist nach der Baugrundbeurteilung (G. Bosch, Markt Rettenbach, vom 10.10.2014, s. Anlage 3) eine Niederschlagswasserversickerung gut möglich.

Das ergänzende Gutachten (G. Bosch, Markt Rettenbach vom 16.12.2015) und die Versickerungsberechnungen werden als Anlagen zur Begründung übernommen und die Ausweisung der entsprechenden Fläche für die Versickerungsanlage wird in die PLZ eingetragen.

Entlang der im Hangbereich verlaufenden Erschließungsstraße ist bergseitig eine 0,75 m breite Entwässerungsmulde vorgesehen, die das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße und Sickerwasser aus dem Hangbereich aufnehmen kann. Vor jeder Grundstückszufahrt wird in die Mulde ein Schacht eingebaut. Die Schächte sind durch eine Sammelleitung verbunden, die nach dem Ende des Muldenverlaufs in den Regenwasserkanal der Erschließungsstraße mündet.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in den bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal entlang des Birkenweges ist nur für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in den Birkenweg vorgesehen.

### 9.2.3 Zu beachtende Vorschriften:

Wie in den Hinweisen der Satzung bereits angemerkt sind bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen die Regelungen des ATV-DVWK Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, des DWA Arbeitsblatts A 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu beachten.

---

Können die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten werden, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen!

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist zum Beispiel erforderlich, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m<sup>2</sup> eingeleitet werden soll.

#### 9.2.4 Wild abfließendes Wasser:

Gegen wild abfließendes Hangwasser müssen auf den Nordseiten der Parzellen 2 bis 6 und auf den Westseiten der Parzellen 1, 6 und 7 eigenverantwortlich Maßnahmen (kleine Mulde mit südseitigem kleinem Erdwall) getroffen werden.

Die Gemeinde Wildsteig stellt an den jeweils tiefsten Geländepunkten (Südwestecken der Parzellen 1 und 7 sowie in der Nordostecke des Notweges Muldeneinlaufschächte mit Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße her.

#### 9.2.5 Grundwasser:

Während der Bodenuntersuchungen wurde in den Schurfen und Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 6m und darunter weder Schicht- noch Grundwasser angetroffen. Nur im Südosten des Baugebietes wurde zwischen 6m und 8m unter GOK Schichtenwasser angetroffen.

Von den Bauherren ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasser- oder Schichtenwassereintritt in Keller- bzw. Untergeschoßräume zu treffen sind. Falls beim Baugrubenaushub der Eintritt von Grund- oder Schichtenwasser eine Bauwasserhaltung erforderlich macht, ist eine wasserrechtlichr Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

#### 9.2.6 Bachrenaturierung:

Von einer Renaturierung des verrohrten Murgensbaches sieht die Gemeinde Wildsteig ab.

Parallel zum Verrohrten Bach verlaufen ein Schmutzwasserkanal und die Wasserversorgung mit DN 150.

Eine ökologisch wirksame Bachrenaturierung erfordert einen natürlich mäandrierenden Bachverlauf mit flachen Uferbereichen. Diese ist auf der kurzen Bachstrecke von nur 50 m und durch die oben genannten Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zu realisieren.

#### 9.2.7 Grunddienstbarkeit:

Die Gemeinde Wildsteig beabsichtigt den Bestand des verrohrten Murgnbaches, der parallel dazu verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen, die Anschlußleitungen und die zentrale Versickeranlage für den KR – soweit sie künftig in privaten Grundstücken verlaufen werden – mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern. Damit wird auch die Unterhaltung (z.B. Sanierung, Erneuerung) der Leitungen gewährleistet.

### 9.3 **Stromversorgung**

Zurzeit wird der Geltungsbereich noch von einer 20 kV-Freileitung überspannt. Die Gemeinde Wildsteig beabsichtigt von der Bayernwerk AG ein Kostenangebot für die Verlegung der Freileitung als Kabelleitung in den Murgnbacher Weg anzufordern.

Die Versorgung mit Licht und Kraftstrom wird von der Bayernwerk AG über Kabelleitungen durchgeführt; dazu wird das Niederspannungskabelnetz erweitert.

Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßenbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert. Eine je nach Leistungsbedarf der Neubauten ggf. erforderliche Transformatorenstation kann am erforderlichen Standort errichtet werden. In der Planzeichnung ist ein möglicher Standort vorgeschlagen.

Die Hinweise der Bayernwerk AG zur Erschließung des Baugebietes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 wird hingewiesen.

### 9.4 **Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bestandslagepläne können über [PlanauskunftSued@telekom.de](mailto:PlanauskunftSued@telekom.de) angefordert werden.

Die Versorgung des Gebietes über Erdkabel wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit dem Versorgungsträger ist eine rechtzeitige Terminabstimmung hinsichtlich der Anbindung notwendig. Die weiteren Hinweise der Telekom Deutschland AG zur Erschließung des Baugebietes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

**9.5 Erschließungsträger**

Erschließungsträger ist die Gemeinde Wildsteig.

**9.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Weilheim-Schongau durchgeführt.

**9.7 Abwehrender Brandschutz**

Die Hinweise der Kreisbrandinspektion sind in der vorliegenden Planung und werden ggf. in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

**10. Kartengrundlage**

Die Kartengrundlage (digitale Flurkarte) wurde von der VG Steingaden zur Verfügung gestellt (Stand Feb. 2014).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Gemeinde Wildsteig, den **18. Feb. 2016**

  
  
.....  
Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister

  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Mühlegg & Weiskopf GmbH  
Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Tel.: 08341/93640  
Fax: 08341/936428  
E-Mail: [info@muehlegg-weiskopf.de](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)  
Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Hubert Brand

Grünplanung:  
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger  
Planungsbüro für Landschafts-  
Entwicklung & Freiraumgestaltung  
Lindenstr. 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/416 97  
Fax: 08341/414 35  
E-Mail: [frank-krieger@t-online.de](mailto:frank-krieger@t-online.de)

