

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Einfache Bebauungsplan Linden wurde nach Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 14.08.1997 genehmigt, danach bekanntgemacht und ist mittlerweile rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.1995 soll nun geändert bzw. erweitert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im förmlichen Verfahren nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch. Da der Geltungsbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, so ist dieser nach Beendigung des Änderungsverfahrens über einen Anpassungsbeschuß des Gemeinderates anzupassen. Der Geltungsbereich ist jetzt als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Beabsichtigte Änderungen des Bebauungsplanes:

Um dringend benötigten Wohnraum für Einheimische zu schaffen, soll der Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes Linden um zwei Bauparzellen nach Westen erweitert werden. Im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung ist diese Erweiterung städtebaulich vertretbar. Eine wirksame Ortsrandeingrünung nach Westen und Süden ist jedoch wegen der zu erwartenden künftigen Ortsrandlage sowie der leichten Hanglage dringend erforderlich. Die Bebauung soll gem. § 34 BauGB (Einfügungsgebot) in 1 + U Bauweise erfolgen.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße sowie über eine zu erstellende kurze Stichstraße und Wendehammer gem. EAE 85 95, Bild 30.

Lage des Baugebietes:

Das Baugebiet wird im Norden und Osten von Wohnbebauung bzw. landwirtschaftlicher Bebauung umgeben. Im Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Das Baugebiet fällt nach Westen hin leicht ab. Die Größe der Änderungsfläche beträgt ca. 0,30 ha.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Gemeinde Wildsteig wendet die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB nicht an. Der Ausgleich hat deshalb in anderer Art und Weise zu erfolgen:

1. Bewertung der Fläche:

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftetes Weideland zur Futtergewinnung. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist diese Fläche nicht als schutzwürdig einzustufen.

2. Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht nur eine lockere Bebauung mit zwei Einzelhäusern samt Nebenanlagen und Erschließung vor.

3. Ausgleich:

Der Eingriff wird durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung sowie die Festsetzungen zur Bepflanzung im Bebauungsplan sehr gut ausgeglichen.