



# **GEMEINDE WILDSTEIG**

## **BEBAUUNGSPLAN „KIRCHBERG SÜD“**

### **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Schongau, den**  
Endfertigung:

**15.04.2021**  
10.08.2021

Städtebaulicher Teil

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.5	Denkmalschutz	6
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.	Verfahren	6
4.	Angaben zum Baugebiet	7
4.1	Abgrenzung und Größe	7
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	7
4.3	Vorhandene Nutzungen	8
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	8
4.5	Erschließung	8
5.	Planinhalt	8
5.1	Allgemein	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	10
5.5	Grünordnung	10
5.6	Bauliche Gestaltung	11
6.	Baugrundgutachten	12
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	12
7.1.	Grundwasser	12
7.2.	Altlastenverdachtsflächen	12
7.3.	Wasserversorgung	13
7.4.	Abwasserentsorgung	13
7.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	13

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in südlicher Randlage Wildsteigs und ist ca. 0,4 km Luftlinie zum Ortszentrum der Gemeinde Wildsteig entfernt.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Gemeinderat hat beschlossen die beiden Bebauungspläne "Kirchberg Süd" und "Tassilo-Zöpf-Weg" neu zu überplanen um zum einen die veralteten Festsetzungen dem neuen Rechtsstand anzupassen und durch effektivere Planung Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Gemeinde Wildsteig hat daraufhin am 15.04.2021 beschlossen für die beiden vorgenannten Bebauungspläne einen gemeinsamen Bebauungsplan als Neufassung mit dem Namen „Kirchberg Süd“ aufzustellen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**

---

### **2.1 Landesplanung**

Die Gemeinde Wildsteig, mit ca. 1.370 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im südwestlichen Randbereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen Ostallgäu und Garmisch - Partenkirchen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen getroffen worden:

#### *1.2.2 Abwanderung vermindern*

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

#### *3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

#### *Zu 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot*

*(B) Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich.*

Durch die Überplanung zur Nachverdichtung des Ortsteils Kirchberg-Süd und den damit verbundenen Regelungen, wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

### **2.2 Regionalplanung**

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist unter Punkt IV 1 (G) und 2 (Z;G) folgende Aussage auf:

#### *1 Siedlungsleitbild*

##### *1.1 G*

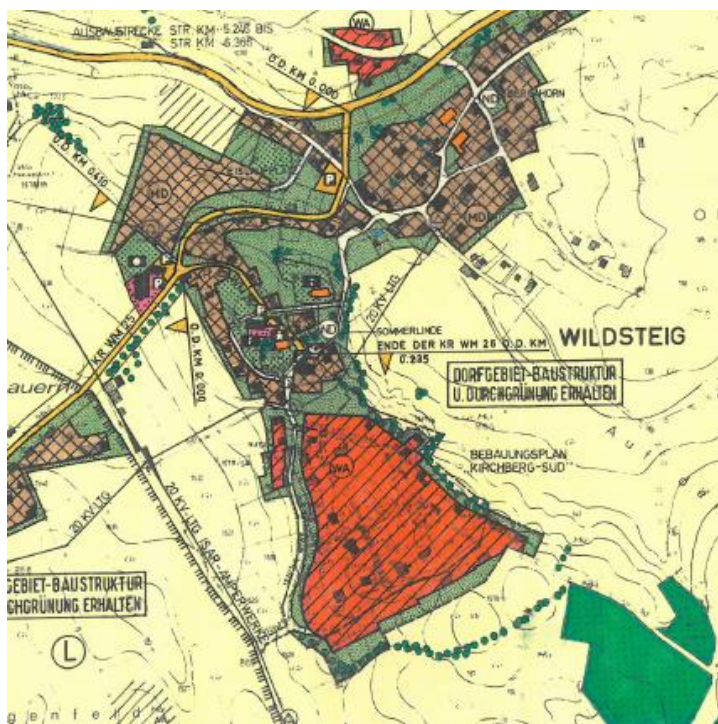
*Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.*

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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.

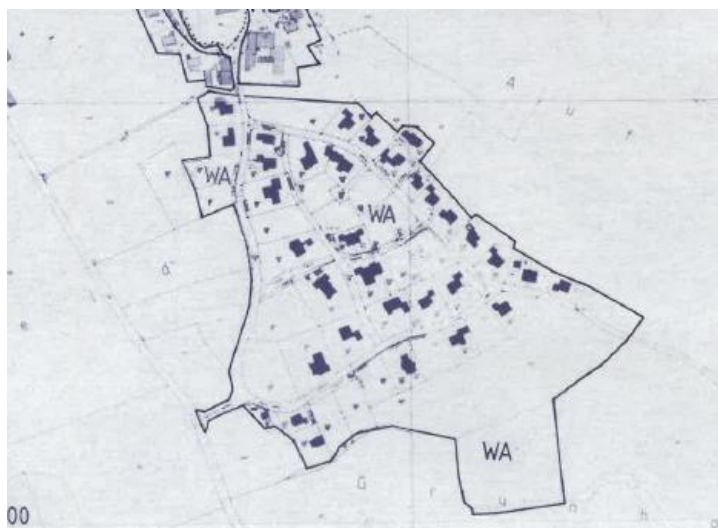
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich Kirchberg Süd ist als (WA) allgemeines Wohngebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Der Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Tassilo-Zöpf-Weg wurde nach dem Maßnahmengesetz im Jahre 1999 aufgestellt. Deshalb war der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Dies wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.



Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, unmaßstäblich



Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Kirchberg Süd entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

## 2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler und keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.



Quelle Denkmalkarte Geoportal Bayern, Auszug unmaßstäblich

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

## 2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotop- und sonstige naturschutzrechtlichen Gebiete.

Außerhalb des Geltungsbereiches, südlich der Flur Nummer 191/3 befindet sich ein Biotop mit der Nummer 8331-0090-001 Borstgrasrasen nördlich und östlich See Magerrasen, bodensauer (70 %). Dieses Biotop ist jedoch durch das Baugebiet nicht betroffen oder gefährdet.

## 3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren gem. § 13 a (Innenentwicklung) durchgeführt.

## 4. Angaben zum Baugebiet

### 4.1 Abgrenzung und Größe

Die zur überplante Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Wildsteig und setzt sich aus den Baugebieten Kirchberg Süd, mit einer Flächengröße von ca. 8,5 ha, sowie Tassilo – Zöpf – Weg mit einer Flächengröße von ca. 2,8 ha, zusammen.

Der neu aufgestellte Bebauungsplan Kirchberg Süd umfasst demzufolge eine Gesamtfläche von ca. 11,3 ha.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Die Grundstücke werden wohnwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird im Norden durch bestehende Baugebiete, im Osten, Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen und dem Baugebiet „Am Groholz“

Es handelt sich im gesamten Geltungsbereich um ein bewegtes Gelände mit steilhanglagen im Westen und Osten.

### 4.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Flächen des öffentlichen Grundes im Besitz der Gemeinde Wildsteig.

### **4.3 Vorhandene Nutzungen**

Das vorhandene Gelände wird zurzeit wohnwirtschaftlich genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

### **4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen oder anderweitige Vorbelastungen bekannt.

### **4.5 Erschließung**

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

## **5. Planinhalt**

---

### **5.1 Allgemein**

Der Bebauungsplan „Kirchberg Süd“ stammt aus dem Jahr 1990, der Bebauungsplan Tassilo – Zöpf – Weg“ aus dem Jahr 1997.

Beide Bebauungspläne entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen aktueller Bebauungspläne. Nachverdichtungsmöglichkeiten sind durch zu enge Baugrenzen sowie durch die damals getroffenen Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten, maximal überbaubare Grundflächen etc. kaum möglich. Zudem lassen die bestehenden Grundstücksgrößen, mit zum Teil über 1.000 m<sup>2</sup>, eine Nachverdichtung zu.

Durch die Zusammenlegung der Bebauungspläne „Kirchberg Süd“ und Tassilo – Zöpf – Weg“ und der damit verbundenen Neufassung des Gesamtbebauungsplanes „Kirchberg Süd“ reagiert die Gemeinde auf diese Sachstände und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung des Gebietes.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke.

#### **5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen**

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen, mit Ausnahme nicht störender Gewerbebetriebe, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen. Diese sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zugeordnet.



Die Festsetzung unterschiedlicher Wohneinheiten resultiert aus den Maßgaben der bestehenden Bebauungspläne „Tassilo Zöpf Weg“ und „Kirchberg Süd“. Hier wurde pauschal eine Begrenzung von 3 WE je Einzelhaus und zwei WE je Doppelhaus festgesetzt. Um dem Gedanken der innerörtlichen Nachverdichtung Rechnung zu tragen wurde nun eine Erhöhung bzw. Differenzierung der maximalen Wohneinheiten vorgenommen.

Für die Anzahl der maximalen Wohneinheiten wurde aus städtebaulichen Gründen eine Differenzierung vorgenommen die in Abhängigkeit zu den zulässigen Haustypen steht.

So wurde bei den stark hängigen Grundstücken im Bereich A nur maximal 3 WE zugelassen da an dieser Stelle eine zu große Kubatur der Gebäude durch die Festsetzung des Haustyps mit einer maximalen Wandhöhe von 4,90 m vermieden werden soll und demzufolge auch eine größere Anzahl von Wohneinheiten städtebaulich nicht möglich ist. Anders verhält es sich bei den weitestgehend ebenen Grundstücken. Hier sind auf Grund der bereits gegebenen Höhenentwicklung bereits bestehender Gebäude größerer Baumassen möglich und auch entsprechend festgesetzt. Hier war die Gemeinde Wildsteig der Auffassung eine Beschränkung von 6 WE festzusetzen um letztlich die „Nachfolgelasten wie zusätzliche Kindergärten, Friedhofserweiterung, etc., regulieren zu können.

### **5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) bei den geplanten Bereichen mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern liegt mit 0,35 deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,45).

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.

Zudem ist auf die festgesetzte GRZ für die Hauptgebäude mit 0,35 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die ebenfalls mit 0,6 deutlich unterhalb des festgesetzten Höchstmaßes des § 17 BauNVO (1,2) liegt.

### **5.3.2 Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ und GFZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

Insbesondere bei Gebäuden in Hanglage regelt sich somit die Gebäudehöhe durch die in der BayBO verankerte Definition der Vollgeschosse. Ergibt sich durch das bestehende Gelände im Untergeschoss ein Vollgeschoss so kann im Dachgeschoss kein zusätzliches Vollgeschoss mehr entstehen.

### **5.3.3 Gebäudehöhe**

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe von max. 4,90 m in Nutzungsschablone 1, 6,30 m in Nutzungsschablone 2 und 6,70 m in Nutzungsschablone 3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich im Bereich der Hanglagen (Nutzungsschablone 1) an der bestehenden umgebenden Bebauung, in den Nutzungsschablonen 2 und 3 an der Zielvorgabe der Nachverdichtung. So soll den bestehenden, eingeschossigen, Kniestockhäusern die Möglichkeit der Aufstockung ermöglicht werden.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist durch eine absolute Höhenangabe über NN im Bebauungsplan im Bereich der noch unbebauten Grundstücke festgesetzt. Diese wurden durch Systemschnitte definiert und sind dem Textteil in Anlage beigefügt.

Aus diesem Grund wurden den einzelnen neu zu erstellenden Baukörpern individuelle Höhen ü.NN zugewiesen.

Bei den Bestandsgebäuden lässt sich eine nachträgliche Festsetzung von absoluten Höhen nur durch einen erheblichen Aufwand generieren. Hier wurde festgelegt, dass bei Um-, - Erweiterungs- und Ersatzbauten die bestehende Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss heranzuziehen ist.

## **5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

### **5.4.1 Bauweise**

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **5.4.2 Baulinien und Baugrenzen**

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Lediglich bei den Hanggrundstücken wurden engere Baugrenzen festgesetzt um eine absolute Höhe der Fußbodenhöhen der Gebäude als Bezugsgröße der Wandhöhe festsetzen zu können.

Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser und Gewächshäuser sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Flur Nummern 1579/29, 1579/70 und 1579/42. Hier sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen.

Durch die Festsetzung fließender Baugrenzen ist auf den einzelnen Grundstücken genügend Raum um die vorgenannten Anlagen innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Zudem werden durch diese Festsetzung störende grenzständige oder Grenznahe Nebenanlagen in den Vorgartenzonen vermieden. Durch die städtebauliche Notwendigkeit bei den stark hängigen Baugrundstücken enge Baugrenzen zu definieren wurde hier von dieser Regelung abgewichen um den Bauwerbern dieser Grundstücke einen größeren Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen und diese nicht durch die vorgenannten engeren Baugrenzen gegenüber den anderen Grundstücken zu benachteiligen.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist.

Damit wird sichergestellt, dass die Nachverdichtungsmöglichkeiten gemäß den aktuellen Regelungen der BayBO ermöglicht werden.

## **5.5 Grünordnung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchberg Süd“ verfolgt neben baulichen Zielsetzungen insbesondere auch das Ziel, das attraktive, ländlich geprägte Ortsbild in der Gemeinde Wildsteig zu erhalten und zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurden die grünordnerischen Festsetzungen der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne an die neue Planung, die eine maßvolle Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht, angepasst:

An dem Konzept, den Planbereich landschaftsgerecht zur Umgebung einzugrünen, wird festgehalten: So werden umlaufend private Grünflächen (Randeingrünung) festgesetzt, die mindestens zur Hälfte mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind. Auf die bisherige Darstellung von Einzelbäumen innerhalb der genannten Grünflächen wird bewusst („schlanker Bebauungsplan“) zugunsten der quantitativen Festsetzung ohne genauen Ortsbezug verzichtet. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass das Gebiet landschaftsgerecht eingegrünt ist, ohne dass den privaten Grundstücksbesitzern zu enge Vorgaben hinsichtlich der Lage der zu pflanzenden Gehölze gemacht werden.

Die zentral gelegenen, öffentlichen Grünflächen (Fuß- und Radweg) leisten einen wesentlichen Beitrag zur Ortsbildgestaltung. Darüber hinaus können die Bürger und Bürgerinnen Wildsteigs die in die öffentlichen Grünflächen eingebetteten Wege als attraktive „grüne“ Fuß- und Radwegeverbindung durch die Gemeinde nutzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden zudem Festsetzungen getroffen, die eine qualitätsvolle Durchgrünung der einzelnen Baugrundstücke sicherstellen: So sind für die nicht überbauten Grundstückflächen quantitative Pflanzgebote festgesetzt, die auch eine Durchgrünung der Baugrundstücke sicherstellen. Außerhalb der flächigen Grünflächen wurden zudem die Einzelbaumfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne mit dem Ziel, die Qualität der bisher festgesetzten Grünordnung auch weiterhin zu erhalten, in den hier vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Da sie nicht zum dörflichen Charakter der Gemeinde Wildsteig passen, werden nahezu vegetationslose Vorgärten (sog. Schottergärten) sowie fremdländische Eingrünungen z.B. aus Thujen ausgeschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchberg Süd“ erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

## **5.6 Bauliche Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen unter Punkt 6 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne der letzten Zeit. Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Widerkehren und Dachüberständen haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m erlaubt (siehe Festsetzung 6.3.4 des Textteiles), um dem Sicherheitsbedürfnis der Gartenbesitzer Rechnung zu tragen. Höhere Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes nicht erlaubt. Um Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren zu schaffen wurde festgesetzt, dass die Zaunanlagen sockellos mit 10 cm Bodenfreiheit zu erstellen sind.

Das Gleiche gilt auch für die Festsetzung unter Punkt 7 des Textteiles, in der Garagen, Stellplätzen Carports und Nebenanlagen geregelt sind. Hinzu kommt eine Regelung zur Tiefgangspflicht ab der fünften Wohneinheit. Da je Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich sind (vergl. Festsetzung § 7.1) würde bei einer maximalen Ausnutzung der Gebäude von 6 WE eine Anzahl von 12 Stellplätzen erforderlich werden. Dies würde jedoch zu einer massiven ortsbildunverträglichen Ansammlung von oberirdischen Garagen oder Stellplätzen führen.

## **6. Baugrundgutachten**

---

Ein Baugrundgutachten wurde nicht in Auftrag gegeben, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch wenige (ca. 18 Einheiten) unbebaute Grundstücke befinden, die sich zudem inmitten bestehender Bebauungen befinden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich die Bodenverhältnisse und Versicherungsmöglichkeiten ergeben wie bei den bereits bebauten Grundstücken. Probleme bei Gründungen oder Versickerungsanlagen sind nicht bekannt.

## **7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

---

### **7.1 Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

### **7.2. Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **7.3. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### **7.4. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA Ammersee) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

### **7.5. Niederschlagswasserbeseitigung**

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 7.5 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen sind.

Gemeinde Wildsteig,

Josef Taffertshofer  
Erster Bürgermeister