



# **GEMEINDE WILDSTEIG**

## **ERWEITERUNG UND NEUFASSUNG DES ORTSKERN- BEBAUUNGSPLANES**

### **„RIED-KIRCHBERG“**

# **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den**  
Geändert:  
Endfassung vom

**16.05.2017**  
**12.09.2017**  
**12.12.2017**

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
Architektur und Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	6
<b>3.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>	<b>7</b>
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	7
3.2	Erschließung	7
3.3	Altlasten	7
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>8</b>
4.1	Ortsplanerisches Konzept	8
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
4.3	Art der baulichen Nutzung	8
4.4	Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	8
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	10
4.6	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	10
4.7	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude	11
4.8	Einzäunungen / Einfriedungen	11
4.9	Verkehrsflächen	11
4.10	Grünordnung	11
4.11	Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen	12
<b>5.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>12</b>
5.1	Grundwasser	12
5.2	Altlastenverdachtsflächen	13
5.3	Abwasserentsorgung	13
5.3.1	Häusliches Schmutzwasser	13
5.3.2	Industrieabwasser	13
5.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	14

## 1. Planungsanlass

Am 08.03.2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wildsteig die Aufstellung der Erweiterung und Neufassung des einfachen Ortskernbebauungsplanes „Ried-Kirchberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Grund hierfür war die Sicherung der dörflichen Struktur im Ortsteil „Ried-Kirchberg“, der durch bestehende landwirtschaftliche sowie historische Gebäude geprägt ist.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Wildsteig, mit ca. 1.360 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 zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen 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.*

*(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 (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 des Ortskerns Ried - Kirchberg und den damit verbundenen Regelungen zur Beschränkung von Wohneinheiten, 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.*

#### 1.4 Z

*Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.*



Quelle Bayernatlas ohne Maßstab

Mit der Überplanung des alten Ortsteils von „Ried-Kirchberg“ werden diese Ziele festgeschrieben.



## 2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baudenkmäler:

Aktennummer D-1-90-160-3 - Kirchbergstraße 37 - Dorfkirche, Saalkirche, katholische Kirche, Pfarrkirche

Aktennummer D-1-90-160-29 - Nähe Kirchbergstraße - Lourdeskapelle, syn. Lourdesgrotte

Aktennummer D-1-90-160-2 - Kirchbergstraße 34 - Pfarrhaus, zweigeschossiger spätbarocker Satteldachbau mit Putzgliederung, 1808/09.

Aktennummer D-1-90-160-1 - Nähe Kirchbergstraße - Getreidekasten, erdgeschossig, bez. 1687, urspr. vom Schächer-Hof in Morgenbach.

Aktennummer D-1-90-160-4 - Riedstraße 22 - Wohnteil des Einfirsthofes, sog. beim Urba, zweigeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach, 2. Hälfte 18. Jh.

Aktennummer D-1-90-160-5 - Riedstraße 27 - Traufbundwerk des sog. Stotz-Hofs, zweizonig, Ende 18. Jh.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal mit der Nr. D-1-8231-0092 - Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakob in Wildsteig und ihres Vorgängerbaus.



Quelle Bayerischer Denkmalatlas; unmaßstäblich

Ferner befinden sich im Geltungsbereich auf den Fl.Nr. 1831 und 1752 jeweils ein Naturdenkmal.

Für jede Art von Veränderungen an den vorgenannten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

#### **3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 170.000 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Gebiet wird im Norden durch das Baugebiet Kirchberg Nord, im Süden durch das Baugebiet Kirchberg Süd und im Weiteren durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

#### **3.2 Erschließung**

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG. Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Bei Neubauten werden diese an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

#### **3.3 Altlasten**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.

## **4. Planungsziel und Planungskonzept**

### **4.1 Ortsplanerisches Konzept**

Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Es herrscht eine überwiegend dörfliche Struktur mit Hofstellen, Wohngebäuden und kleineren gewerblichen Betrieben, sowie Gaststätten und Beherbergungsbetrieben vor.

Die Bebauung ist gemäß den dörflichen Strukturen im Ortskern dicht bis locker strukturiert. Im Ortskern Ried – Kirchberg sind die historisch gewachsenen Gebäudestrukturen, insbesondere die Ausrichtung der Gebäude, noch sehr gut ablesbar. Zur Sicherung dieser Strukturen wurden an den Bereichen mit historisch geprägter Baustruktur deshalb die Firstrichtungen festgeschrieben.

Bei den in jüngerer Zeit entstandenen Neubauten in den Randbereichen wurden dieser Systematik zu Folge wechselnde Firstrichtungen zugelassen.

### **4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Ortsteils handelt und hier nur Regelungen zum Erhalt der dörflichen Struktur getroffen werden.

### **4.3 Art der baulichen Nutzung**

Das überplante Areal wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 5 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit vorgenannter Betriebe würde zu Konfliktsituationen führen und der dörflichen Struktur entgegenstehen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem sie diese unter Abs. 3 genannten Ausnahmen ausschließt.

### **4.4 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten**

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich regelt sich nach § 34 BauGB.

Der Bereich der Althofstellen ist durch relativ große Baumassen mit geringer Wohnnutzung geprägt.

Die Umstrukturierungen in der „Landwirtschaft“ und der Fehlbestand an Wohnungen führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Althofstellen durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. Verdichtung der Baustruktur. Beides hat - insbesondere durch die Folgeerscheinungen der dichteren Wohnnutzung (Garagen, Stellplätze etc.) - sehr negative Auswirkungen auf das dörfliche Ortsbild, so dass hier ein verträglicher Kompromiss zwischen Maximalnutzung und angemessener Nutzung

gefunden werden muss. Ohne hier eingreifende Regelungen würden aus manchen Bauernhöfen "Wohnblöcke" werden. Was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde. Auch die immer noch zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe würden durch die, sie mehr und mehr einengenden, reinen Wohnstrukturen erschwerte Betriebsbedingungen ertragen müssen. Nach Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs können dies Nutzungsbeschränkungen sein, die letztendlich zur Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes führen können. Aus städtebaulichen Gründen sind daher insbesondere zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) Regelungen nötig.

Unter den Bestimmungen der Baugesetze wäre eine sehr dichte Wohnnutzung möglich, die aus wirtschaftlichen Erwägungen meist auch immer ausgeschöpft würde. Dies hätte zur Folge, dass die Bevölkerung stark zunimmt, eine ausreichende Zahl von Arbeitsplätzen am Ort aber nicht angeboten werden kann. Gleichzeitig gehen auch landwirtschaftliche Arbeitsplätze verloren. Das Dorf entwickelt sich somit noch mehr zur Auspendlergemeinde, der dörfliche Charakter geht verloren. Zudem wird ein Ausbau der Infrastruktureinrichtungen erforderlich, der hohe Kosten verursacht.

Entgegen den Regelungen des momentan noch rechtswirksamen Bebauungsplanes, in dem sich die Anzahl der Wohneinheiten durch Verhältniszahlen wie Grundstücksgröße oder Baumasse regelt, wurde in der 1. Änderung eine Pauschalisierung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen. Dies hat den Hintergrund, dass sich Grundstücksgrößen nur schwer festlegen lassen sobald diese über den Geltungsbereich hinausragen bzw. durch Teilung bestehender Grundstücke neue Grundstücke mit gezielten Größen geschaffen werden. Ebenfalls hat es sich in der Praxis nicht bewährt bestehende Kubaturen mit heranzuziehen, da durch Abbruch von Bauteilen oder Erweiterungsbauten der Althofstellen Veränderungen entstanden sind, die den damals getroffenen Festsetzungen bzw. Überlegungen nicht mehr entsprechen. Deshalb hat sich der Gemeinderat Wildsteig für eine andere Systematik zur Regelung der Wohneinheiten entschieden.

Die gewerblichen Nutzungsanteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

Aus diesen Gründen wurde die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 5 je Althofstelle begrenzt.

Diese maximale Anzahl wurde zudem noch durch die bestehenden Baumassen insofern relativiert, so dass je nach vorhandener Baumasse die Anzahl der Wohneinheiten differenziert wurde. So wurde dementsprechend zwischen 2, 3 und 5 Wohneinheiten unterscheiden.

Im Rahmen des vorliegenden „Einfachen Bebauungsplanes“ war die Gemeinde Wildsteig der Auffassung, die maximale Anzahl der Wohneinheiten für die einzelnen Bereiche durch eine entsprechende Ordnungsziffer zu regeln und nicht jedem Gebäude eine eigene maximale Anzahl zuzuordnen. Dies begründet sich in erster Linie dadurch, dass in den Bereichen der Althofstellen, als auch der Erhaltungssatzung, die dort bestehenden Hofstellen Kubaturen aufweisen, die weit mehr als die maximale Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten baulich möglich machen.

Deshalb erschien es nicht zielführend hier jedes Gebäude mit einer eigenen Ordnungsziffer zu versehen.

Für die Bereiche der übrigen Einzelhausbebauungen wurden maximal 2 - 3 WE festgesetzt um noch die Möglichkeit von Einliegerwohnungen zu schaffen, bzw. bereits bestehende Wohneinheiten oder Ferienwohnungen festzuschreiben.

Hier verhält es sich ebenso wie bei den Bereichen der Althofstellen. Da es sich bei den Bereichen der Ordnungsziffer ② fast ausschließlich um Gebiete mit Einfamilienhausbebauungen handelt erübrigt sich hierzu ebenfalls eine gebäudeeigene Einzelfestsetzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben somit nur wenige Grundstücke, die durch Ihre Grundstücksgröße oder Baumasse eine Einzelfestlegung bedingen (Fl.Nr. 1598, 16,14, 1828, 1829, 1587/3, 1578/6, 1578/7, 1601). Diese wurden durch Einzelfallbetrachtung festgesetzt, bzw. durch die bereits bestehenden Wohneinheiten definiert.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien**

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln sich nach dem § 34 des BauGB. Um bei der teilweise historisch engen Gebäudestellung einen Ersatzbau oder einen Umbau zu ermöglichen, wurde bei grenznahen oder grenzständigen Gebäuden an den historischen Kanten eine Baulinie festgesetzt. Diese soll sicherstellen, dass auch weiterhin bei Um- und Ersatzbauten das historisch gewachsene Ortsbild erhalten bleibt.

#### **4.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform**

Unter § 2 Abs. 4 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert, die bereits im Einfachen Bebauungsplan Ortsteil „Ried“ verankert waren. Diese wurden durch den Gemeinderat modifiziert und den heutigen Gegebenheiten angepasst.

Im Einzelnen wurden die Dachform und die Dachneigungen geregelt, um die im Ort vorherrschenden Dachneigungen festzuschreiben und ortsbilduntypische Dachformen und Neigungen auszuschließen.

Wichtig war dem Gemeinderat auch eine Regelung zur Fassadengestaltung zu treffen, um den künftigen Bauherren einige wesentliche Gestaltungsmerkmale bei der Planung vorzugeben.

Dies betrifft vor allem Farbtöne, Gestaltung von Brettermänteln, sowie die Ausbildung der Fassaden in Bezug auf geplante Fensteröffnungen.

Das Gleiche gilt für die im Textteil unter Punkt 4.4 geregelten Dachflächen und Dachgauben.

Die weiteren Regelungen zu Vorhäusl, Eingangsüberdachungen, Gebäudesockel sowie Hauseingangsstufen und Terrassenflächen entstammen aus einer Vielzahl von Erfahrungswerten aus der Vergangenheit. Auch hier ist das Augenmerk auf ein einheitliches Dorfbild gerichtet.

#### **4.7 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude**

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, in Verbindung mit dem Art. 6 Abs. 9 BayBO, mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen, errichtet werden.

Um ein Mindestmaß an Regelungen zu treffen, wurde ein Mindestabstand zu öffentlichem Grund definiert.

Da im Ortskern Ried – Kirchberg, wie schon zuvor ausgeführt, größtenteils eine sehr dichte Bauweise vorherrscht, war der Gemeinderat der Auffassung die notwendige Anzahl der Stellplätze zu definieren. Mit der Festsetzung von 1 Stellplatz für Wohnungen kleiner 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Stellplätzen für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> hält sich die Gemeinde an die landkreisüblichen Festsetzungen. Dies soll ein übermäßiges Parken auf dem öffentlichen Grund vermindern.

Bestehende Wohneinheiten sind von dieser Regelung nicht betroffen und werden bei Um- und Erweiterungsmaßnahmen nicht in Ansatz gebracht, da nach Auffassung der Gemeinde der Bestandsschutz der einzelnen Gebäude gewahrt bleiben soll.

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

Um eine maßvolle Nachverdichtung nicht zu erschweren oder zu verhindern wurde festgesetzt, dass bestehende Wohneinheiten anzurechnen sind.

#### **4.8 Einzäunungen / Einfriedungen**

Um im Bereich der Einzäunungen ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können wurde vom Gemeinderat zu diesem Punkt eine detaillierte Regelung vorgenommen.

#### **4.9 Verkehrsflächen**

Da im Ortskern Ried – Kirchberg noch nicht alle öffentlichen Verkehrsflächen endgültig geregelt sind sowie diesbezüglich noch Grundabtretungen erfolgen müssen, hat sich die Gemeinde entschlossen, diese Flächen im Rahmen des Ortskernbebauungsplanes zu definieren.

#### **4.10 Grünordnung**

Durch die Überplanung des bestehenden Ortskerns „Ried - Kirchberg“, bei der etwaige Lückenschließungen nach dem § 34 des BauGB behandelt werden, ist keine zu erwartende Belastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen gegeben.

Durch die Überplanung des Gebietes mit einem „einfachen“ Bebauungsplan werden keine Eingriffe in die Ausgangssituation getätigt. Eine Bewertung künftiger Bauflächen ist deshalb auch nicht vorzunehmen, da diese sich nach dem § 34 des BauGB richten und im Vorfeld nicht abgeschätzt werden können.

Zur Klarstellung wurde unter Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen die Ausführung der nicht überbauten Flächen unter Hinweis auf Art. 7 der BayBO verankert.

Zudem wurde eine Verhältniszahl festgesetzt (je 500 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen) der ein Mindestmaß an Pflanzgebot gewährleisten soll.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Pflanzung von Laubbäumen (gem. Pflanzliste) gelegt, um nicht standortgerechte Pflanzungen ausschließen zu können.

#### Artenschutzrechtliche Untersuchung

Da es sich bei dem einfachen Bebauungsplan um die Überplanung bebauter Flächen handelt und derzeit kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass die im Gebiet befindliche Besiedelung durch Fledermäuse, Eulen oder Schwalben ungestört bleibt.

Tiefere Untersuchungen hierzu sind in den Bauanträgen zu den einzelnen Bauvorhaben vorzunehmen und im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Im Planteil des Bebauungsplanes wurden ortsbildprägende Bäume aufgenommen. Ziel dieser Festsetzung ist diese Bäume zu schützen und dadurch ihren ortsbildprägenden Charakter zu erhalten.

### **4.11 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen**

Unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen wurden noch gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung von Schaufenstern und Werbeanlagen aufgenommen.

Auch wenn bei dem eher überschaubaren Geltungsbereich die Ansiedlung von einer Vielzahl von Gewerbebetrieben kaum zu erwarten ist, sind diese jedoch in dem ausgewiesenen Dorfgebiet zulässig.

Der Gemeinderat war deshalb der Auffassung, dass ein Mindestmaß an Regelungen notwendig ist um den dörflichen Charakter zu erhalten.

## **5. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

### **5.1 Grundwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst 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 der Gemeinde bzw. 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.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

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 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

## **5.2 Altlastenverdachtsflächen**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 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.

## **5.3 Abwasserentsorgung**

### **5.3.1 Häusliches Schmutzwasser**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

### **5.3.2 Industrieabwasser**

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 Entwässerungssatzungen 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 (Gemeinde Wildsteig) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

### 5.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein -  
becken ist dabei gegenüber einer linienförmigen Versickerung z. B. mittels Rigolen  
vorzuziehen.

Wildsteig, den

Josef Taffertshofer  
1. Bürgermeister