

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Tassilo- Zöpf- Weg“, in der Fassung vom 29.04.1997, zuletzt geändert am 20.04.1998, wurde am 25.08.1999 bekannt gemacht und ist seither rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde bisher viermal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

In seiner Sitzung am 10.01.2006 hat der Gemeinderat Wildsteig beschlossen, den Bebauungsplan erneut im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Begründung:

- I. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Tassilo-Zöpf-Weg“ wurde mit der Zielsetzung aufgestellt, insbesondere den Baulandbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken. Das im Eigentum der Gemeinde Wildsteig stehende Grundstück Fl.-Nr. 191/2 der Gemarkung Wildsteig, das sich im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes befindet, weist eine Fläche von 1331 Quadratmetern auf. Aufgrund der Entwicklung der Baulandpreise ist der Erwerb solcher großer Baugrundstücke zur Errichtung eigengenutzter Wohngebäude für ortsansässige Bauwillige in aller Regel nicht mehr finanzierbar. Die Gemeinde Wildsteig ist jedoch sehr daran interessiert, der einheimischen Bevölkerung den Kauf von Baugrundstücken zu einem angemessenen Preis zu ermöglichen und damit der drohenden Abwanderung junger Familien sowie einer Verschlechterung der gemeindlichen Infrastruktur entgegenzusteuern.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Tassilo- Zöpf- Weg“ im Bereich des Flurstücks Nr. 191/2 der Gemarkung Wildsteig geändert werden. Mit der Änderung soll die Teilung des Grundstücks und der Bau von zwei Einzelhäusern ermöglicht werden. Voraussetzung ist u.a. die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausbebauungen von 850 m² auf 600 m². Unter Berücksichtigung der veränderten städtebaulichen Gegebenheiten handelt es sich hierbei um eine maßvolle und städtebaulich vertretbare Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße. Die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße soll sich lediglich auf das Grundstück Fl.-Nr. 191/2 erstrecken. In Anbetracht der bereits erfolgten überwiegenden Bebauung des Baugebiets „Tassilo-Zöpf-Weg“ besteht kein Bedarf, diese Festsetzung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuweiten. Das Grundstück Fl.-Nr. 191/2 der Gemarkung Wildsteig lässt als Eckgrundstück eine städtebaulich vertretbare Teilung zu.

Bisher ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 191/2 der Gemarkung Wildsteig die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal 3 Wohneinheiten oder eines Doppelhauses mit max. 2 Wohneinheiten je Haushälfte (also max. 4 Wohnungen) zulässig. Die Zahl der maximal möglichen Wohneinheiten wird durch die Bebauungsplanänderung somit nicht erhöht.

Statt der bisher zulässigen zweigeschossigen Bebauung sollen auf den beiden Parzellen, in Anbetracht der etwas verringerten Parzellengrößen, jedoch nur mehr sog. Kniestockhäuser mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 4,60 m erlaubt werden.

Die beabsichtigte Teilung des Flurstücks Nr. 191/2 der Gemarkung Wildsteig und die Ermöglichung von zwei kleineren Einzelhäusern ist städtebaulich vertretbar und passt sich in das Baugebiet verträglich ein. Eine negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes ist von der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Die Erschließung der sich ergebenden Parzellen ist gesichert und wegen der zweiseitigen Anbindung des Grundstücks Fl.-Nr. 191/2 an öffentliche Verkehrsflächen unproblematisch.

Die Versiegelung durch die vorhandene Wohnbebauung ist im Baugebiet vergleichsweise gering.

Eine Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 191/2 mit zwei Einzelhäusern lässt sich mit dem bisher bereits zulässigen Bau eines Doppelhauses gleichsetzen. Das Ausmaß der baulichen Nutzung wird nicht wesentlich verändert. Es ergibt sich im Vergleich mit der bisher zulässigen baulichen Nutzung kein größerer Eingriff in die Natur.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes für das Gebiet „Tassilo- Zöpf- Weg“ werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Durch die Änderung wird insbesondere keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) erkennbar. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

gefertigt: 04.01.2006

geändert: 14.02.2006

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden

I.A.

Krönauer

Krönauer