

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 fünfmal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

In seiner Sitzung am 24.01.2007 hat der Gemeinderat Wildsteig beschlossen, den Bebauungsplan erneut geringfügig im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Begründung:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 191/5 der Gemarkung Wildsteig soll ein Wohnhaus mit Garage errichtet werden. Um eine bessere Einbindung des Wohngebäudes in das Grundstück zu erreichen und eine größere Gartenfläche auf der Südseite des geplanten Gebäudes zu erhalten, haben die Grundstückseigentümer beantragt, den Abstand der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze von der Grundstücksgrenze (derzeit 6 m) auf fünf Meter zu reduzieren.

Mit der geringfügigen Verringerung des Grenzabstandes erfolgt eine Angleichung an den Abstand der Baugrenzen auf den meisten anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tassilo-Zöpf-Weg“

Mit der Änderung kann die Nutzung des vergleichsweise schmalen Grundstücks verbessert werden, zumal die Bebaubarkeit durch einen öffentlichen Entwässerungskanal im westlichen Bereich des Grundstücks etwas eingeschränkt wird.

Die Eingrünung (Gehölzstreifen) entlang der Nordseite des Grundstücks wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Bei einem Abstand der Bebauung von fünf Metern zur Grundstücksgrenze ist die Eingrünung nicht gefährdet.

Mit der geringfügigen Reduzierung der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 191/5 der Gemarkung Wildsteig, werden auch die Belange der Eigentümer der nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke (Fl.- Nrn. 1579/149 und 1579/150 der Gemarkung Wildsteig) nicht beeinträchtigt.

Der Grenzabstand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 191/5 (Nordseite) beträgt auch nach der Bebauungsplanänderung noch knapp 70 Prozent mehr, als er bei Anwendung der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung betragen würde. Nach den Vorgaben der BayBO wäre -im Gegensatz zu den eingeschränkten Festlegungen im Bebauungsplan „Tassilo-Zöpf-Weg“- sogar eine Grenzgarage zulässig. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange der Nachbarn somit weit mehr, als dies nach den baugesetzlichen Vorgaben notwendig wäre.

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 Um-

weltverträglichkeitsprüfung 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: 24.01.2007

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden

I.A.


Krönauer