

Bebauungsplan "Tassilo-Zöpf-Weg"
der Gemeinde Wildsteig
Landkreis Weilheim-Schongau

B e g r ü n d u n g
(gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Wildsteig besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid von 22.10.1984 (Az: 422-4621-WM-34-1) genehmigten Flächennutzungsplan.

Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher einmal im förmlichen Verfahren geändert. Diese erste Änderung wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 06.10.1987 genehmigt.

2. Der Geltungsbereich dieses Bauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bauungsplanes soll nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch als allgemeines Wohngebiet und für eine Parzelle als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feuchtbiotop" ausgewiesen werden. Da der Bauungsplan nach dem Maßnahmengesetz aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nach der Aufstellung des Bauungsplanes anzupassen.
3. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeinde Wildsteig am 14.01.1997 beschlossen, einen Bauungsplan aufzustellen. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptortes im Anschluß an den Bauungsplan "Kirchberg-Süd". Der Geltungsbereich ist im Westen, Süden und Osten umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Norden von allgemeinem und reinem Wohngebiet.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 2,36 ha.

3. Das Gelände ist hügelig mit einzelnen, nach verschiedenen Himmelsrichtungen leicht geneigten Hanglagen, sowie einer leichten Hügelkuppe im Zentrum des Geltungsbereiches. Im südlichen Anschluß an den Geltungsbereich grenzt ebenfalls hügelige Landschaft sowie ein größerer Moränenhügel an.
4. Untergrund:
 - a) Humus: 0,00 - 0,30 m unter GOK
 - b) Decklagen: 0,20 - 0,80 m unter GOK
 - c) Würmeiszeitliche Grundmoräne von ca. 0,7 bis 5,0 m und darüber hinaus;
Kies-Schluffgemische mit schwach sandigen teilweise schwach tonigen Beimengungen von weicher bis steifer Konsistenz.
5. Grundwasser:
In den ausgeführten Schürfen bis zur Schurftiefe von 5,0 m wurde kein Grundwasser erkundet.
6. Im Geltungsbereich ist erhaltenswerter Baumbestand in Form eines Gehölzsaumes, bewachsen mit Büschen und Laubbäumen, vorhanden.

C) Begründung für die Überplanung des Geltungsbereiches:

1. Ziele der Planung:

Es soll eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern entstehen. Die Bebauung wurde entsprechend den Wünschen der Bauwerber in der Gemeinde Wildsteig gewählt. Die Grundstücke werden ausschließlich an einheimische Bauwerber nach dem Einheimischen Modell der Gemeinde vergeben. Aus diesem Grunde sollen Parzellen mit einer Größe von mind. 800 m² für Einzeläuser, 600 m² je Doppelhaushälfte sowie 1200 m² je Doppelhaus entstehen.

Die Bebauung soll mit Kniestockhäusern (I+D) und einer Kniestockhöhe von ca. 1,60 m, Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und möglichem Dachausbau sowie einzelnen Hanghäusern mit Untergeschoß und Erdgeschoß als Vollgeschoß entstehen.

Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, daß durchaus auch die Gefahr besteht, daß am Ortsrand eine sehr dichte Bebauung mit Gebäuden, die eine größere Anzahl von Wohnungen beinhalten, entsteht. Die Schaffung familiengerechter Wohnungen soll aber gegenüber Kleinwohnungen den Vorzug erhalten. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden nach oben begrenzt wird. Es ist dabei auch zu bedenken, daß

die Anzahl der Wohneinheiten kein Kriterium für das Beurteilen des Einfügens gemäß § 34 BauGB darstellt. Die Anzahl der Wohneinheiten soll deshalb auf max. drei je Wohngebäude und max. zwei je Doppelhaushälfte begrenzt werden.

Die aufgelockerte Bebauung des Bereiches "Kirchberg-Süd" soll auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fortgesetzt werden. Es ist städtebaulich nicht erwünscht, hier eine Verdichtung der Bebauung anzustreben.

2. gewähltes Planungsmittel:

Um dieses Ziel zu erreichen wird ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufgestellt. Es sollen die zulässige Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB begrenzt und die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden. Ebenso werden bei den geplanten neuen Wohngebäuden höchstzulässige Grundflächen festgesetzt. Hinsichtlich der Höhenentwicklung werden die Gebäude mit einem Kniestock im Obergeschoß von max. 1,60 m festgesetzt. Zusätzlich soll mit den gestalterischen Festsetzungen gemäß § 98 BayBO ein einheitliches Ortsbild erreicht werden.

D) Erschließung des Baugebietes:

Die Erschließung erfolgt durch die Errichtung einer neuen Straßenspanne sowie einer Stichstraße mit Wendehammer. Die Anbindung der neuen Erschließungsstraße erfolgt an die bestehende Gemeindestraße.

Wegen der Hanglagen ist auf die Situierung der Garagen und die Erstellung der Grundstückszufahrt besonders zu achten. Die Zufahrten zur Garage sollen keine zu großen Neigungen aufweisen.

Alle sonstigen Erschließungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telekom sowie die Müllbeseitigung) sind in der Gemeinde Wildsteig vorhanden und damit gesichert.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Laut Gutachten des Baugrundinstitutes Crystal Geotechnik vom 16.01.1998 ist eine sinnvolle Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser im Bereich des Baugebietes aufgrund des praktisch nahezu undurchlässigen Untergrundes nicht möglich. Es ist vorgesehen durch geeignete Rückhaltemaßnahmen (z.B. Rückhaltekanal, Rückhaltebecken) den Abfluß aus dem Baugebiet zu drosseln. Ziel hierbei ist es, die Rückhalteeinrichtungen so zu dimensionieren, daß nach der Bebauung keine

größeren Spitzenabflüsse als vor der Bebauung aus dem Erschließungsgebiet abfließen. Das Niederschlagswasser muß über ein Kanalsystem abgeleitet werden. Nördlich des Baugebietes kann das Wasser über einen bestehenden Regenwasserkanal im Martin-Speer-Weg abgeführt werden. Dieser Kanal endet jedoch in einer Versickerungsanlage, die für das zusätzliche Niederschlagswasser nicht ausreichend dimensioniert ist. Es ist beabsichtigt den vorhin erwähnten Kanal von der Versickerungsanlage bis zu einem Vorfluter im Ortsteil Unterbauern zu verlängern.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser wird über einen noch zu erstellenden Kanal zur Kläranlage Wildsteig abgeleitet. Auf dem Kläranlagengelände steht ein belüfteter Abwasserteich zur Behandlung des Schmutzwassers zur Verfügung. Die Reserven dieses Abwasserteiches sollen für die Zuleitungen aus dem Baugebiet Tassio-Lo-Zöpf-Weg voll ausgeschöpft werden. Sind diese Reserven aufgebraucht, ist mit dem Bau der Kläranlage zu beginnen. Ein Vorkonzept zum Entwurf der Kläranlage wurde bereits erstellt.

E) Sonstige Festsetzungen:

Festsetzungen zur Grünordnung

Eine gute Eingrünung des Baugebietes ist wegen der Ortsrandlage, vor allem nach Osten und Westen dringend erforderlich. Die unbebauten Grundstücksteile sollen ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Dabei sind vorzugsweise Obst- und Beerensträucher sowie Laubgehölze zu verwenden.

Der das Baugebiet von Westen nach Osten durchlaufende Gehölzsaum mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten. Der Erhalt wird durch eine Bußgeldbewehrung gesichert. Dies war notwendig, da der gesunde Teil des Bewuchses das Orts- und Landschaftsbild mitprägt, die Artenvielfalt erhalten hilft und der Luftreinhaltung dient.

Die Wohn- und Lebensqualität wird ebenfalls verbessert.

Das im westlichen Teil des Geltungsbereiches auf Flurstück 1579/1 gelegene Feuchtbiotop soll im Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert und erhalten werden. Eine Bebauung sowie Veränderungen in diesem Feuchtbiotop sind nicht gestattet.

F) Aufschüttungen in Teilbereichen des Geltungsbereiches:

Teilbereiche im Zentrum des Geltungsbereiches sind aufgrund ihrer leichten Kuppenlage relativ schwierig zu bebauen, ebenso ist es problematisch eine vernünftige Erschließungsstraßenanlage zu errichten. Um hier eine günstige Voraussetzung für Erschließung und Bebauung zu erreichen, soll die im Zentrum gelegene Hügelkuppe abgetragen und in den umliegenden Bereichen anplaniert werden. Die Ausdehnung dieser Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Planteil).

G) Einwohner im Geltungsbereich und Flächenbilanz:

1. Einwohner:

Ca. 24 Wohngebäude x 1,5 Wohneinheiten (WE) = 36 WE x 3 Bewohner je WE = 180 Einwohner auf 2,106 ha Nettobaufläche.

Je ha-Nettobaufläche ergibt sich daraus eine Nettodichte von 51 Einwohnern.

2. Flächenverteilung:

Nettobaufläche	2,06 ha (87,29 %)
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	0,21 ha (8,90 %)
Ortsrandeingrünung und private Grünfläche zur Nettobaufläche gehörig	0,34 ha (---- %)
Feuchtbiotopfläche	0,09 ha (3,81 %)
<hr/>	
Geltungsbereich	2,36 ha (100,00 %)

Aufgestellt:

Weilheim, 29.04.1997
Kreisplanungsstelle
I.A.

Nadler
Nadler

Wildsteig, 21. OKT 1999

Andreas Jöckel
1. Bürgermeister



geändert: 05.11.1997
geändert: 18.03.1998
geändert: 20.04.1998

Nadler
Nadler
Nadler