



**Gemeinde Wildsteig  
Landkreis Weilheim-Schongau**

# **Bebauungsplan für das Gebiet „Unterfeld“**

**Zweite Änderung  
(gemäß § 13 BauGB)**

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden  
Endfassung vom 11.10.2016, geändert: 13.12.2016  
(Fassung des Satzungsbeschlusses)

# **Satzung der Gemeinde Wildsteig zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Unterfeld“**

## **(Änderung gemäß § 13 BauGB)**

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), erlässt die Gemeinde Wildsteig folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

### **§ 1**

#### **Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld“**

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Unterfeld“ wird wie folgt geändert:

1. Der bisherige Planteil wird für das Grundstück Fl.-Nr. 1549/12 der Gemarkung Wildsteig durch den beiliegenden Planteil ersetzt.
2. Die Festsetzung unter C (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften) Nr. 1.1.2 Satz 1 erhält folgende neue Fassung:  
  
„Die Giebelbreite von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und Wohngebäuden, die nur untergeordnet gewerblich genutzt werden, darf 12,0 m nicht überschreiten.“
3. Die Festsetzung unter C (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften) Nr. 1.2.3 erhält folgende neue Fassung:  
  
„Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen. Auf überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden sind auch Blechdächer in naturziegelroter Farbe zulässig. Blechdeckungen auf Wohngebäuden sowie Gebäuden, die nur untergeordnet gewerblich genutzt werden und damit zusammenhängenden, untergeordneten Nebengebäuden sind nicht erlaubt. Bei Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig.  
  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.“
4. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterfeld“ unverändert.

**§ 2**  
**Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Wildsteig, den 19.12.2016

  
Josef Taffertshofer  
Erster Bürgermeister

**Zweite Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet  
„Unterfeld“**

**BEGRÜNDUNG**  
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

**1. Vorbemerkung**

**1.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterfeld“ der Gemeinde Wildsteig sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanV), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der geltenden Fassung.

**1.2 Derzeitiges Planungsrecht**

Für die Gemeinde Wildsteig existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 17.01.1986, der bisher siebenmal geändert wurde, zuletzt im Jahr 2015.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2011 der Bebauungsplan „Unterfeld“ aufgestellt, der am 13.01.2012 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Gebiet zwischen Wiesweg und der Straße „Unterbauern“ sinnvoll zu erschließen und einer geordneten Bebauung zuzuführen. Der Bebauungsplan sieht ein- und zweigeschossige offene Bauweise im Dorf- und Gewerbegebiet vor.

Der Bebauungsplan wurde bisher einmal geändert. Die erste Änderung ist am 26.06.2012 rechtskräftig geworden.

**1.3 Anlass und Ziel der Änderung (2. Änderung des Bebauungsplanes)**

In der Sitzung am 11.10.2016 hat der Gemeinderat Wildsteig beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB zu ändern. Mit der Änderung sollen variable Firstrichtungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1549/12 der Gemarkung Wildsteig zugelassen werden. Außerdem soll bei den Textfestsetzungen unter Buchstabe C (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften) Nr. 1.1.2 eine Klarstellung der Bestimmung zu den maximal möglichen Giebelbreiten von reinen Wohngebäuden bzw. überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und Nr. 1.2.3 eine Klarstellung bzw. Modifizierung dahingehend erfolgen, dass auf überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden auch Blechdächer in naturziegelroter Farbe zulässig sind.

## 1.4 Begründung der Änderung

Im Bebauungsplan "Unterfeld" sind Hauptfirstrichtungen parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1549/12 der Gemarkung Wildsteig ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Firstrichtung "Ost-West" festgesetzt.

Beim dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, das sowohl auf der Westseite als auch auf der Nordseite an die Erschließungsstraße im Unterfeld angrenzt.

Mit variablen Firstrichtungen auf dem genannten Grundstück soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und die Ausrichtung (Firstrichtung) des Gebäudes parallel zu einer der beiden Straßenseiten ermöglicht werden.

Mit der neuen Vorgabe soll auch die effektivste Nutzung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Eine nach Osten und Westen ausgerichtete PV-Anlage bringt über den gesamten Tag gleichmäßiger Strom. Dies ist für den Eigenverbrauch günstiger und insbesondere auch im Interesse der sog. Energiewende (Umstieg auf erneuerbare Energien).

Nach der Textfestsetzung unter Buchstabe C (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften) Nr. 1.1.2 des Bebauungsplanes "Unterfeld" darf die Giebelbreite von Wohngebäuden max. 12,0 Meter betragen. Dies gilt nicht für Gewerbegebäude. Mit der Modifizierung der Festsetzung soll die Begrenzung der Giebelbreite nur für Wohngebäude, die nicht gleichzeitig zum überwiegenden Teil gewerblich genutzt werden, gelten.

Gemäß der Textfestsetzung unter Buchstabe C (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften) Nr. 1.2.3 des Bebauungsplanes "Unterfeld" sind Blechdächer auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden nicht erlaubt. Dies lässt die Schlussfolgerung zu, dass Blechabdeckungen von gewerblich genutzten Gebäuden nicht ausgeschlossen sind. Mit der Modifizierung der Textfestsetzung soll eine Klarstellung der bislang zu unbestimmten Bestimmung erfolgen. Im Übrigen treten gestalterische Gesichtspunkte bei den Dacheindeckungen mehr und mehr in den Hintergrund. Mit dem Aufbau von Solar- und Photovoltaikanlagen haben sich die Dachlandschaften merklich verändert. Die ausschließliche Zulassung von Dachziegelmaterial oder ziegelroten Betondachsteinen ist in Anbetracht dieser Entwicklung nicht mehr gerechtfertigt.

Die Bebauungsplanänderung lässt mit den Grundzügen bzw. der Zielsetzung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Unterfeld“ vereinbaren. Durch die Änderung wird insbesondere nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder 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 in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes "Unterfeld" nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB noch ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

§ 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet. Im Übrigen besteht kein Erfordernis zur Durchführung bzw. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

gefertigt: 11.10.2016

geändert: 13.12.2016

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden

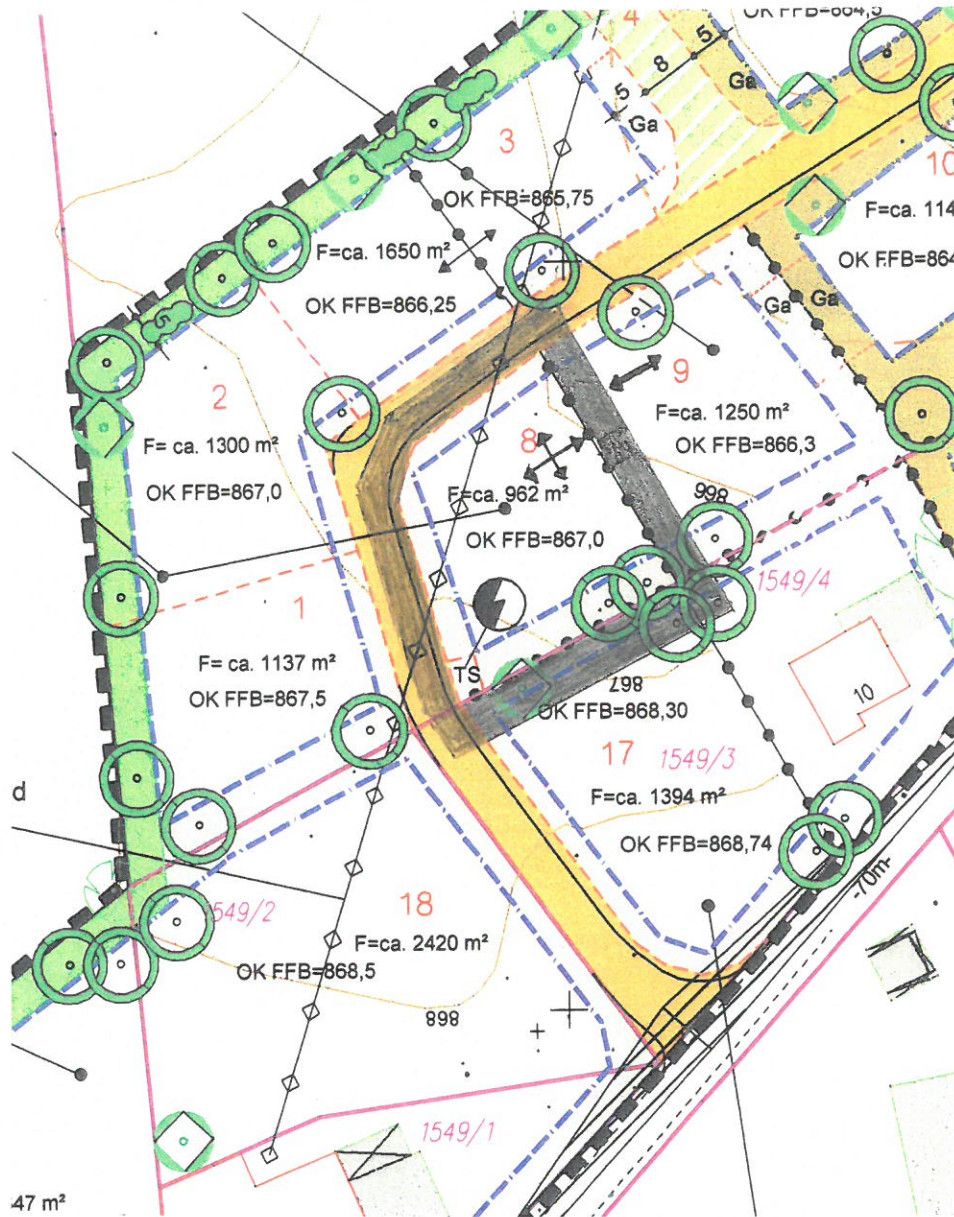
I.A.



Krönauer

# Zweite Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Unterfeld“ gemäß § 13 BauGB

## Planteil



# Planzeichen

Geltungsbereich der Änderung:



Baugrenze



Firstrichtung (variabel)



Trafo-Station



Heimischer Laubbaum



Obstbaum

(heimische, alte Sorten, Hochstamm)



F= ca. 962 ca. Flächenangabe des Bauplatzes in Quadratmeter

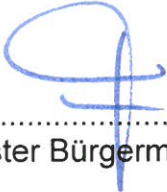
FFB=867,0 vorgeschlagene Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens in  
Meter über Normalnull



## Verfahrensvermerke:

1. Änderungsbeschluss am 11.10.2016
2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 04.11.2016 bis 05.12.2016 gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.10.2016 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
4. Satzungsbeschluss am 13.12.2016 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Wildsteig, den 19.12.2016



.....  
Erster Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.12.2016 (§ 10 Abs. 3 BauGB)
6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 20.12.2016

Wildsteig, den 20.12.2016



.....  
Erster Bürgermeister

