

Begründung

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH, Mühlthalweg 9, 87640 Biessenhofen

Anlage 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Anlage 2: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

1. Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BBP) mit einer Gesamtfläche von ca. 2,86 ha beinhaltet die Flächen der Fl.-Nrn. 1548/2; 1549/1; 1549/2; 1549/3; 1549/4; 1550 und Teilflächen (TF) der Flur-Nrn. 1549 und 1552 der Gemarkung Wildsteig.

Das Baugebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Unterbauern und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: Von Wiesweg (Kr WM 25), Fl. Nr. 1484/2.

Im Nordwesten und Norden: Von der freien Feldflur (Flur-Nrn. 1552 bzw. 1549 TF)

Im Südwesten: Vom Dorfgebiet (Flur-Nr. 1552 TF)

Im Osten: Vom Straßengrundstück Flur-Nr. 1578/1, einer Verbindungsstraße zur Staatstraße 2059 (Steingaden – B 23 / Echelsbacher Brücke)

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1000.

2. Veranlassung und Bedarf

Der Gemeinde Wildsteig liegen mehrere Anträge von Gewerbebetreibenden bzw. acht Nachfragen für Wohnungsbauvorhaben vor. Der Gemeinderat hat daher am 08.02.2011 einstimmig den Beschluss zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist Bauland zur Verfügung zu stellen, Bauabsichten planungsrechtlich abzusichern und den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Wie viele Gemeinden steht die Gemeinde Wildsteig vor dem Problem, Bauflächen nur ausweisen zu können, wenn nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung steht. Dies ist hier der Fall. Die Baufläche liegt auch in der Nähe des Hauptortes Kirchberg, nur durch einen unbebaubaren Hang und eine Grünfläche getrennt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan Region 17 Oberland

Gemäss Regionalplan der Region Oberland (Region 17) gehört das Wildsteiger Gemeindegebiet zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Wildsteig gehört lt. Karte der Gebietskategorien zum „Alpengebiet“ und zum regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Pfaffenwinkel“.

Der gegenständliche Geltungsbereich liegt weder in Vorrangbereichen noch in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Wildsteig besitzt einen nach Änderungen seit 17.01.1986 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Auszug s. Anlage 1).

Der nördliche und östliche Teil des Geltungsbereiches ist darin als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und wird lt. Gemeinderatsbeschluss vom 08.02.2011 im Parallelverfahren geändert.

Die im Rahmen der Klarstellungssatzung vom 14.04.2009 erfaßten Grundstücke und –steile wurden durch die Erweiterung des gegenständlichen Geltungsbereiches erfasst.

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH, Biotop, Vogelschutz, Bayerisches Naturschutzgesetz etc.) vorhanden. Der Geltungsbereich berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Der Geltungsbereich ist jedoch Bestandteil des „Landschaftsschutzgebietes um die Wies“. Die Gemeinde Wildsteig beantragt parallel zum Bauleitplanverfahren für den Bauplatz Parzelle 14 eine Ausnahmegenehmigung von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG – VO).

In einer weiteren Änderung durch den Kreisausschuß des Landkreises Weilheim-Schongau sollen generell die bebauten Gebiete mit einem gewissen Umgriff aus der Landschaftsschutzgebietesverordnung herausgenommen werden.

4. Lage und Bestand

4.1 Geologie

Der Geltungsbereich „Unterfeld“ gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Bayer. Alpenvorlandes mit der naturräumlichen Einheit der Lech-Vorberge (Ammer-Loibach-Hügelland).

Es stehen lehmig, kies-sandige Böden mit mittleren/schlechten Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft an. Ein besonderes ökologisches Entwicklungspotential für die Böden ist nicht gegeben. Das Grundwasser liegt tiefer als 5m unter Geländeoberkante. Jedoch haben Sickertests gezeigt, dass ab einer Tiefe von 2,30m Schichtenwasser auftritt. Die Sickerleistungen des darüber anstehenden lehmigen Kiese ist als schlecht zu beurteilen.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Unterbauern unmittelbar nördlich der Kr WM 25. Westlich, nördlich und östlich anschließend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). 1m-Höhenlinien sind als Ergebnis einer topographischen Geländeaufnahme angegeben.

4.3 Nutzungen/Baubestand

Das nördliche und östliche Bebauungsplangebiet wird derzeit als Grünlandfläche genutzt. Bauliche Anlagen (im Südosten Wohngebäude, im Südwesten gewerbliche Gebäude mit einer Schreinerei) sind nur im südlichen Bereich des Geltungsbereiches vorhanden. Diese genießen Bestandsschutz.

Im Geltungsbereich sind keine, an dessen Rändern vereinzelte Strauch- und Baumpflanzungen vorhanden.

4.4 Denkmalpflege

Boden- und Gebäudedenkmale liegen im Geltungsbereich und in näherer Umgebung nicht vor. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen (Satzung Ziff. B9 und D3).

4.5 Altlasten

Nach vorliegenden Erkenntnissen der Gemeinde und des Wasserwirtschaftsamtes sind im Bebauungsplangebiet weder Altlasten vorhanden, noch umweltgefährdende Abfälle abgelagert.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

1. Sicherstellung einer geordneten Bebauung
2. Verbesserung des Lebensraumes und des Naturhaushalts durch grünordnerische Maßnahmen
3. Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches

5.2 **Verkehrliche Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird durch eine Erschließungsstraße mit 7m breitem Straßenraum an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Straßenraum teilt sich auf in:

- 5,5m Straßenbreite
- 1,5m Mehrzweckstreifen

Der Mehrzweckstreifen dient auch zum Abstellen von Fahrzeugen. Für eine Stellplatzmarkierung ist der Streifen aber zu schmal, parkende Fahrzeuge stehen zum Teil auf der Fahrbahn.

Die Kreisstraße WM25 wird in Kürze zur Gemeindestraße abgestuft. Daher wird die anbaufreie Zone von z. Zt. 15m im Flächennutzungsplan auf 6m (= Baugrenze) festgesetzt.

5.3 **Bauliche Nutzung**

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

5.3.1.1 Dorfgebiet:

Die Art der baulichen Nutzung im östlichen Teil wird aufgrund der Nähe der landw. Hofstellen Unterbauern Hs. Nr. 1 und 2 sowie der als Dorfgebiet sich darstellenden Bebauung südlich des Wiesweges gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt:

„Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“

Zulässig sind nach § 5 (2) BauNVO:

- „1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.“

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO werden die Nutzung nach § 5 (2) Nr. 8 sowie Vergnügungsstätten einschließlich Diskotheken nicht zugelassen.

5.3.1.2 Gewerbegebiet:

Die Art der baulichen Nutzung im westlichen Teil wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO:

- „ 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlicher Betriebe
2. Geschäfts-; Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten“

Vergnügungsstätten einschließlich von Diskotheken werden nicht zugelassen.

Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge nicht begrenzt ist. Die Gebäudelänge wird demnach nur von der Grundstücksgröße und der GRZ bestimmt.

Die Gestaltung der Gebäude soll so erfolgen, dass sie sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen. Daher werden als Dachformen nur Satteldächer (MD: Neigung 24° - 35°; GE: Neigung 10° - 35°), zugelassen.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3.2.1 Dorfgebiet:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen (Baugrenzen), sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Wohnungen werden durch die Bauweise I + D (Erdgeschoß mit Dachgeschoß) mit einer maximalen Wandhöhe von 5,60m begrenzt. Für die Parzellen 14 – 16 gilt eine max. Wandhöhe von 5,0m, zur Anpassung an die südlich des Wiesweges liegende Bebauung.

Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung und Bebauung, im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität auch hinsichtlich der Grundstückszuschnitte, als größere zusammenhängende Baufelder gestaltet, um die Bauwilligen nicht zu stark einzuengen und die gewünschten Baunutzungen zu ermöglichen.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ = 0,50; GFZ = 0,80) entsprechen den örtlichen Gegebenheiten.

5.3.2.2 Gewerbegebiet:

Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen (Baugrenzen), sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Außerdem werden die Höhen der gewerblichen Gebäude durch die maximale Wandhöhe von 6,5m begrenzt. Die Wohnung der Betriebsinhaber wird mit maximal II-geschossiger Bauweise begrenzt.

5.3.3 Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser vorgesehen.

5.4 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet	ca.	8.470 m ²	30 %
Dorfgebiet	ca.	9.370 m ²	32 %
bebaute bzw. zur Bebauung bereits vorgesehene Flächen	ca.	8.050 m ²	28 %
Regenrückhaltebecken + öffentliche Grünfläche	ca.	700 m ²	3 %
<u>Verkehrsflächen</u>	ca.	<u>2.070 m²</u>	<u>7 %</u>
Gesamtfläche	ca.	28.660 m ²	100,0 %

5.5 Ortsrandeingrünung

Die im Westen, Norden und Osten des Geltungsbereiches vorgesehenen 5 m breiten privaten Grünstreifen dienen zur Ortsrandeingrünung. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Nachbarn sind mit einem Baumabstand von 3 m zur Grenze einverstanden.

Die Gemeinde Wildsteig verzichtet auf eine Begrünung des Straßenraumes der Erschließungsstraße, da die festgesetzte Begrünung innerhalb der privaten Flächen für ein Dorfgebiet bzw. Gewerbegebiet ausreichend ist.

5.6 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform und Dachneigung, fest. Als Dachform werden aus städtebaulichen Gründen nur Satteldächer ggf. mit Quergiebel zugelassen.

Die fertige Fußbodenhöhe wird von der Gemeinde Wildsteig wegen des ansteigenden Geländes und des anstehenden Schichtenwassers in 2,3m Tiefe pro Bauparzelle gesondert festgesetzt.

Die in der Planzeichnung angegebenen Höhenkoten für den Fertigfußboden sind mit einer Toleranz von 10cm einzuhalten.

5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der mit Planzeichnung 15.3 PlanzVO umgrenzten Flächen zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Festsetzung einer Mindestanzahl von Stellplätzen pro WE im MD dient der Freihaltung des Straßenraumes vor parkenden Fahrzeugen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Durch eine Zerlegung des Grundstückes Flur-Nr. 1549 TF in Bauflächen kann eine frühzeitige Besitzeinweisung und Grundbucheintrag ohne vorhergehende Abmarkung erfolgen.

7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Leitlinien zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- weitgehender Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens (soweit geologisch möglich)
- Verbesserung der Wohnqualität

Zur Erreichung dieser Ziele dienen folgende grünplanerische Maßnahmen:

- Beachtung von grünordnerischen Maßnahmen, Verwendung einheimischer Pflanzenarten bei der privaten Grünflächengestaltung
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen mit heimischen Gehölzen (Pflanzbindung)
- Verzicht auf Betonsockel bei der Errichtung von Zäunen
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Rückhalt des Niederschlagswassers durch naturnah gestaltetes Rückhaltebecken

Aufgrund der beabsichtigten ökologischen Durchlässigkeit der Freiflächen ist die Einschränkung von trennenden Elementen (Mauern, Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen minimiert.

Eine Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den privaten Flächen sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ermöglicht.

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen des Bebauungsplanes sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden (= „Leitfaden“). Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

7.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt nördlich des OT Unterbauern und ca. 150m westlich der Bebauung des Hauptortes Kirchberg/Ried. Es besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,86 ha. Der Geltungsbereich ist im Süden durch den Wiesweg begrenzt. Im Norden und Westen grenzt das Baugebiet an die freie Feldflur. Die östliche Begrenzung bildet die Gemeindestraße Unterbauern mit Anbindung an die St 2059 ca. 200 m nördlich.

Die in dem Geltungsbereich aus Immissionsschutzgründen mit aufgenommenen bebauten Parzellen und die zur Bebauung vorgesehenen, durch die Klarstellungsverordnung als Dorfgebiet festgesetzten Flächen erfahren keine Veränderung, sind daher für den Ausgleich nicht relevant.

Die neu als Erschließungsstraße vorgesehene Fläche wurde in den Ausgleich mit einbezogen.

Der Neubaubereich wird derzeit ausschließlich als Grünlandfläche genutzt. Die neu zu bebauende Fläche kann demnach bezüglich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild folgender Einheit zugeordnet werden (vgl. Listen des Leitfadens):

Grünfläche

Dabei handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Aufgrund des „Leitfadens“ handelt es sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die in Kategorie I einzustufen ist (vgl. Abb. 7 bzw. Liste 1 a des Leitfadens).

7.2.2 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt (Tabelle 1):

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume): - Pflanzmaßnahmen auf privaten Flächen - Ortsrandeingrünung im Westen, Norden und Osten
Mensch / Lärm	Wohnumfeld	---
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich von Verkehrsnebenflächen
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Rückhalt in der Fläche. Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung auf geeigneten Flächen.
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen; Ortsrandeingrünung.
Landschaftsbild	Fernwirkung	---
Mensch / Erholung	Naherholungs-umfeld	---
Kultur- und Sachgüter		---

7.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen führt die Verwirklichung des Bebauungsplanes zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach Art. 6 BayNatSchG bzw. § 8 BNatSchG.

Dabei ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

- Im Bereich der künftigen Gebäude und Zufahrten wird der anstehende Boden versiegelt und verliert somit dauerhaft seine Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Filterfunktion.
- Während der Bauarbeiten kann es durch Stoffeinträge zu Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität kommen. Diese können durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen jedoch verhindert werden.
- Durch die Bebauung des Gebietes verliert die Fläche zwar ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wesentliche negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind jedoch (u. a. aufgrund der vorhandenen umliegenden Nutzungen) nicht zu erwarten.

Bewertung der Ausgleichbarkeit

Der mit der Verwirklichung des Bebauungsplangebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird als ausgleichbar eingestuft, da

- keine wertvollen Lebensräume und keine Rote Liste-Arten betroffen sind
- keine besonders wertvollen oder seltene Bodenarten oder -typen betroffen sind
- davon auszugehen ist, dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Grundwasser, das Oberflächenwasser oder auch das Schutzgut Klima / Luft auftreten
- im Bezug auf das Landschaftsbild die bestehenden Blickbeziehungen nicht erheblich beeinträchtigt werden

Kompensationsfaktoren – Ausgleichsflächenbedarf:

Im vorliegenden Fall ist das Gebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A, vgl. Abb. 7 des Leitfadens) einzustufen.

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden) zwischen 0,3 und 0,6 (für Gebiete mit geringer Bedeutung).

Aufgrund der geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und der festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen in Kap. 7.2.2 wird als Ausgleichsfaktor für die neuen Bauflächen der Wert von 0,50 festgesetzt:

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Siehe Tabelle 2 folgende Seite:

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Planung	Bestand	Eingriffs- fläche	Komp.- faktor	Ausgleichs- flächenbedarf
neue Bauflächen ohne Ortsrandeingrünung	landw. Fläche (Grünland)	13.853 m ²	0,50	6.926 m ²
bestehende Bauflächen:				
Dorfgebiet	Fl. Nr. 1548/1 bebaute Fläche	933 m ²	—	keine Eingriff, da Bestand
Gewerbegebiet; reduziert	Fl. Nr. 1549/4 bebaute Fläche	1.198 m ²	—	keine Eingriff, da Bestand
Gewerbegebiet	Fl. Nr. 1549/3 Fl. Nr. 1549/2 TF von Fl. Nr. 1552	1.410 m ² 2.420 m ² 2.647 m ²	— — —	kein Eingriff, da lt. Klarstellungssatzung bereits Dorfgebiet
Gewerbegebiet	Fl. Nr. 1549/1 bebaute Fläche	1.581 m ²	—	kein Eingriff, da Bestand
Ortsrandeingrünung und Regenrück- haltebecken	landw. Fläche (Grünland)	2.500 m ²	—	wird nicht zur Ausgleichsflächen- berechnung herangezogen
Verkehrsfläche	landw. Fläche	2.000 m ²	0,50	1.000 m ²
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	118 m ²	—	Bestand
Gesamtfläche		28.660 m²		7.926 m²

7.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall können die Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden, da die Gemeinde Wildsteig im Baugebiet vorrangig die Sicherung von Wohnraum und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Blick hat und potentielle Gewerbeansiedlungen nicht mit zu vielen Auflagen belasten möchte.

Die Ausgleichsfläche von 7.926 m² wird daher extern auf Teilflächen der Grundstücke (Flur-Nrn. 292 und 1527) der Gemeinde Wildsteig angelegt und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Anlagen 1 und 2 zur Planzeichnung und Nr. 5 des Umweltberichtes).

8. Immissionen

8.1 Immissionen Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr auftreten, sind die Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deshalb gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

8.2 Immissionsschutz – Verkehr

Auf dem Wiesweg wird vorwiegend innerörtlicher Verkehr mit sehr geringer Fahrzeugfrequenz abgewickelt.

Die neue Erschließungsstraße dient nur dem Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes. Es ist hier deshalb mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen.

Auf den Parzellen 14 – 16 (entlang des Wiesweges) werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

8.3 Immissionsschutz – Gewerbegebiet

Die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten erfolgt entsprechend den Vorgaben der Norm DIN 45691 vom Dezember 2006:

1. Zulässig im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK} \text{ tags} = 60 \text{ dB(A)}$$

$$L_{EK} \text{ nachts} = 45 \text{ dB (A)}$$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 – 12 Abschnitt 5

2. Im Übergangsbereich zum Dorfgebiet (Parzellen 4 und 9 sowie Fl. Nr. 1549/4) gelten um 5 dB (A) reduzierte Lärmemissionskontingente.
3. Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.
4. Die Gemeinde Wildsteig ist angehalten, auf den Parzellen 5 und 10 des Dorfgebietes vorrangig eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe zuzulassen. Da die Parzellen 4 und 9 (G_{Ered}) als "Immissionspuffer" zwischen Gewerbegebiet und Dorfgebiet dienen, wird auf eine diesbezügliche Festsetzung in der Satzung verzichtet.

9. Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Im Gemeindegebiet Wildsteig kann von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Für sämtliche Neubauten wird ein ausreichender Betriebsdruck und im Brandfall ausreichend Löschwasser gewährleistet.

Eine ausreichende Dimensionierung und Materialwahl der Leitungen wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

9.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert und an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen.

Beim Bau der Kanalisation werden wasserführende Schichten durchstoßen. Für die Ableitung von derart erschlossenem Grundwasser wird beim Landratsamt Weilheim eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Eine Versickerung ist aufgrund des anstehenden Bodens nur bedingt möglich. Trotzdem sollte versucht werden, den Abfluss von Oberflächenwasser, wo immer möglich, durch die Anlage von Versickerungsflächen (z. B. Stellplätze, Zugänge, Lagerflächen) zu verringern.

Die Gemeinde plant durch geeignete Rückhaltemaßnahmen (z. B. Stauraumkanal, Rückhaltebecken) den Regenwasserabfluss aus dem Baugebiet zu drosseln. Die natürliche Gestaltung und erforderliche Größe des Beckens und seine Umgebung wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht und Kraftstrom wird von E.ON Bayern über Kabelleitungen durchgeführt; dazu wird das Niederspannungskabelnetz erweitert.

Eine neue Transformatorenstation ist im Süden der Parzelle 8 vorgesehen. Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßenbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

9.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes über Erdkabel wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit dem Versorgungsträger ist eine rechtzeitige Terminabstimmung hinsichtlich der Anbindung notwendig.

9.5 Erschließungsträger

Erschließungsträger ist die Gemeinde Wildsteig.

9.6 Abfallentsorgung


Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Weilheim-Schongau durchgeführt. Auf dessen Merkblatt wird verwiesen.

10. Kartengrundlage

Die Kartengrundlage (digitale Flurkarte) wurde von der RIWA GmbH zur Verfügung gestellt (Stand Feb. 2011).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Gemeinde Wildsteig, den 13.10.11


.....
Josef Taffertshofer, Erster Bürgermeister



Planer:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/93640
Fax: 08341/936428
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Hubert Brand 