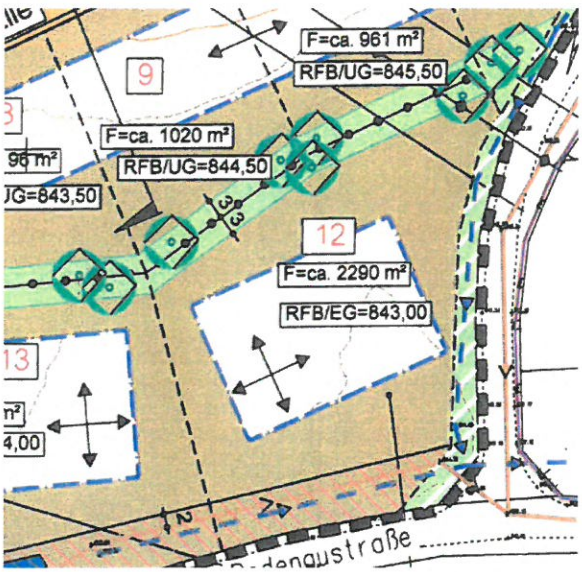
Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Wildsteig für das Gebiet „In der Elle", in der Fassung vom 11.02.2016, wurde am 19.02.2016 bekannt gemacht und ist seither rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan wurde bisher einmal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Diese Änderung ist am 16.06.2017 in Kraft getreten.

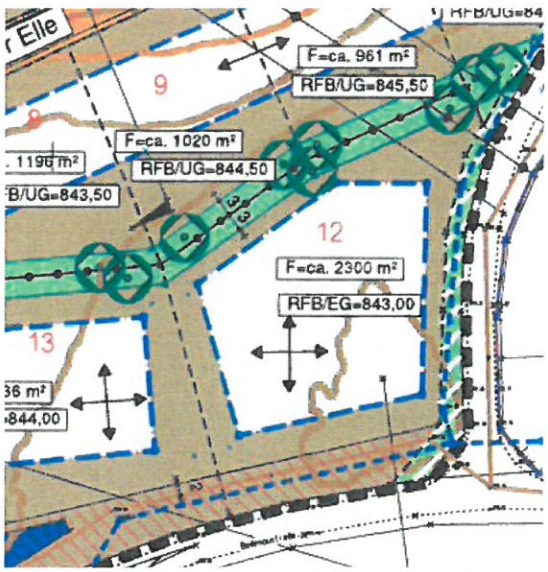
In der Sitzung am 13.03.2018 hat der Gemeinderat Wildsteig beschlossen, den Bebauungsplan erneut im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Begründung:

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Ausweitung der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 171/1 der Gemarkung Wildsteig (Parzelle Nr. 12). Auf dem Grundstück sind sowohl eine Wohnbebauung als auch eine gewerbliche Nutzung möglich.
Das Baufeld auf dem genannten Grundstück wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan relativ zurückhaltend eingegrenzt. Das Grundstück verträgt wegen seiner Größe jedoch eine etwas großzügiger abgegrenzte bebaubare Fläche. Mit einer verträglichen Erweiterung der Baugrenzen soll dem Grundstückseigentümer eine möglichst zweckmäßige Anordnung der künftigen Baukörper, insbesondere der gewerblich genutzten Gebäude, und etwas mehr Spielraum für seine Planungen ermöglicht werden.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
„In der Elle"
(Baugrenze auf Parzelle 12)



Ausschnitt aus der Planzeichnung für die zweite Änderung des Bebauungsplanes
„In der Elle"
(Erweiterung der Baugrenze auf Parzelle 12)

Im Übrigen sind auf der Planzeichnung lediglich geringfügige redaktionelle Änderungen bei den Flächenangaben auf den Parzellen Nrn. 1 bzw. 1a sowie 2, 4, 11 und 12 vorgenommen worden.

Der Gemeinderat Wildsteig hat vor diesem Hintergrund in der Sitzung am 13.03.2018 beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern (2. Änderung).
Die Grundzüge des Bebauungsplanes für das Gebiet „In der Elle" werden von der 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „In der Elle" wurde der Umfang des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs ermittelt. Die Umsetzung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 170/1 und auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 290 der Gemarkung Wildsteig durchgeführt. Im Umweltbericht vom 11.02.2016 der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Heidi Frank Krieger, Kaufbeuren, wurde festgestellt dass auf dem Grundstück Fl.-Nr. 290, über den für das Baugebiet „In der Elle" errechneten Kompensationsbedarf hinaus, noch eine Teilfläche von 1.355 Quadratmeter für weitere ökologische Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen, soweit sie wegen der relativ geringen Aufweitung des Bauraumes auf dem Grundstück Fl.-Nr.171/1 überhaupt erforderlich sind, können somit problemlos auf der noch zur Verfügung stehenden Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 290 erbracht werden.

Die durch die Erweiterung der Baugrenze zu erwartende zusätzliche Belastung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen kann als unbedeutend angesehen werden. Bereits im genannten Umweltbericht vom 11.02.2016 wurde die Belastung im ebenen Bereich des Baugebietes „In der Elle", auf dem die Baufeldvergrößerung vorgesehen ist, als gering eingestuft.

gefertigt: 07.03.2018
ergänzt: 28.03.2018
Verwaltungsgemeinschaft Steingaden
I.A.

Krönauer