



# **GEMEINDE WILDSTEIG**

## **6. ÄNDERUNG UND DES ORTSKERN- BEBAUUNGSPLANES**

**„MORGENBACH“**

## **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den  
Endfassung

10.09.2024

**ARCHITEKTURBÜRO  
Hörner & Partner  
Architektur und Stadtplanung**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
mail: info@architekturhoerner.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Denkmalschutz	5
2.5	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
<b>3.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>	<b>6</b>
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Altlasten	7
<b>4.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>8</b>
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
5.3	Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	8
<b>6.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>9</b>
6.1	Grundwasser	9
6.2	Altlastenverdachtsflächen	10
6.3	Abwasserentsorgung	10
6.3.1	Häusliches Schmutzwasser	10
6.3.2	Industrieabwasser	10
6.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	10

## 1. Planungsanlass

Am xx.xx.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wildsteig die Aufstellung der 6. Änderung des einfachen Ortskernbebauungsplanes „Morgenbach“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Grund hierfür war ein Antrag der Eigentümer der Fl.Nrn. 14/2 und 27/1 auf Errichtung von Wohngebäuden mit max. 3 Wohneinheiten, sowie die Erhöhung der Ordnungsziffer von ② auf ③ für die Fl.Nrn. 45/1, 45/2, 48/1, 48/2, 49/1, 50, 232, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 232/5, 232/6 und Teilflächen der Fl.Nrn. 45, 49 mit dem Ziel eine maßvolle Nachverdichtung des Gemeindegebiets zu erreichen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Wildsteig, mit ca. 1.350 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im westlichen Randbereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen Ostallgäu und Garmisch - Partenkirchen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen getroffen worden:

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

#### 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

#### Zu 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*(B) Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich.*

Durch die Überplanung des Ortskerns Morgenbach und den damit verbundenen Regelungen zur Beschränkung von Wohneinheiten, wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist unter Punkt IV 1 (G) und 2 (Z;G) folgende Aussage auf:

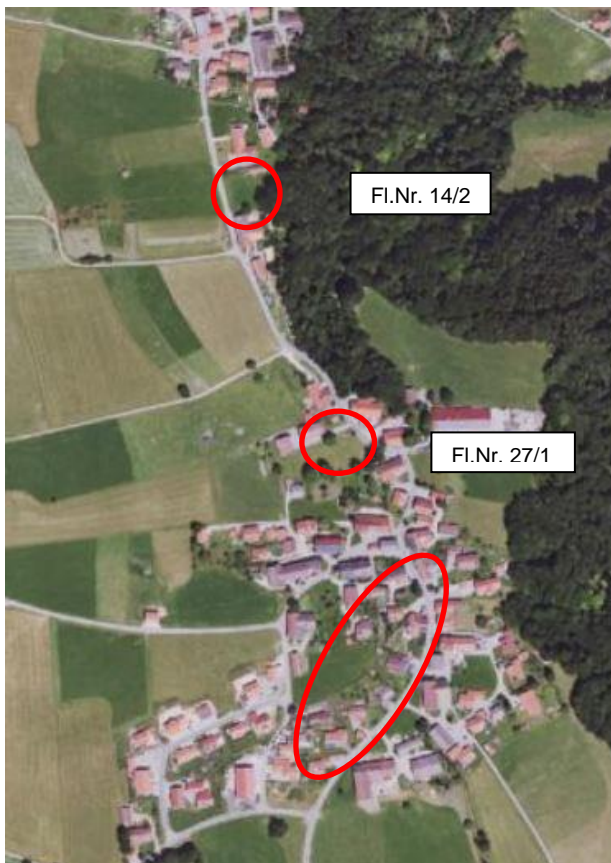
### 1 Siedlungsleitbild

#### 1.1 G

*Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.*

#### 1.4 Z

*Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.*



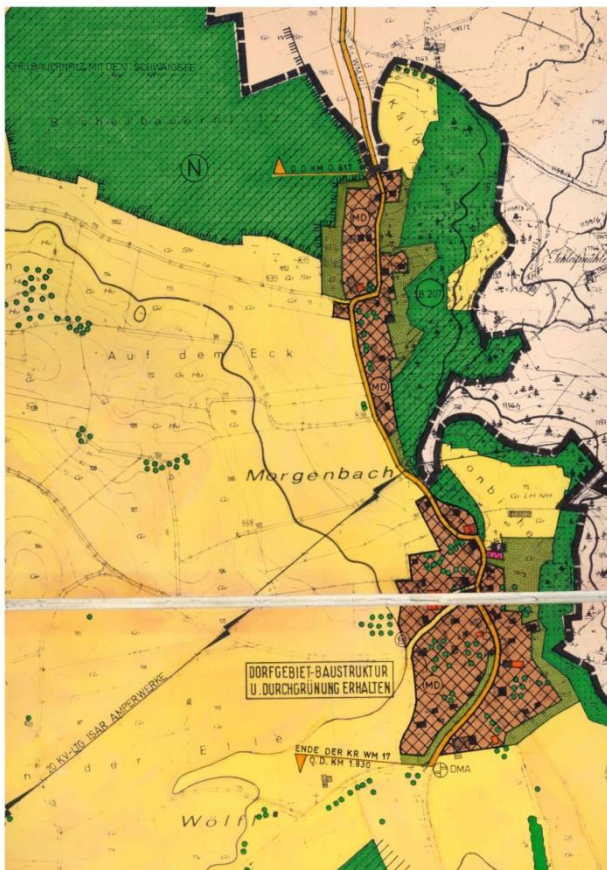
Quelle Bayernatlas ohne Maßstab

Mit der Entfernung des Planzeichens „landwirtschaftliche Fläche“ auf der Fl.Nr. 14/2 und durch Entfernung des Planzeichens „Streuobstwiese“ auf Fl.Nr. 27/1 sowie der Erhöhung der Ordnungsziffer von ② auf ③ für die Fl.Nrn. 45/1, 45/2, 48/1, 48/2, 49/1, 50, 232, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 232/5, 232/6 und Teilflächen der Fl.Nrn. 45, 49 und Festsetzung des dörflichen Mischgebiets (MD) werden diese Ziele festgeschrieben.

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Wildsteig besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 22.10.1984 Nr. 422-4621.1-WM-34-1, zwischenzeitlich achtmal geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Fl.Nr. 45/1, 45/2, 48/1, 48/2, 49/1, 50, 232, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 232/5, 232/6 und Teilflächen der Fl.Nrn. 45, 49, die Fl.Nr. 14/2 und für die Fl.Nr. 27/1 bereits als (MD) Dorfgebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

## 2.4 Denkmalschutz

Im den überplanten Gebieten befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.



Quelle Bayerischer Denkmalatlas; unmaßstäblich

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

## 2.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

In den überplanten Gebieten befinden sich keine Biotop- und sonstige naturschutzrechtlichen Gebiete. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 14/2 grenzt im Osten an ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet. Die überplante Fläche liegt zum Teil an der Grenze des FFH Gebietes 8331-302.

Die in der Natura 2000 Verordnung genannten Erhaltungsziele dürfen nicht gefährdet werden.

## 3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Die Bereiche der Bebauungsplanänderung umfassen Flächen von ca. 1.350 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 14/2), ca. 715 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 27/1) und ca. 15.700 m<sup>2</sup> (Fl.Nrn. 45/1, 45/2, 48/1, 48/2, 49/1, 50, 232, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 232/5, 232/6 und Teilflächen der Fl.Nrn. 45, 49

Das überplante Gebiet mit der Fl.Nr. 14/2 wird im Norden und Süden durch bebaute Flächen, im Osten durch Waldflächen und im Westen durch eine Straße (Morgenbach) begrenzt.

Das überplante Gebiet mit der Fl.Nr. 27/1 wird im Norden und Süd-Osten durch bebaute Flächen, im Westen und Süden durch eine Streuobstwiese und im Osten durch eine Straße (Morgenbach) begrenzt.

Der überplante Bereich mit den Fl.Nrn. für die Fl.Nrn. 45/1, 45/2, 48/1, 48/2, 49/1, 50, 232, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 232/5, 232/6 und Teilflächen der Fl.Nrn. 45, 49 wird im Norden und Süd-Westen durch den Birkenweg, im Osten und Süden durch eine Straße (Morgenbach) begrenzt. Im Nord-Westen grenzt das Gebiet an eine Streuobstwiese.

### **3.2 Erschließung**

Die überplanten Gebiete sind erschlossen.

### **3.3 Altlasten**

Im Bereich des geplanten Erweiterungsbereiches sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.

## **4. Verfahren**

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13 a durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage von Wildsteig.
- Für den Planungsbereich gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 18.000 m<sup>2</sup>. In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.

- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Sollte sich artenschutzrechtliche Betroffenheit, z.B. beim Abriss der Gebäude, oder ähnlichem ergeben, sind diese der UNB umgehend mitzuteilen und entsprechend den Vorgaben des speziellen Artenschutzes abzuarbeiten.

## **5. Planungsziel und Planungskonzept**

### **5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Änderung von Festsetzungen des bestehenden Geltungsbereiches handelt.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Die überplanten Areale werden als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für den Geltungsbereich der Änderung sind gemäß der rechtswirksamen Fassung drei Wohneinheiten zulässig.

Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen bleiben rechtswirksam.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten**

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich regelt sich nach § 34 BauGB.

Der Bereich der Althofstellen ist durch relativ große Baumassen mit geringer Wohnnutzung geprägt.

Die Umstrukturierungen in der „Landwirtschaft“ und der Fehlbestand an Wohnungen führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Althofstellen durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. Verdichtung der Baustruktur. Beides hat - insbesondere durch die Folgeerscheinungen der dichteren Wohnnutzung (Garagen, Stellplätze etc.) - sehr negative Auswirkungen auf das dörfliche Ortsbild, so dass hier ein verträglicher Kompromiss zwischen Maximalnutzung und angemessener Nutzung gefunden werden muss. Ohne hier eingreifende Regelungen würden aus manchen Bauernhöfen "Wohnblöcke" werden. Was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde. Auch die immer noch zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe würden durch die, sie mehr und mehr einengenden, reinen Wohnstrukturen erschwerte Betriebsbedingungen ertragen müssen. Nach Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs können dies Nutzungsbeschränkungen sein, die letztendlich zur Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes führen können. Aus städtebaulichen Gründen sind daher insbesondere zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) Regelungen nötig.



Unter den Bestimmungen der Baugesetze wäre eine sehr dichte Wohnnutzung möglich, die aus wirtschaftlichen Erwägungen meist auch immer ausgeschöpft würde. Dies hätte zur Folge, dass die Bevölkerung stark zunimmt, eine ausreichende Zahl von Arbeitsplätzen am Ort aber nicht angeboten werden kann. Gleichzeitig gehen auch landwirtschaftliche Arbeitsplätze verloren. Das Dorf entwickelt sich somit noch mehr zur Auspendlergemeinde, der dörfliche Charakter geht verloren. Zudem wird ein Ausbau der Infrastruktureinrichtungen erforderlich, der hohe Kosten verursacht.

Für die Bereiche der Einzelhausbebauungen im Rahmen der 6. Änderung des Ortskernbebauungsplans werden maximal 3 WE festgesetzt um noch die Möglichkeit von Einliegerwohnungen und einer maßvollen Nachverdichtung zu schaffen, bzw. bereits bestehende Wohneinheiten oder Ferienwohnungen festzuschreiben.

Da es sich bei den Bereichen der Ordnungsziffer ③ fast ausschließlich um Gebiete mit Einfamilienhausbebauungen handelt erübrigt sich hierzu eine gebäudeeigene Einzelfestsetzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben somit nur wenige Grundstücke, die durch Ihre Grundstücksgröße oder Baumasse eine Einzelfestlegung bedingen. Diese wurden durch Einzelfallbetrachtung festgesetzt, bzw. durch die bereits bestehenden Wohneinheiten definiert.

#### **5.4 Gestalterische Festsetzungen, Dachform**

Im Geltungsbereich der 6. Änderung wird eine variable Firstrichtung zugelassen.

### **6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

#### **6.1 Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

## **6.2 Altlastenverdachtsflächen**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **6.3 Abwasserentsorgung**

### **6.3.1 Häusliches Schmutzwasser**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

### **6.3.2 Industrieabwasser**

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Wildsteig) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

### **6.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein -becken ist dabei gegenüber einer linienförmigen Versickerung z. B. mittels Rigolen vorzuziehen.

Wildsteig, den

Josef Taffertshofer  
1. Bürgermeister