

**GEMEINDE**

**WILDSTEIG**

## **1. ÄNDERUNG**

## **DES ORTSKERN-**

## **BEBAUUNGSPLANES**

„RIED-KIRCHBERG“

## **BEGRÜNDUNG**

**nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Schongau, den 08.05.2018**

Geändert:

Endfassung vom

**ARCHITEKTURBÜRO**

**HÖRNER**

Architektur und Stadtplanung

Weinstraße 7

86956 Schongau

Tel.: 08861/200116

Fax: 08861/200419

mail: info@architekturbuero-hoerner.de

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Planungsanlass**  3

**2. Planungsrechtliche Voraussetzungen** 3

2.1 Flächennutzungsplan (FNP) 3

2.2 Städtebaulicher Rahmenplan 3

2.3 Denkmalschutz 4

**3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes** 4

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung 4

3.2 Erschließung 4

3.3 Altlasten 4

**4. Planungsziel und Planungskonzept** 5

4.1 Ortsplanerisches Konzept 5

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 5

4.3 Art der baulichen Nutzung 5

4.4 Maß der baulicher Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten 5

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen 5

4.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform 5

4.7 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude 5

4.8 Einzäunungen / Einfriedungen 5

4.9 Grünordnung 6

4.10 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen 6

1. **Planungsanlass**

Am 16.01.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wildsteig die 1. Änderung des Ortskernbebauungsplanes „Ried-Kirchberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Grund hierfür war die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Bauhof und sozialer Wohnungsbau.

**2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

**2.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Gemeinde Wildsteig besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 22.10.1984 Nr. 422-4621.1-WM-34-1, siebenmal geändert, zuletzt am 22.12.2015.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist als (MD) Dorfgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan festgesetzt.

 

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der

Gemeinde Wildsteig, unmaßstäblich

Die aus dem Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung resultierende Änderung des Gebietscharakters ist im Wege der Berichtigung nachzutragen.

**2.2 Städtebaulicher Rahmenplan**

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

**2.3 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

**3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

**3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ried-Kirchberg“ umfasst eine Flächengröße von ca. 1200 m².

Das Änderungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Änderungsgebiet ist durch bestehende Bebauung begrenzt.

**3.2 Erschließung**

Das Änderungsgebiet ist durch die Kirchbergstraße erschlossen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG. Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

**3.3 Altlasten**

Im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes 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. Planungsziel und Planungskonzept**

**4.1 Ortsplanerisches Konzept**

Der gesamte Änderungsbereich ist bebaut.

Zur Sicherung für den kommunalen Bedarf wird das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Es sollen hier dringend benötigte Flächen für den Bauhof geschaffen werden. Zudem möchte die Gemeinde drei Sozialwohnungen errichten um dem wachsenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen.

**4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines einzelnen Grundstückes handelt

**4.3 Art der baulichen Nutzung**

Das überplante Areal wird als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

**4.4 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten**

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

**4.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien**

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

**4.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform**

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

**4.7 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude**

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

**4.8 Einzäunungen / Einfriedungen**

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

**4.9 Grünordnung**

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

**4.10 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen**

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern „Ried-Kirchberg“ bleiben rechtswirksam.

Wildsteig, den

Josef Taffertshofer

1. Bürgermeister