



**Gemeinde Wielenbach**

**Bebauungsplan**

**"ORTSKERN BAUERBACH"**

**Begründung**

<b>In der Fassung vom</b>	<b>15.04.2021</b>
<b>überarbeitet</b>	<b>09.09.2021</b>
<b>überarbeitet</b>	<b>10.12.2021</b>
<b>überarbeitet</b>	<b>10.03.2022</b>

**Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Umgriff / Ortsentwicklung / Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**
  - 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
  - 2.2 Regionalplan Region 17 (Oberland)
  - 2.3 Wald funktionsplan
  - 2.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan
  - 2.5 Ortsgestaltungssatzung Wielenbach
  - 2.6 Geltendes Planungsrecht
  - 2.7 Sanierungsgebiete
  - 2.8 Städtebaulicher Rahmenplan
  - 2.9 Denkmalschutz
  - 2.10 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht
  - 2.11 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben
  - 2.12 Sonstige Programme
- 3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**
  - 3.1 Lage und Topographie
  - 3.2 Erschließung
  - 3.3 Eigentumsverhältnisse
  - 3.4 Technische Infrastruktur / Leitungen
  - 3.5 Boden / Wasser / Altlasten
  - 3.6 Flora und Fauna
  - 3.7 Realnutzung
  - 3.8 Orts- und Landschaftsbild
- 4. Planungsziel und Planungskonzept**
  - 4.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Werbeanlagen
  - 4.3 Fließender Verkehr / verkehrliche Anbindung
  - 4.4 Ruhender Verkehr
  - 4.5 Öffentlicher Verkehr
  - 4.6 Fuß- und Radweg
  - 4.7 Wasserversorgung
  - 4.8 Schmutzwasserbeseitigung
  - 4.9 Regenwasser / Regenwassernutzung
  - 4.10 Grünordnerisches Konzept
  - 4.11 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 4.12 Immissionsschutz
- 5. Statistik**
- 6. Beschlussfassung**

**Anlagenverzeichnis**

## 1. Umgriff / Ortsentwicklung / Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung

Der Umgriff des Bebauungsplans Bauerbach umfasst den bestehenden Ortsbereich mit Ausnahme der Anwesen an der Föhrenstraße nördlich der Ortsdurchfahrt und orientiert sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst damit 43.675 m<sup>2</sup>.

Der Ortsteil Bauerbach wurde bei der Gebietsreform 1978 als Teilort der bis dahin selbstständigen Gemeinde Haunshofen der Gemeinde Wielenbach zugeordnet.

Nach Angabe der Gemeinde Wielenbach hatten am Jahresende 2009 139 Personen ihren Wohnsitz in Bauerbach.

Historische Karten zeigen seit Beginn der Kartierung bis in die 1960er Jahre hinein im Wesentlichen 6 Hofstellen, die sich im Süden und Westen um die historische Filialkirche St. Leonhard gruppieren.



Karte ca. 1900

Erst ab den 1960/1970er Jahren kamen am Ortsrand mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen Bernried-Haunshofen sowie Richtung Jenhausen einige Einfamilienhäuser hinzu.

Grundsätzlich präsentiert sich der Ort Bauerbach aber auch heute noch mit kompakter stark eingegrünter Siedlungsstruktur südlich des tief eingeschnittenen Bachlaufs mit begleitender Gehölzstruktur (Biotop).

2020 wurden Erweiterungspläne für ein zentrales landwirtschaftliches Anwesen mit Wünschen zur Anlage von Freilaufflächen, die mit massiven Stützwänden und Sichtschutzelementen die zentrale Dorfstraße maßgeblich verändert hätten eingereicht und durch die Gemeinde Wielenbach bei gleichzeitigem Erlass einer Veränderungssperre abgelehnt.

Um eine ortsverträgliche Entwicklung im Sinne der mischgenutzten Bauflächen unter Wahrung der ortstypischen Gegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Belange der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsstätten zu sichern, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Wielenbach im Bereich des Oberzentrums Weilheim im allgemeinen ländlichen Raum der Region 17 Oberland.

Zusammenfassend sind in diesem Programm folgende Ziele bzw. Grundsätze festgelegt:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Ortskern Bauerbach“ berücksichtigt die Vorgaben des LEP.

Neuweisungen von Bauflächen außerhalb von im Zusammenhang bebauter Flächen gem. §34 BauGB werden verhindert. Die Ortsentwicklung findet dementsprechend ausschließlich im Innenbereich statt und berücksichtigt die ortsspezifischen Gegebenheiten.

## 2.2 Regionalplan Region 17 (Oberland):

Im Regionalplan 17 (Oberland) werden die Grundzüge zur Siedlungsentwicklung weiter wie folgt festgelegt:

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Festlegungen des Regionalplans durch die Ausweisung von Bauräumen anlog zu den bestehenden Hofstellen auch für Wohn- oder Gewerbenutzungen bei Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen. Im Weiteren wird durch Festsetzung von Grünflächen am Ortsrand als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet die schonende Einbettung in die Umgebung gefördert.

## 2.3 Waldfunktionsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Waldflächen gem. Flächennutzungsplan, die entsprechend festgesetzt werden und ausdrücklich zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung nicht zum Bauland gezählt werden dürfen.

## 2.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde, ist das Planungsgebiet wie folgt ausgewiesen:

- Gemischte Bauflächen
- Wald
- Biotop
- Grünflächen
- Landschaftsschutzgebiet



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 2.5 Ortsgestaltungssatzung Wielenbach

Die Gemeinde Wielenbach verfügt über keine Ortsgestaltungssatzung. Gleichwohl werden ortstypische Bauweise und Prägungen durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung festgeschrieben. Dies betrifft v.a. die ländlich geprägte Baukörperform mit zweigeschossigen, ziegelgedeckten Satteldachgebäuden und unaufgeregten, verputzten oder holzverkleideten Außenfassaden. Die ländliche Prägung spiegelt sich auch in der offenen Gestaltung der Freiflächen mit niedrigen, sockellosen Zaunelementen und starker Eingrünung wider.

## 2.6 Geltendes Planungsrecht

Für das Planungsgebiet liegt derzeit noch kein Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke erfolgt derzeit nach § 34 BauGB. Für Teile der Grundstücke besteht derzeit kein Baurecht, da sich diese als unbebaute Grundstücke im Übergang an den Außenbereich befinden. Der Bebauungsplanentwurf sichert diese Flächen und läßt hier keine Bebauung zu.

## 2.7 Sanierungsgebiete

Im Planungsgebiet liegen keine Sanierungsgebiete vor.

Im Zuge der Dorferneuerung wurden in letzter Zeit Ausbauarbeiten der Dorf- und der Bergknappstraße vorgenommen. Fahrbahn und Grundstückszufahrten wurden überarbeitet sowie ein zentraler Dorfplatz an der Ferialkirche gestaltet. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden bereits gesichert und im Bebauungsplan als solche mit aufgenommen.

Zusätzliche Flächen sollen noch erworben und zu zusätzlichen Besucherstellplätzen der Ferialkirche ausgebaut werden. Ebenso soll auch der bisher nur öffentlich gewidmete Kirchweg in gemeindlichen Besitz überführt werden.

## 2.8 Städtebauliche Rahmenpläne

Im Planungsgebiet liegen keine städtebaulichen Rahmenpläne vor.

## 2.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmatalas) drei Baudenkmäler bekannt:

### 1) Bodendenkmal

Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche St. Leonhard  
Aktenummer D-1-8133-0090

### 2) Baudenkmal

Kath. Ferialkirche St. Leonhard, barocker Saalbau mit fast kreisrundem Chor, nördlichem Flankenturm und angefügter zweigeschossiger Sakristei, bez. 1548, Barockisierung des Langhauses bez. 1709, Chor wohl von Joseph Schmuzer 1735/36; mit Ausstattung; Friedhofsmauer mit starken Deckplatten aus Tuffstein, 18./19. Jh.  
Aktenummer D-1-90-159-8

### 3) Baudenkmal

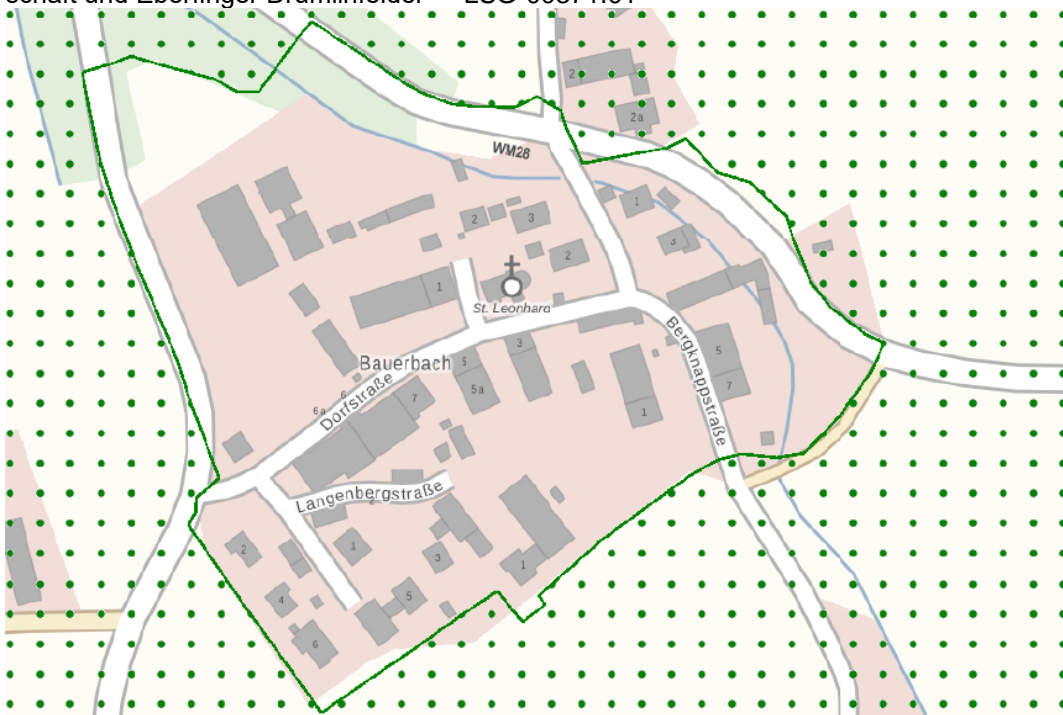
Medaillonfresken, zwei ovale Bildnisse auf der östlichen Giebelseite, Ende 18. Jh.  
Aktenummer D-1-90-159-9



Auszug aus Bayerischer Denkmalatlas

Die Baudenkmäler sowie das Bodendenkmal wird im Bebauungsplan aufgenommen. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzei-ge-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Ge-nehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in Ihrem Nähebe-reich betroffen sind, zu beteiligen.

- 2.10 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten- und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht  
 Der gesamte Ortsbereich Bauerbach ist umgeben mit dem Landschaftsschutzgebiet „Hardtland-schaft und Eberfinger Drumlinfelder“ – LSG-00371.01



Kartendarstellung des Landschaftsschutzgebiets

Im Osten, Süden und Westen ragt das LSG knapp an den räumlichen Umgriff des Bebauungsplans heran, entsprechend hohes Gewicht wird auf einen verträglichen Übergang von Bebauung zum umliegenden Grünland gelegt.

Im Bereich des Bachlaufs befindet sich weiterhin ein kartiertes Biotop in Form des unverbauten Fließgewässers, Feuchtgebüsche und Gewässerbegleitgehölze. (Biotophaupt Nr. 8133-0071, Biotopteilflächen Nr. 8133-0071-002)



Kartendarstellung des Biotops

Die in den Umgriff des Bebauungsplans hineinragenden Biotopflächen werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt (Fl.Nr. 1020, 1022 und 1025 – jeweils Teilflächen).

Ab dem Grundstück Fl. Nr. 1006/1 ist das bestehende Fließgewässer verrohrt und tritt erst südlich des Planungsumgriffs entlang der Bergknappstraße wieder zu Tage. Der genaue Verlauf der Verrohrung ist unbekannt.

- 2.11 Hochwasserschutz / weitere Geogefahren  
Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von Hochwassergefahrenflächen oder anderen bekannten Georisiken.
- 2.12 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben  
keine
- 2.13 Sonstige Programme  
sind nicht berührt

### 3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

#### 3.1 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Bauerbach der Gemeinde Wielenbach. Nördlich wird es begrenzt durch den Bachlauf und die Verbindungsstraße Bernied – Haunshofen. Im Westen wird es durch die Straße nach Jenhausen begrenzt, im Süden und Osten durch das Landschaftsschutzgebiet.

Das kartierte Biotop des tief eingeschnittenen Fließgewässers mit stark ausgeprägten Begleitgehölzen (Biotop-, bzw. Waldflächen) schirmt den Ortsteil Bauerbach nach Norden hin ab.

Der Ortskern Bauerbach befindet sich durch den Taleinschnitt insgesamt auf einem schwach ausgeprägten Rücken, der sich noch weiter in südlicher Richtung fortsetzt. Die Höhenunterschiede der einzelnen Baugrundstücke sind im Norden und Süden in Richtung Bachlauf jeweils am Grund-

stückerand durch steile Böschungen gekennzeichnet. Die zentralen Grundstücke und Grundstücke am südlichen und westlichen Rand weisen eher gemäßigte Höhendifferenzen auf. Die Zufahrt von Westen durch die Dorfstraße sowie von Norden durch die Bergknappstraße steigen zum Ortskern jeweils deutlich an.

### 3.2 Erschließung

Der Ortskern Bauerbach ist durch die Verbindungsstraße Bernried – Haunshofen und in Richtung Jenhausen angebunden. Der Erschließung des Ortskerns selbst erfolgt über die Bergknappstraße und über die Dorfstraße.

Im Ort selbst erschließen die Langenbergstraße und der Kirchweg die weiteren Grundstücke. Ein privater Erschließungsweg auf Fl.Nr. 1016/1 sichert die Erschließung des mittlerweile bebauten Grundstücks 1016/2. Entsprechende Dienstbarkeiten (Geh-,Fahrt- und Leitungsrechte) sind vorhanden. Der Kirchweg befindet sich derzeit in privatem Besitz, ein Geh-,Fahrt- und Leitungsrecht für die Anlieger ist vorhanden.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen der Dorfstraße, der Langenbergstraße (nur Fl.Nr. 1244/2) und Bergknappstraße, sowie der Flurnummer 1101 und 1101/1 sind die Grundstücke in privatem Besitz.

### 3.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Die maßgeblichen Sparten (Kanal, Wasser, Telekom und Strom) liegen im gesamten Planungsumgriffs vor.

Erdgasleitungen liegen nicht vor.

### 3.5 Boden / Wasser / Altlasten

#### Boden

Der Planungsumgriff liegt im bereits bebauten Bereich. Gemäß der ingenieurgeologischen Karte des Bay. Landesamtes für Umwelt liegen im Wesentlichen mäßig bis gut konsolidierte, bindige, gemischt oder feinkörnige Lockergesteine an, teils Sand und Kies.

#### Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes ist erwähnter Bachlauf am Rand des Gebiets vorhanden. Durch die Höhenlage des Ortskerns ist nur im Bereich der Langenbergstraße eine Beeinflussung durch Oberflächenwasser zu befürchten. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist durch ausreichend dimensionierte Entwässerungsanlagen gesichert. Ansonsten ist eine Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser unproblematisch.

#### Altlasten

Aufgrund der Vornutzung als Bauland für gemischte Bauflächen könnten v.a. in Bereichen mit bestehender gewerblicher Nutzung Altlasten vorhanden sein, die bei allen Baumaßnahmen im Zuge der ohnehin erforderlichen Maßnahmen gem. Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG entsprechend zu beachten sind.

### 3.6 Flora und Fauna

Die bereits erwähnten Wald- und Biotopflächen i.V. mit dem Fließgewässer bieten einen wichtigen Lebensraum, der durch die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen auch weiterhin von anderer Nutzung geschützt werden. Gleiches gilt für die bestehenden Grünflächen am Ortsrand sowie für die Flächen des Landschaftsschutzgebietes.

### 3.7 Realnutzung

Die Grundstücke werden derzeit als Verkehrsflächen und gemischt genutzte Bauflächen genutzt.

Neben Wohnbebauung sind sowohl landwirtschaftliche Betriebshöfe, ein Gasthof mit Beherbergungsbetrieb sowie Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt, Schreinerei und Zimmerei) vorhanden.

### 3.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild Bauerbach fügt sich durch die starke Randeingrünung und seine kompakte Siedlungsstruktur in das umliegende Landschaftsschutzgebiet harmonisch ein.

Im Ortsbereich dominieren neben der Filialkirche die bestehenden Althofstellen durch ihre Bauweise und einfache, klare Baukörperstruktur als Einfirsthöfe mit Längen zwischen ca. 28m und 35m. In Verbindung mit einigen großen Einzelbäumen und nahe an der Dorfstraße liegende Gebäudekanten erlebt man im Ortskern eine deutliche räumliche Dichte mit klaren Raumkanten. Im Zuge des Neubaus eines Doppelhauses wurde eine großformatige, zur Dorfstraße hin giebelständige Scheune abgebrochen, wodurch eine prägnante Raumkante verloren ging.



Die am Ortskern anschließenden Einfamilienhäuser ordnen sich den Althofstellen in Grundfläche und Wandhöhe unter.



Schrägluftbild Bauerbach

#### 4. Planungsziel und Planungskonzept

Durch den Bebauungsplan „Ortskern Bauerbach“ soll vorrangig der dörfliche Charakter Bauerbachs, der wesentlich geprägt wird durch die traditionellen Gebäudetypologien der langgestreckten Satteldachgebäude und deren Anordnung, sowie durch eine im Ortszentrum durch die straßenbegleitende Bebauung klar definierte Dichte mit starken Raumkanten in Verbindung mit guter Durchgrünung, erhalten und weiter gestärkt werden. Gleichzeitig sollen weiterhin dem Erhalt und Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden, unbebaute Grundstücksflächen im Übergang zum Außenbereich und Außenbereichsflächen unbelastet bleiben und die Erschließung aller Bestandsgrundstücke sichergestellt werden.

Ziele des Bebauungsplanes sind demnach:

- Erhalt des typischen dörflichen Charakters
- Erhalt der dörflichen Bautypologie und -struktur
- Erhalt und Weiterentwicklung der Ortsrandeingrünung und innerörtlichen Durchgrünung
- Erhalt und Förderung der dörflichen Nutzungsmischung mit besonderer Rücksichtnahme auf Belange der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen, deren Entwicklungsmöglichkeiten und Angebote bei Betriebsaufgabe zur Umnutzung

##### 4.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird verzichtet. Sie ergibt sich aus der Eigenart der näherern Umgebung und orientiert sich damit grundsätzlich an den im bereits FNP als gemischt genutzte Flächen festgesetzten Nutzungstypologien.

Neben der vorhandenen Wohnnutzung sind derzeit noch zwei landwirtschaftliche Betriebe im Voll-erwerb in Bauerbach ansässig. Gegenüber der Filialkirche besteht ein Gasthaus mit Beherbergungsbetrieb. Im weiteren finden sich drei gewerbliche Nutzungen in Form einer Kfz-Werkstatt, einer Zimmerei und einer Schreinerei.

Die Bau- und Nutzungsstruktur des Ortskerns Bauerbach soll erhalten werden. Insbesondere soll auf die Belange der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen Rücksicht genommen werden, d.h. es soll eine sinnvolle Mischung aus Wohn- und Nichtwohnnutzung erhalten bzw. gefördert werden. Die Wohnnutzung soll sich nur insoweit entwickeln, dass ein gewerblich genutzter Anteil in der Größe verbleibt, der für die Wahrung der dörflich prägenden Mischnutzung erforderlich ist. Wichtig für die Verteilung der Wohneinheiten ist die Gleichbehandlung der einzelnen Grundstückseigentümer und die Berücksichtigung der aus der Wohnnutzung unmittelbar resultierenden weiteren Versiegelung der Freiflächen durch Kfz-Stellplätze, Fahrrad- und Müllstandorte etc.

Daher wird eine überproportionale Zunahme an Wohnnutzung verhindert, indem die maximale Anzahl an zulässigen Wohnungen aus besonderen städtebaulichen Gründen im gesamten Orts-

kern, d.h. für die Bereiche der Althofstellen, der bestehenden und ehemaligen landwirtschaftlichen und/oder gewerblichen Betriebsstätten, für freie, bzw. bereits mit Wohnbebauung versehene Baugrundstücke auf 1 Wohneinheit je angefangene 550m<sup>2</sup> Baugrundstück – ohne Anrechnung von Wald-, Biotop- und Grünflächen – beschränkt wird und eine absolute Obergrenze von 6 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt wird. Aus der Bestandsdokumentation ist ersichtlich, dass die Knüpfung der Anzahl an Wohneinheiten an die Grundstücksgröße mit dem gewählten Verhältnis (1 WE je angefangene 550m<sup>2</sup>) zu keinen unbilligen Härtefällen führt und für die bestehende Wohnbebauung am Ortsrand durchgehend 2 Wohnungen je Bestandsgrundstück zulässt. Entsprechend können in den bestehenden Einfamilienhäusern jeweils eine zusätzliche Wohneinheit für erwachsene Kinder, für die bedarfsweise Unterbringung einer Pflegekraft oder für die Vermietung bei Reduzierung der Bewohnerzahl durch Wegzug erwachsener Kinder integriert werden. Lediglich zwei sehr kleine Grundstücke können nur 1 Wohneinheit auf ihrem Grundstück realisieren. Aufgrund der Nachweispflicht von mind. 2 Stellplätzen bei Wohneinheiten >50m<sup>2</sup> gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach wären auch diese nur schwer auf dem Grundstück nachzuweisen und damit eine Realisierung durch die starke Versiegelung nicht erwünscht. (Fl.Nr. 1022 und Fl.Nr. 1016/2). Um gleichzeitig eine zu kleinteilige Parzellierung von Grundstücken und damit ein schleichendes Umgehen des Bezuges der Wohneinheiten zur Grundstücksfläche zu umgehen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 350m<sup>2</sup> festgesetzt, die von allen Bestandsgrundstücken sicher eingehalten werden kann.

Für die bestehenden Althofstellen ergäben sich bei Umnutzung in reine Wohngebäude mind. 5, meist 6 Wohneinheiten, die für die großformatigen Baukörper sinnvolle Nutzungsgrößen darstellen, ohne vor allem bei Um- oder Ersatzbauten den Anschein von ortsuntypischen Mehrfamilienhäusern oder Wohnanlagen zu erzielen. Lediglich die bestehende Gaststätte könnte nur 3 Wohneinheiten zusätzlich zu den Gästezimmern realisieren.

Auch das sehr große landwirtschaftliche Anwesen auf Fl.Nr. 1020 insgesamt nur 6 Wohneinheiten auf seinem Grundstück der Althofstelle realisieren und weitere 6 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich des neuen Baufensters. Der rein landwirtschaftlich genutzte Teil wird aus dem Umgriff des Bebauungsplanes herausgenommen und kann derzeit nur gem. § 35 BauGB mit privilegierten Nutzungen entwickelt werden.

Bei guter Ausnutzung der Althofstellen und Ausbau der Dachgeschosse könnten sicher auch mehr als 6 Wohneinheiten je Althofstelle realisiert werden. Ziel ist es aber, die zusätzlichen Flächen eher mit gewerblicher Nutzung zu belegen, um die Mischnutzung im Dorfbereich zu stärken.

Um kleinteilige Garten-/Freiraumteilungen aufgrund ihrer Fremdartigkeit im bestehenden Ortsbild zu vermeiden, wird für den zentralen Bereich der Althofstellen nur Einzelhäuser festgesetzt, in den umgebenden Randbereichen nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

Um die prägenden Baukörpertypologien der Althofstellen und ihre Lage im Dorfgebiet, vor allem auch die starken Raumkanten der straßenbegleitenden Bebauungen entlang der Dorfstraße zu erhalten, werden für den Kernbereich (Althofstellen) Bauräume mit jeweils zwei markanten Baulinien festgesetzt. Hierbei muss eine Mindestwandhöhe von 6,0m und eine Mindestbaukörperlänge von 28m als prägende Bauweise auch für Um- oder Ersatzbauten erreicht werden. Gleichzeitig werden zwei Vollgeschosse für diese Gebäude zwingend festgesetzt. Die im Bestand bereits kleinformatigeren Wohnbebauungen im dörflichen Randbereich werden mit maximalen Wandhöhen von 6,0m festgesetzt, um sich von den großvolumigen Althofstellen abzusetzen und trotzdem wirtschaftliche 2-geschossige Baukörper zu ermöglichen.

Auch hinsichtlich der maximal zulässigen Grundflächen werden die zum großen Teil noch landwirtschaftlich oder gewerblich geprägten Althofstellen mit einer für die zweckentsprechende Nutzung größeren Grundflächenzahl (0,45) ausgestattet, die in Verbindung mit den Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen etc. eine gesamte versiegelte Fläche von 0,675, in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise auch bis zur Obergrenze der BauNVO von 0,8, ausnutzen dürfen und für die zweckentsprechende Nutzung auch durchaus erforderlich ist. Bei Umnutzung in Wohnnutzung ist eine zu starke Verdichtung durch Hauptanlagen (Wohngebäude) nicht zu befürchten, da diese durch die engen Bauräume eingeschränkt bleibt.

Für die peripheren Bereiche der umliegenden Wohngebäude wird eine geringere baulichen Nutzung analog zum ermittelten Bestand mit einer GRZ von 0,25 mit ebenfalls 80%er Überschreitung für Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO zugelassen, wobei die unbebauten, im Übergang zum Außenbereich liegenden Flächen, die im Bebauungsplan als Grün- und Waldflächen festgesetzt werden nicht in die Berechnung einzubinden sind.

#### 4.2 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Abstandsflächen

Gemäß dem prägenden Charakter der Bestandsbebauung im Ortsteil Bauerbach und zum Erhalt des dörflichen Charakters werden liegende, langgestreckte Baukörperformate mit ziegelgedecktem Satteldach und großen Dachüberständen festgesetzt.

Die weiteren gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die zulässige Ausformulierung der Dachlandschaft, wie dem Verbot von negativen Dacheinschnitten, Gauben (durch die flache Dachneigung von max. 28°) und Dachhäusern sowie auf die Erscheinung und Ausbildung von zulässigen Zwerchgiebeln, Wiederkehren, Zwerchhäusern und Quergiebeln. Im weiteren werden zur Sicherung ortsbildverträglicher Neu-, Um- und Ersatzbauten Gestaltungsvorschriften zu Fassadenoberflächen, Sockelausbildungen und Fenstergestaltungen im Bebauungsplan aufgenommen. Gerade im Bereich der Althofstellen soll das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wieder herzustellen sein, dass eine optische Gliederung in Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt.

Gestalterisch intendiert ist ebenfalls die Festsetzung der Baulinien im Bereich der Althofstellen i.V. mit einer Baukörperlänge von mind. 28m und einer Wandhöhe von mindestens 6m, um die ortsbildprägenden BAukörper im Besatnd, aber auch bei Um und Ersatzneubau gemäß ihren historischen Vorbildern auszubilden.

Die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken werden durch die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wielenbach definiert. Um die gewünschten Baukörpertypologien der Althofstellen einschließlich der Wandhöhen und Stellungen innerhalb des Ortskerns zu ermöglichen, werden hier die Abstandsflächen für die als Althofstelle gekennzeichneten Bauräume abschließend durch den Bebauungsplan, d.h. durch die Bauräume (Baulinien und Baugrenzen) i.V. mit den maximal zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen abschließend geregelt.

#### 4.3 Fließender Verkehr / verkehrliche Anbindung

Die Erschließung der Baugrundstücke besteht in Form der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Dorfstraße, der Langenbergstraße und der Bergknappstraße. Der Kirchweg ist derzeit in privatem Besitz, jedoch öffentlich gewidmet. Die Fläche des Dorfplatzes, der im Zuge der Dorferneuerung gestaltet wurde, ist bereits in öffentlichen Besitz übergegangen. Anschließend sollen noch öffentliche Stellplätze für Kirchgänger im Dorfzentrum auf Flächen, die derzeit noch in privatem Besitz sind, in das Eigentum der Gemeinde überführt werden. Im Bereich Langenbergstraße zweigt ein privater Erschließungsweg ab, der die rückwärtigen Grundstücke erschließt und durch Dienstbarkeiten gesichert ist.

#### 4.4 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Wielenbach, deren Geltung festgesetzt wird, sind ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken zu errichten. Aus gestalterischen Gründen müssen Garagen und Carports auch bei paralleler Anordnung zur Straße einen Mindestabstand von 3m einhalten.

Im Bereich der Ortszufahrt besteht bereits ein offener Stellplatz für Gäste der Gaststätte und des Beherbergungsbetriebs, der auf Wunsch der Gemeinde für Besucher in der vorliegenden Form und hinsichtlich der Nutzung als offene Stellplatzanlage festgesetzt wird. Zusätzlich soll außerhalb des Planungsumgriffs noch ein Wander- und Besucherparkplatz entstehen. Nach Realisierung ist beabsichtigt, im Dorfzentrum eine Parkverbotszone zu errichten.

#### 4.5 Öffentlicher Verkehr

Am Dorfplatz befindet sich eine Bushaltestelle (Buslinie 9600) mit Anbindung nach Wielenbach und nach Tutzing und dort zum Bahnhof Weilheim bzw. S-Bahn Tutzing.

#### 4.6 Fußwege

Ortstypisch sind die öffentlichen Verkehrsflächen gemischt genutzte Flächen für Kfz, Fahrrad und Fußgängerverkehr.

#### 4.7 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Wielenbach sichergestellt.

#### 4.8 Schmutzwasserbeseitigung

Sämtliche anfallenden Schmutzwässer werden über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation mit der Ableitung über das öffentliche Kanalisationsnetz abgeführt.

#### 4.9 Regenwasser / Regenwassernutzung

Das Regenwasser ist breitflächig und oberflächennah über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern, sofern die geologischen Bedingungen dies zulassen.

#### 4.10 Grünordnerisches Konzept

Durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Dauerhafter Erhalt der Ortsrandeingrünung durch Festsetzung der Wald- und Biotopflächen, sowie von privaten Grünflächen, die keiner baulichen Nutzung zugeführt werden dürfen
- Erhalten von ortsbildprägenden Bäumen über 30 cm Stammdurchmesser
- Stärkung der Durchgrünung des Ortskerns durch Pflanzbindung in Abhängigkeit der Grundstücksgröße mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Untersagung von starken Geländerveränderungen durch steile Böschungen oder Stützmauern
- Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes durch niedrige, sockellose Zaunanlagen aus Holz, die trotzdem geeignet sind, Weidevieh sicher einzuzäunen. Ein Sicherheitsabstand von Freilaufflächen von 1m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird zudem angeordnet

4.11 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  
 Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) gem. § 13 a BauGB. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.  
 Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB liegen also vor.  
 Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

4.12 Immissionsschutz  
 Gutachten zum Immissionsschutz wurden nicht durchgeführt. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Konkrete Bauanträge werden demnach geprüft und müssen sich hinsichtlich geplanter Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots ihre Verträglichkeit mit bestehenden Nutzungen nachweisen.

## 5. Statistik

Das Maß der baulichen Nutzung wird über festgesetzte Grundflächenzahlen definiert. Allerdings sind die festgesetzte Bauräume nicht groß genug, um die gesamte zulässige Grundfläche auch tatsächlich umzusetzen.

Insgesamt umfasst der Umgriff des Bebauungsplanes eine Fläche von 43.675m<sup>2</sup>.

Die Summe der Grün-, Wald- und Biotopflächen beträgt 4.973m<sup>2</sup>.

Weitere Flächen von in Summe 5.817m<sup>2</sup> sind öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Kirche, Feuerwehr, Trafostation, öffentliche Stellplätze etc., die keinen Anteil am Bauland darstellen.

Die Summe der Baugrundstücke ohne Verkehrsflächen, Grün- und Wald- bzw. Biotopflächen beträgt 32.886m<sup>2</sup> (Bauland).

Die im Bestand durch Hauptanlagen überdeckte Fläche beträgt ca. 7.441 m<sup>2</sup>, was einer durchschnittlichen GZR von 0,226 entspricht. Bei theoretischer Ausnutzung der zulässigen GRZ über alle Grundstücke könnten in Summe max. 10.043 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR 1) realisiert werden, was einer durchschnittlichen GRZ von 0,305 entspricht.

Die festgesetzten Bauräume begrenzen jedoch die Ausnutzung der GRZ, sodaß bei Ausnutzung der GRZ unter Beachtung der Bauräume max. 8.718m<sup>2</sup> mit Hauptanlagen überbaut werden könnten, was einer GRZ von 0,265 entspricht. D.h. vor allem die Grundflächen der großen Baugrundstücke und der Althofstellen mit hoher zulässiger baulicher Dichte von 0,45 sind nicht 1:1 umsetzbar.

Zusätzlich können außerhalb der Bauräume

- gebäudezugehörige Terrassenflächen (auch Freischankflächen)
- Garagen, Carports und offene Stellplätze sowie deren Zufahrten
- Gebäudezugänge
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Freilaufflächen landwirtschaftlicher Betriebsstätten

jedoch nur unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahlen errichtet werden.

Bei Ausnutzung sämtlicher Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 80% wäre insgesamt eine über- und unterbaute Fläche von maximal 18.077m<sup>2</sup> zulässig, was einer Gesamt-GRZ (1+2) von 0,55 (bezogen auf das Summemaß der Baugrundstücke) entspricht. D.h. ca. 45% der Baugrundstücke im Ortskern Bauerbach zzgl. der festgesetzten Grün-, Wald- sowie Biotopflächen wären unversiegelt.

Die Anzahl der max. zulässigen Zahl an Wohneinheiten unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen beträgt ca. 68 WE. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,5 Personen je Wohneinheit ergäben sich nach vollständiger Umsetzung aller zulässigen Wohneinheiten eine Bevölkerungszahl von ca. 170 Personen.

## 6. **Beschlussfassung**

Der Gemeinderat Wielenbach fasste am 14.03.2019 den Beschluß zur Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

## **Anlagen**

- Flächenaufstellung mit vorhandenen und zulässigen Grundflächen, sowie zulässiger Anzahl an Wohneinheiten
- Lageplan auf Basis des Katasterplanes mit isolierter Darstellung der Bauräume und Höhenlinien

Wielenbach, .....  
Gemeinde Wielenbach

Harald Mansi  
1. Bürgermeister