



# GEMEINDE WIELENBACH

## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

### „WEILHEIMER STRAßE“

#### BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am:  
Endfassung:

15.04.2021  
08.07.2021

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
Architektur + Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)



## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	4
3.	Angaben zum Baugebiet	4
3.1	Abgrenzung und Größe	4
3.2	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	4
3.3	Verkehrliche Anbindung	4
4.	Planungsrechtliche Vorgaben	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
5.	Verfahren	5
6.	Planinhalt	5
6.1	Allgemein	5
6.2	Art der baulichen Nutzung	5
6.3	Maß der baulichen Nutzung	6
6.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	7
6.5	Verkehrsflächen	7
6.6	Grünordnung	8
6.7	Natur- und Artenschutzrechtliche Belange	8
6.8	Bauliche Gestaltung	8
6.9	Bodendenkmalpflege	9
7.	Baugrundgutachten	9
8.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	10
8.1.	Grundwasser	10
8.2.	Altlastenverdachtsflächen	10
8.3.	Wasserversorgung	11
8.4.	Abwasserentsorgung	11
8.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	11



## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in südlicher Randlage Wielenbachs und ist ca. 0,6 km Luftlinie zum Ortszentrum der Gemeinde Wielenbach entfernt.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2021 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan „Weilheimer-Straße“ zu ändern. Die Änderungen umfassen im Wesentlichen die Wandhöhe, die Grundfläche und die GRZ, die Dachneigung, die Fassadengestaltung, die Balkone sowie die Grenzbebauung. Die Gemeinde Wielenbach hat für diesen Bereich das Ziel verfolgt, einen Geschößwohnungsbau mit bezahlbaren Mietwohnungen zu generieren. Nachdem die Planungen nun weitergeführt wurden, haben sich oben aufgeführte Änderungen hierzu ergeben. Aus diesem Grund war der Bebauungsplan zu ändern.



## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**

---

### **2.1 Landesplanung**

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

### **2.2 Regionalplanung**

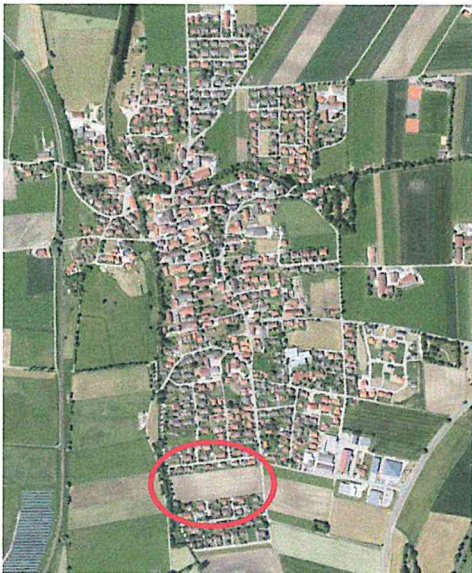
Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

## **3. Angaben zum Baugebiet**

---

### **3.1 Abgrenzung und Größe**

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Wielenbach.



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Süden durch bestehende Baugebiete, im Osten durch die Weilheimer Straße begrenzt.

### **3.2 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **3.3 Verkehrliche Anbindung**

Das Baugebiet ist über die Weilheimer Straße und die Zugspitzstraße erschlossen.

## 4. Planungsrechtliche Gegebenheiten

---

### 4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 10.03.2004, Aktenzeichen 610-2; SG40 Nr. 40.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen eingetragen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

## 5. Verfahren

---

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a (Innenentwicklung) durchgeführt.

## 6. Planinhalt

---

### 6.1 Allgemein

Die Gemeinde Wielenbach hat für diesen Bereich das Ziel verfolgt, einen Geschosswohnungsbau mit bezahlbaren Mietwohnungen zu generieren.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

#### 6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke.

## 6.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind.

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen.

### 6.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

*Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) bei den geplanten Bereichen mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern liegt mit 0,28 deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,4). Bei den geplanten Geschosswohnungsbauten bzw. Reihenhäusern wird die zulässige GRZ ausgeschöpft um hier dem Gedanken der Nachverdichtung und der optimalen Ausnutzung der Grundstücke Rechnung tragen zu können. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.*

*Zudem ist auf die festgesetzte GRZ für die Hauptgebäude mit 0,28, 0,30 bzw. 0,40 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig.*

*Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die ebenfalls mit 0,56 bzw. 0,6 für den Bereich der Nutzungsschablonen ① und ② deutlich unterhalb des festgesetzten Höchstmaßes des § 17 BauNVO (1,2) liegt. Für den Bereich der Nutzungsschablone ③ wurde die GFZ voll ausgeschöpft, da es sich hier um Geschosswohnungsbauten mit 3 Vollgeschossen handelt und dadurch ein maximaler Wohnraum generiert werden kann.*

*Zudem wurde für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern Mindestgrundstücksgößen festgesetzt, um eine zu massierte Bebauung zu vermeiden.*

### 6.3.2 Vollgeschosse

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

*Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei bzw. drei Vollgeschossen bei den Geschosswohnungsbauten als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ und GFZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.*



### **6.3.3 Gebäudehöhe**

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe von max. 9,00 m bei der Nutzungsschablone 3 festgesetzt.

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

*Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist durch eine absolute Höhenangabe über NN im Bebauungsplan festgesetzt.*

*Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Höhenaufnahme des IB Bach, die aufzeigt, dass innerhalb der Baugrenzen unterschiedliche Gefällelagen existieren.*

*Aus diesem Grund wurden den einzelnen Baukörpern individuelle Höhen ü.NN zugewiesen.*

### **6.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

#### **6.4.1 Bauweise**

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

*Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*

#### **6.4.2 Baulinien und Baugrenzen**

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

*Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.*

*Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und außerhalb in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig, Nebengebäude gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.*

*Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.*

### **6.5 Verkehrsflächen**

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

*Das Plangebiet wird durch die Weilheimer Straße und die Zugspitzstraße erschlossen. Durch die geplante neue „Mittlerschließung“ mit Anbindung an die Hörnle- und Herzogstandstraße ist eine ausreichende und optimierte Erschließung der Flächen gewährleistet.*

## **6.6 Grünordnung**

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

*Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Weilheim-Schongau befinden sich für das Plangebiet keine Eintragungen.*

*Sonstige, besonders wertvolle oder gesetzlich geschützte Bestände oder Natura-2000-Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.*

*Im Plangebiet ist kein Lebensraum für die prüfrelevanten Arten,*

- *d.h. die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL,*
- *die im Anhang IV zu der FFH-Richtlinie genannten Arten*
- *und die nach nationalem Recht streng geschützten Arten (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG)*

*vorhanden.*

*In den vorliegenden Bebauungsplan ist ein grünordnerisches Konzept integriert, welches eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sicherstellt und das Gebiet landschaftsgerecht in die Umgebung einbindet.*

*Für die nicht überbauten Grundstücksflächen sind Pflanzgebote festgesetzt, die eine Durchgrünung des Gebietes gewährleisten.*

*Um die Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.*

## **6.7 Natur- und Artenschutzrechtliche Belange**

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

*Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.*

## **6.8 Bauliche Gestaltung**

Die sich im Zuge der Planung ergebenden Änderungen wurden wie folgt festgesetzt:

3.2 Im Geltungsbereich der 1. Änderung dürfen Balkone die östliche Baugrenze um 1,5 m überschreiten.

7.3 Im Bereich der Nutzungsschablone 3 ist ein traufseitiger Dachüberstand von mindestens 60 cm vorgeschrieben.

7.5 Reine Holz- oder Putzfassaden sind nicht zulässig. Der Hauptteil der Fassade kann sowohl in Holz als auch Putz ausgeführt werden. Der untergeordnete Fassadenteil muss dabei mindestens 20% der Gesamtfassade betragen.



## **6.9 Bodendenkmalpflege**

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

*Im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler, sowie keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.*

*Im Textteil wurde jedoch unter den Hinweisen vorsorglich auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG und auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sowie Art. 7.1 BayDSchG hingewiesen.*

## **7. Baugrundgutachten**

---

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

*Auf Grund des inhomogenen Baugrundes wurde durch die Gemeinde Wielenbach ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.*

*Der geotechnische Bericht des IB Jung vom 8.11.2018 Bericht Nr.: 18-1263 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:*

*Nach dem Ergebnis der Baugrunduntersuchung stehen unter humosen Böden nahezu überall rollige Böden in Form von Kiesen mit z. T. schwach schluffigen bis schluffigen Anteilen an. Im westlichen Bereich gehen diese Böden in Sande mit schwach schluffigen bis schluffigen Anteilen über.*

*In einem Teilbereich wurden Aueablagerungen im nordwestlichen Bereich des Baugebietes festgestellt, die nur weiche Konsistenzen aufweisen. Darüber hinaus wurde eine Torflinse ebenfalls im Nordwesten festgestellt.*

*Für die Erstellung der Straßen sind damit in einigen Teilbereichen zusätzliche Maßnahmen in Form von Bodenaustausch notwendig. Ebenso ist in diesen Bereichen Grundwasser bis nahe unter Geländeoberfläche festgestellt worden, sodass hier für Baumaßnahmen Wasserhaltungen in Form von offenen Wasserhaltungen (bei geringen Grundwasserabsenkungen) bzw. Gravitationsbrunnen notwendig werden.*

*Die anstehenden Kiese weisen eine gute bis sehr gute Durchlässigkeit auf, sodass sie für die Aufnahme von Entwässerungseinrichtungen zur Beseitigung von Tagwasser geeignet sind.*

*Im westlichen Bereich stehen schwach schluffige bis schluffige Sande mit einer relativ geringen Durchlässigkeit bzw. bindige Böden an. Hier dürfte eine Versickerung auch unter Berücksichtigung der z. T. sehr hohen Grundwasserstände nur bedingt möglich sein.*

*Auf Basis der Baugrunduntersuchungen in Feld und Labor für das hier geplante Bauvorhaben wurden die Ergebnisse in einem Untersuchungsbericht zusammengestellt, erläutert und daraus charakteristische Bodenkenngrößen abgeleitet. Für eine weitere*

*Bearbeitung der Planung wurden im Entwurfsbericht Empfehlungen zur Ausführung der Bauwerksgründungen gegeben, die als Beratung zu verstehen sind, die den Planern, Statiker und der Baufirma hinsichtlich der Gründung und erforderlichen Einsatzes von Baumaschinen und Gründungsverfahren nicht vorgeifen. Dem Baugrund-sachverständigen können nicht alle Gesichtspunkte der Planungen vor Ausführung bekannt sein. Es sollten daher gründungstechnische und bodenmechanische Fragen bzw. Planungsänderungen mitgeteilt und mit diesem abgestimmt werden. Ebenso ist der Baugrundsachverständige einzuschalten wenn im Zuge der Bauausführungen Abweichungen in den Untergrundverhältnissen zu den nur punktförmigen Baugrundaufschlüssen festgestellt werden.*

*Der geotechnische Bericht des Ingenieurbüro Jung vom 8.11.2018 Bericht Nr.: 18-1263 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten.*

## **8. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

### **8.1 Grundwasser**

*Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwasser-messstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.*

*Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.*

*Es ist 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.*

*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 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.*

### **8.2. Altlastenverdachtsflächen**

*Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.*

*Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.*

*Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 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.*

### **8.3. Wasserversorgung**

*Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.*

*Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.*

### **8.4. Abwasserentsorgung**

*Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.*

*Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen. 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 Entwässerungssatzung 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 (AWA Ammersee) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.*

### **8.5. Niederschlagswasserbeseitigung**

*Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).*

*Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht*



*möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).*

*Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 5.2 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen sind.*

*Durch den geotechnischen Bericht des IB Jung wurde festgestellt, dass im westlichen Bereich, ca. ab Höhe Herzogstandstraße, zum einen durch einen hohen Grundwasserstand und zum anderen durch schlechte Bodenverhältnisse eine Versickerung kaum möglich ist.*

*Durch das IB OSS wurde zwischenzeitlich eine Vorplanung zum Straßenbau und zur Entwässerung ausgeführt, die einen Oberflächenentwässerungskanal im westlichen Bereich (ab Höhe Herzogstandstraße) vorsieht. Diese Oberflächenwässer sollen in den bestehenden Westernbach eingeleitet werden.*

*Im Zuge des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wird durch das beauftragte Ingenieurbüro OSS die weitere Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und ggf. ein Wasserrechtsverfahren eingeleitet.*

Wielenbach, 06.09.2021

Harald Mansi  
Erster Bürgermeister

