

**Bebauungsplan „Wielenbach Ortskern, 1. Erweiterung“  
der Gemeinde Wielenbach  
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung  
(Gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

**A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

1. Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RE vom 21.07.69 - Az: IVB7-6101 WM 42-3).
2. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher einmal im förmlichen Verfahren für den Ortsteil Haunshofen geändert, dieses Änderungsverfahren ist mittlerweile abgeschlossen.
3. Derzeit läuft ein Verfahren zur Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes für den gesamten Ortsbereich. Parallel dazu wird ein Landschaftsplan für die Gemeinde Wielenbach aufgestellt.
4. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Private Grünfläche im südlichen Teil und als Dorfgebiet im nördlichen Teil ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der neue Flächennutzungsplanentwurf wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestimmt. Dieser Bebauungsplan kann erst als Satzung beschlossen werden, wenn die Flächennutzungsplan-Neubearbeitung zumindest Planreife erlangt hat, da das Entwicklungsgebot zu beachten ist.
5. Die bestehenden Hofstellen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurden bereits in den Geltungsbereich des Ortskernbebauungsplanes einbezogen. Dieser Ortskernbebauungsplan ist seit dem Jahre 1994 rechtsverbindlich. Um die bestehende Landwirtschaft zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren werden diese beiden Hofstellen aus dem Geltungsbereich des Ortskernbebauungsplanes herausgenommen und zusammen mit der jetzt zu überplanenden Fläche in einem Geltungsbereich zusammengefaßt. Dabei wird der Nordteil und eine Bauparzelle entlang der Weilheimer Straße als Dorfgebiet die verbleibenden vier Parzellen im Südwesten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
6. Um eine Gleichbehandlung zwischen den Eigentümern von Grundstücken im Bereich des Ortskernbebauungsplanes und des nun zu überplanenden Gebietes zu erreichen, erfolgt die Verteilung der Wohneinheiten entsprechend dem Ortskernbebauungsplan. Soweit passend, werden auch alle sonstigen Festsetzungen übernommen.

7. Der Gemeinderat in Wielenbach hat in seiner Sitzung am 20.01.1998 die Aufstellung dieses Einfachen Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

#### B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Plangebiet liegt westlich der Weilheimer Straße und der Rudolf-Seeberger-Alle sowie der Heimgartenstraße im Südwesten.
2. Im Osten, Süden und Westen liegt reine Wohnbebauung mit maximal zweigeschossiger Bauweise. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches grenzt mit seinen zwei bestehenden Hofstellen an den Ortskern der Gemeinde Wielenbach an. Die umgebenen Baugebiete haben folgende Nutzungen: Im Norden Dorfgebiet (MD), im Osten, Süden und Westen Allgemeines Wohngebiet (WA).
3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,81 ha.
4. Das Gelände ist relativ eben.
5. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material.

#### C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches ist mit zwei Hofstellen und ihren Nebengebäuden bebaut. Im südöstlichen Teil besteht ein Wohn- und Geschäftsgebäude in zweigeschossiger Bauweise. Dazwischen liegt eine bis jetzt als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grünfläche die unbebaut ist. Diese Grünfläche soll nun verkehrsmäßig erschlossen, parzelliert und bebaut werden. Die Bebauung wird mit ein- und zweigeschossigen kleineren Wohngebäuden erfolgen. Um diese Bebauung zu regeln und die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie den kleineren Gewerbebetrieb in ihrem Bestand zu sichern und Erweiterungen zuzulassen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Festsetzungen des Ortskernbebauungsplanes sollen auch im Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes in vollem Umfang übernommen werden. Ergänzt wird der jetzige Bebauungsplan lediglich durch die Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche für die Erschließung der jetzigen Grünfläche und der Verplanung eines kleineren Teilbereiches als Allgemeines Wohngebiet.

#### 2. Beschränkung der Wohneinheiten:

Der historische Ortskern ist durch relativ große Baumassen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umstrukturierungen in der Landwirtschaft und der Fehlbestand an Wohnungen führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Dorfmitte 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 einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde. Auch die immer noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe würden durch die sie mehr und mehr einengenden reinen Wohnstrukturen erschwerte Betriebsbedingungen ertragen müssen. Nach neuer Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes 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. Im Ortskern sind schon einige umbaute Höfe mit zu dichter Wohnnutzung vorhanden. Diese Beispiele lassen das Ausmaß nach einer weitgehenden Umstrukturierung erahnen, wenn keine Maßnahmen eingeleitet werden. 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.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde beschlossen, für den Geltungsbereich einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, die die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, sonst aber nur gestalterische Festsetzungen enthält. Die gewerblichen Nutzungsanteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

Die Größe und Höhe der Baukörper bemißt sich aus dem Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB (siehe Regelung B-Grundstücke).

#### Kriterien für die Verteilung der Wohneinheiten:

Zur Verteilung werden die Baumassen im Bereich der Althofstelle (A) und die Restgrundstücksgröße (R) herangezogen:

So sollen sich eine große Baumasse und eine große Grundstücksgröße günstig auf die Anzahl der Wohneinheiten auswirken.

Hierfür waren folgende Eckdaten zu erheben:

Die Gesamtgrundstücksgröße G, die Gesamtgrundfläche im Bereich der Althofstelle, überschlägig die Kubatur im Bereich der Althofstelle und die Restgrundstücksfläche (R).

Für die überschlägige Ermittlung des Rauminhaltes wurden eine Wandhöhe von 6,5 m gemessen von OK FFB bis OK Dachhaut und die Dachneigung von 40° zugrunde gelegt.

Ist der Wohnteil von Wirtschaftsteil getrennt, wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten für A aus der Gesamtkubatur von Wohn- und Wirtschaftsteil ermittelt.

Die zulässigen Wohneinheiten für A sind somit für Wohn- und Wirtschaftsteil insgesamt festgesetzt:  $A = A1 + A2$ .

Folgende Verteilerschlüssel wurden zugrunde gelegt:

1. Kubatur:

(Bereich A)

	unter	600 m <sup>3</sup>		0 Wohneinheiten (WE)	in Gebäuden
601	bis	1200 m <sup>3</sup>	max.	1 WE	auf dem
1201	bis	1700 m <sup>3</sup>	max.	2 WE	Flurstück
1701	bis	2400 m <sup>3</sup>	max.	3 WE	
	über	2400 m <sup>3</sup>		4 WE = Obergrenze	

Der Restrauminhalt soll einer gewerblichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4 - 9 BauNVO zugeführt werden.

2. Grundstücksfläche:

(Bereich R)

	bis	700 m <sup>2</sup>		0 WE	in Gebäuden
701	bis	1000 m <sup>2</sup>	max.	1 WE	auf dem
1001	bis	2000 m <sup>2</sup>	max.	2 WE	Flurstück
2001	bis	2700 m <sup>2</sup>	max.	3 WE	
2701	bis	3300 m <sup>2</sup>	max.	4 WE	
3301	bis	3800 m <sup>2</sup>	max.	5 WE	
	über	3800 m <sup>2</sup>	max.	6 WE = Obergrenze	

Grundstücksfläche:

(Bereich B)

	unter	500 m <sup>2</sup>		0 WE	in Gebäuden auf
501	bis	600 m <sup>2</sup>	max.	1 WE	dem Flurstück
601	bis	800 m <sup>2</sup>	max.	2 WE	
801	bis	1200 m <sup>2</sup>	max.	3 WE	
1201	bis	1600 m <sup>2</sup>	max.	4 WE	
1601	bis	2200 m <sup>2</sup>	max.	5 WE	
2201	bis	3000 m <sup>2</sup>	max.	6 WE = Obergrenze	

Eine detaillierte Regelung ist kaum möglich, weil eine künftige Entwicklung nicht genauer vorhersehbar und differenzierbar ist.

Für alle unbebauten Flurstücke und mit Wohngebäuden oder Wohn/Kleingewerbe bebauten Flurstücken (Baulücken Bereich B) wird, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, ebenfalls die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt.

Flächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe:

Um die Struktur der Gemeinde nicht zu zerstören und kleine Läden und Einzelhandelsbetriebe zu erhalten, wird für Einzelhandelsbetriebe die Nettoverkaufsfläche beschränkt.

Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben:

Um eine Häufung von Beherbergungsbetrieben im Dorfkern zu vermeiden und im Einzelfall steuern zu können, sollen diese Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gestalterische Festsetzungen/Grünordnung:

Im Ortskern sollen typischen Reihenhaussiedlungen mit sehr schmalen Grundstücken mit Hecken- und Sichtschutzwandabtrennungen vermieden werden.

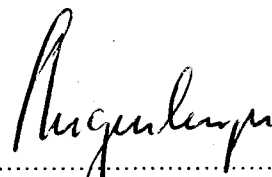
Der dörfliche Ortskern wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten in diesem Bereich sollen sich in dieses Gestaltungsbild harmonisch einfügen und Wesensmerkmale erhalten bzw. besitzen, welche die dörfliche Ortsmitte als historischen Ortskern deutlich von der „Einheitsgestaltung“ der reinen Neubausiedlungen unterscheiden. Dies gilt auch für den südlichen Abschluß des Ortskernes der Gemeinde. Dabei ist im besonderen Maße auch das Umfeld um den Baukörper (Nebengebäude, Hofflächen, Gärten und Zäune, Verkehrsflächen, Schaufenster etc.) zu berücksichtigen. Es sind Regelungen zu treffen, welche diese städtebaulichen Ziele sichern.

Aufgestellt:  
Weilheim, 31.08.1998  
-Kreisplanungsstelle-  
I.A.

  
Nadler

Wielenbach, 02. Nov. 2004



  
Steigenberger, 1. Bürgermeister

geändert:  
Weilheim, 24.02.1999  
I.A. Nadler

