



Gemeinde Wielenbach

Wielenbach ● Haunshofen ● Wilzhofen ● Siedlung Hardt ● Bauerbach

NEUFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN

„ORTSKERN WILZHOFEN“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfassung:

18.12.2025
26.02.2026
23.04.2026

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
Mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
Vogl + Kloyer
Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel. 0881 9010074
Mail: mail@vogel-kloyer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.	Verfahren	7
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	7
4.2	Erschließung	8
4.3	Altlasten	8
5.	Planungsziel und Planungskonzept	8
5.1	Ortsplanerisches Konzept	8
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
5.3	Erhaltung des Ortsbilds gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB	10
5.4	Art der baulichen Nutzung	10
5.5	Maß der baulicher Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	11
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen	13
5.7	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	14
5.8	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude	15
5.9	Einzäunungen / Einfriedungen	16
5.10	Grünordnung	16
5.11	Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen	17
5.12	Lagern, Abstellen, etc.	17
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	17
6.1	Grundwasser	17
6.2	Altlastenverdachtsflächen	17
6.3	Abwasserentsorgung	18
6.3.1	Häusliches Schmutzwasser	18
6.3.2	Industrieabwasser	18
6.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	18
6.4	Natur- und Umweltschutz	18
6.4.1	Schutzgüter	18
6.4.2	Artenschutz	20
7.	Immissionsschutz	20

Anlagen:

- Fließweganalyse vom 05.12.2025
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 (Pkt. 18.8) zum UVP-Gesetz, vom 05.12.2025

1. Planungsanlass

Am 15.05.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach die Neufassung des Bebauungsplanes „Ortskern Wilzhofen“ beschlossen.

Grund hierfür war die Sicherung der dörflichen Struktur, sowie die Nachverdichtung innerörtlicher Leerstände und Brachflächen im Ortskern Wilzhofen, der durch bestehende landwirtschaftliche sowie historische Gebäude geprägt ist. Darüber hinaus war dem Strukturwandel der aufgelassenen Hofstellen, die im Mittelpunkt der Nutzung standen, Rechnung zu tragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Wielenbach, mit ca. 3.400 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im nördlichen Bereich der Region 17 - Oberland angrenzend an die Region 16 – Allgäu, Region 14 - München und Region 18 - Südostbayern.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 17 (Oberland), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen 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.*

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes „Ortskern Wilzhofen“ und den damit verbundenen Regelungen von Wohneinheiten, wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 - Oberland weist zu dem Thema Siedlungsleitbild der Region 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; unmaßstäblich

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes „Ortskern Wilzhofen“ werden diese Ziele festgeschrieben.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 19.06.1998, neunmal geändert, zuletzt am 10.04.2025.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ eingetragen. Teilbereiche entlang der Geltungsbereichsgrenzen sind als sonstige Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft eingetragen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Die Neufassung des Bebauungsplanes „Ortskern Wilzhofen“ entwickelt sich demzufolge nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wielenbach und ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

Aktennummer D-1-8133-0017

Burgstall des hohen und späten Mittelalters („Burg Wilzhofen“)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich folgendes Baudenkmal:

Aktennummer D-1-90-159-20, Alte Münchner Straße 10

Eingangstür, geschnitzt mit Füllungsfeldern, bez. 1850



Quelle Bayernatlas; unmaßstäblich

Für jede Art von Veränderungen an den vorgenannten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals D-1-8133-0017 sowie deren unmittelbaren Umfeldern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In den Bereichen der Flurstücke 2610, 2610/2, 2610/3 und 2610/4 werden Bodendenkmäler aus vorgeschichtlicher Zeit (Grabhügel) vermutet. Für diese Flurstücke gelten ebenfalls die Schutzbestimmungen gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

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.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Der Grünbach mit seinen Uferbereichen ist als Biotop 8133-0071-006 in der amtlichen Kartierung erfasst (s. Punkt 5.10).

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten 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.

Durch die Neufassung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Ortskern Wilzhofen, mit Urfassung aus dem Jahr 2001, wird zum Großteil bestehendes Baurecht genauer definiert und ausformuliert. Lediglich im Bereich der südlich im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Flurnummer 2670 (Grünbach) wird der Geltungsbereich reduziert. Dies hat keine Auswirkung auf die zulässige Grundfläche da in diesem Teilbereich eine Reduzierung des Geltungsbereichs gegenüber der Urfassung entsteht.

In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt ... (§ 13 a Abs. 1 BauGB) weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder...

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.

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.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 68.847,23 m². Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Gebiet wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch Wald- und Wohnbaufläche begrenzt. Der südliche Abschluss wird ergänzend durch das Biotop 8133-0071 geprägt und gerahmt. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen, ein großer Teil Grünfläche sowie Wohnbaufläche an.

4.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das zentrale gemeindliche Kanalnetz zur Gruppenkläranlage. Der Hauptsammler führt in der Nähe des Plangebietes vorbei.

Das anfallende Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplätze als auch die Dachwässer werden über belebte Bodenschichten versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Wielenbach und ist gesichert.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

4.3 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes 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.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Ortsplanerisches Konzept

Im Geltungsbereich befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Landschaftsbild des Ortskerns Wilzhofen der Gemeinde Wielenbach prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der gesamte Geltungsbereich ist fast zur Gänze bebaut. Es herrscht eine überwiegend dörfliche Struktur mit Hofstellen, Wohngebäuden in verschiedenen An- und Umbaustadien und nur wenigen gewerblichen Betrieben vor.

Die Bebauung ist gemäß den dörflichen Strukturen im Ortskern dicht bis locker strukturiert. Entlang und im zentralen Bereich Hauptverkehrsstraßen ‚Alte Münchner Straße‘ weist der Geltungsbereich die größte bauliche Dichte auf. Entlang der Mühlenstraße in Richtung Südosten befinden sich nur noch partiell höhere Dichtestrukturen. Es ist ein Abfall der Dichte von Nordwesten in Richtung Südosten erkennbar. Die

zukünftige Dichtestruktur soll einheitlich geregelt werden um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erlangen. Bestehende dichtere Strukturen sollen dabei erhalten und mittels gesonderter Nutzungsschablone gesichert werden.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Ortskern Wilzhofen“ aus dem Jahr 2001 weist eine vergleichbare Geltungsbereichsgröße auf und erstreckt sich über den gesamten Innenbereich der Gemeindeteils Wilzhofen.

Durch die gegebene Größe wurden, wie in Absatz 3 beschrieben, unterschiedliche Strukturbereiche überplant. Diese sind wie zuvor beschrieben geprägt von dichter Struktur entlang der Alten Münchner Straße und einer lockereren Struktur in den Anschlussbereichen in Richtung Südosten.

Im Geltungsbereich Bereich befinden sich hauptsächlich Wohnhäuser und vereinzelt aktive Landwirtschaften.

Der Ortskern ist hauptsächlich durch historische Bausubstanz und Althofstellen entlang der Alten Münchener Straße geprägt. Die bestehenden Baukörper besitzen große Kubaturen und prägen so das städtebauliche Bild. Um dieses zu erhalten werden gezielt Baulinien, eine niedrigere Verhältniszahl für die Zulässigkeit der Wohneinheiten und zusätzliche Festsetzungen / Erleichterungen für ortsbildprägende Gebäude festgesetzt. Zentral befindet sich nur ein Einzeldenkmal. Bodendenkmäler sind nur nördlich innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden.

Der südliche Abschluss des Ortskerns ist geprägt durch den durchlaufenden Grünbach mit mitlaufendem Biotopzug.

Im momentan noch rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 wurden bereits differenzierte Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen getroffen. Diese sind im Zuge der Neufassung zu beurteilen und werden zeitgemäß weiter entwickelt. Durch die Änderungen der baulichen und städtebaulichen Anforderungen, sind diese jedoch nicht mehr vollumfänglich zielführend. Vor allem fehlende Festsetzungen von Baulinien und weiteren Festsetzungen (Bsp. Gestaltung, Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, etc.) sind für den städtebaulichen Erhalt und Entwicklung des Ortskerns notwendig. Hinzu kommt, dass die damaligen Festsetzungen nicht mehr zu realisieren sind und auf Grund geänderter gesetzlicher Vorgaben Novellierung des BauGB, der BauNVO und der BayBO) bzw. der Aufgabe der Hofstellen und der immer stärker werdenden Forderung zur Nachverdichtung der Innenbereiche neue Regelungen erforderlich wurden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Wielenbach die Neufassung der Ortskernbebauungsplanes Wilzhofen beschlossen, um je nach der gegebenen Situation zielgerichtete Festsetzungen zu treffen, die das gemeinsame Ziel verfolgen den bestehenden Ortskerncharakter mit Hilfe zahlreicher Festsetzungen zu erhalten.

Die höchst zulässige Anzahl von Wohneinheiten im Geltungsbereich wurde auf 6 Wohneinheiten je Hauptgebäude begrenzt um auch weiterhin einen dörflichen Gebäudecharakter zu erhalten.

Als vergleichsfähiges Regulativ zur Ermittlung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten werden in der Neufassung des Ortskernbebauungsplanes im Textteil unter 4. die zulässigen Wohneinheiten tabellarisch in linearem Verhältnis zur Grundstücksgröße gestellt.

Baufenster werden gegenüber der Urfassung genauer eingetragen, Baulinien zur Erreichung städteplanerischer Ziele gesetzt, die notwendige Anzahl der Stellplätze festgesetzt, mit der Maßgabe, dass ab der 6. Wohneinheit eine Tiefgaragenpflicht, bzw. Garagenpflicht innerhalb des Gebäudes oder innerhalb bestehender baulicher Nebenanlagen und Nebengebäude besteht, sowie die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben. Die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze erfolgt über die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils rechtsgültigen Fassung.

Diese Vorgehensweise wurde anhand von mehreren Fallbeispielen diskutiert und liegt nun der Neufassung des Ortskernbebauungsplanes Wilzhofen zu Grunde.

Vor der öffentlichen Auslegung des Ortskernbebauungsplanes Wilzhofen fand für die Grundstückseigentümer des Geltungsbereichs am 04.11.2025 eine Informationsveranstaltung im Rathaus der Gemeinde Wielenbach statt. Anschließend bekamen die Grundstückseigentümer mit Frist bis 19.11.2025 die Möglichkeit Ihre Stellungnahme bei der Gemeinde einzureichen. Diese wurden anschließend am 18.12.2025 im Gemeinderat abgewägt und je nach Ergebnis bereits in die vorliegende Fassung eingearbeitet.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Ortsteils handelt und hier nur Regelungen zum Erhalt der dörflichen Struktur getroffen werden.

5.3 Erhaltung des Ortsbilds gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Landschaftsbild des Ortskerns von Wilzhofen prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Bereiche sind mit dem Buchstaben „E“ gekennzeichnet.

Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist, auch bei genehmigungsfreien Maßnahmen gemäß BayBO (wie z.B. Austausch von Fenstern oder Veränderung von Fensteröffnungen etc.), durch entsprechende Antragstellung bei der Gemeinde das Ortsbild zu schützen. Durch die Erhaltungssatzung wird der Gemeinde ein zusätzliches Regulatorisch geschaffen, um in diesen Bereichen auf die Antragsteller dahingehend einzuwirken, dass störende Funktionen des Ortsbilds vermieden werden.

5.4 Art der baulichen Nutzung

Ein Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird im Bereich des Feuerwehrhauses als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Weitere Festsetzungen erfolgen nicht und werden durch den jeweiligen Gebietscharakter im Rahmen des § 34 geregelt.

5.5 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich regelt sich nach § 34 BauGB, in Verbindung mit festgesetzten Baugrenzen und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Im Geltungsbereich der Neufassung sind noch zwei aktive landwirtschaftliche Hofstellen (Fl.Nr. 2572, 2574, 2581/5, 2593, 2605) und eine Vielzahl an Althofstellen vorhanden, die über die Jahre eine Vielzahl von An- und Umbauten erfahren haben. Es existieren jedoch etliche Leerstände ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude.

Im Planbereich finden sich die unterschiedlichsten Grundstücksgrößen. Um eine Gleichbehandlung in Form einer Festsetzung einer Verhältniszahl (je angefangen 250 m² ist eine Wohneinheit zulässig) im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips zu finden, wird ein lineares Verhältnis zwischen Grundstücksgröße zu zulässiger Anzahl an Wohneinheiten entwickelt. Lediglich ab einer Grundstücksgröße von größer als 2.000 m² wird die Verhältniszahl von 250 m² auf 300 m² erhöht.

Diese Festlegung ermöglicht weiterhin die Errichtung von kleineren und ortstypischen Mehrfamilienhäusern und vermeidet sogleich das Entstehen von großkörnigen und nicht in das Ortsbild passenden Wohnstrukturen. Die Errichtung solcher würde weiterhin zu einer atypischen Steigerung der Bevölkerungsdichte führen, dessen Entwicklung auch städtebaulich nicht gewünscht ist und die Identität des vorhandenen Dorfes verfehlt und verändert.

Somit soll unter Beachtung und Wahrung der vorhanden städtebaulichen Strukturen gemäß §1 BauGB Abs. 6 Satz 4 die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile gewährleistet werden. Daneben soll dadurch auch den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung und Familien (vgl. §1 BauGB Abs. 6 Satz 3) Sorge getragen werden. Der städtebauliche Charakter und die Identität des Ortskerns bleiben dadurch auch weiterhin erhalten.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschlossen eine maximale Anzahl der Wohneinheiten durch die Schaffung einer Verhältniszahl festzulegen. Diese maximale Anzahl und somit die bauliche Dichte soll mittels zusätzlicher Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl je nach entsprechender Nutzungsschablone und vorhandener Struktur die Baumasse regeln.

Die Grundflächenzahl beträgt in der Nutzungsschablone 1 und 2 0,35 in Nutzungsschablone 1a 0,60. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Die in Nutzungsschablone 1 und 2 festgesetzte bauliche Dichte basiert darauf, die im inneren Bereich des Ortskerns bestehende Dichte zu vereinheitlichen. Ferner soll dies dazu dienen die vorherrschende unklare Dichtestruktur zu regeln und weiter zu definieren. Zur weiteren Erläuterung dieses Sachverhalts und des städtebaulichen Planungsziels dienen nachfolgende Schaubilder. Diese stellen in Schaubild 1 die aktuell vorhandene Dichtestruktur dar und in Schaubild 2 die angestrebte und zu entwickelnde Dichtestruktur.

Die abweichende Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,60 in Nutzungsschablone 1a basiert darauf, dass bestehende Gebäudestrukturen in deren Grundfläche auch auf kleinen Grundstückszuschnitten im Zuge eines Umbaus oder Neubaus möglich sind.

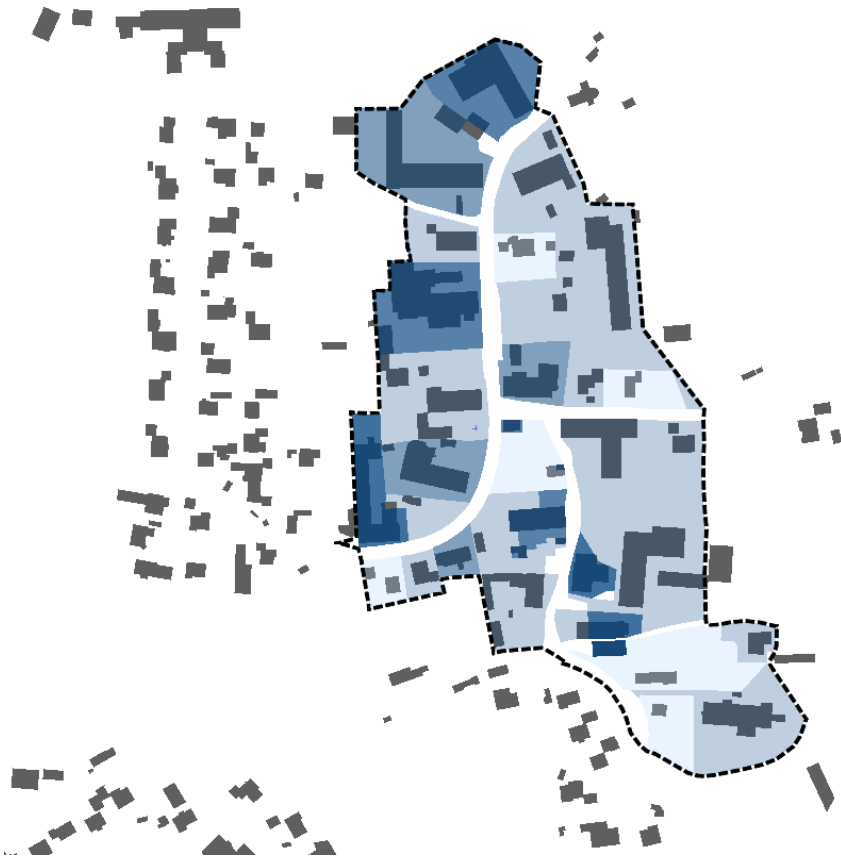
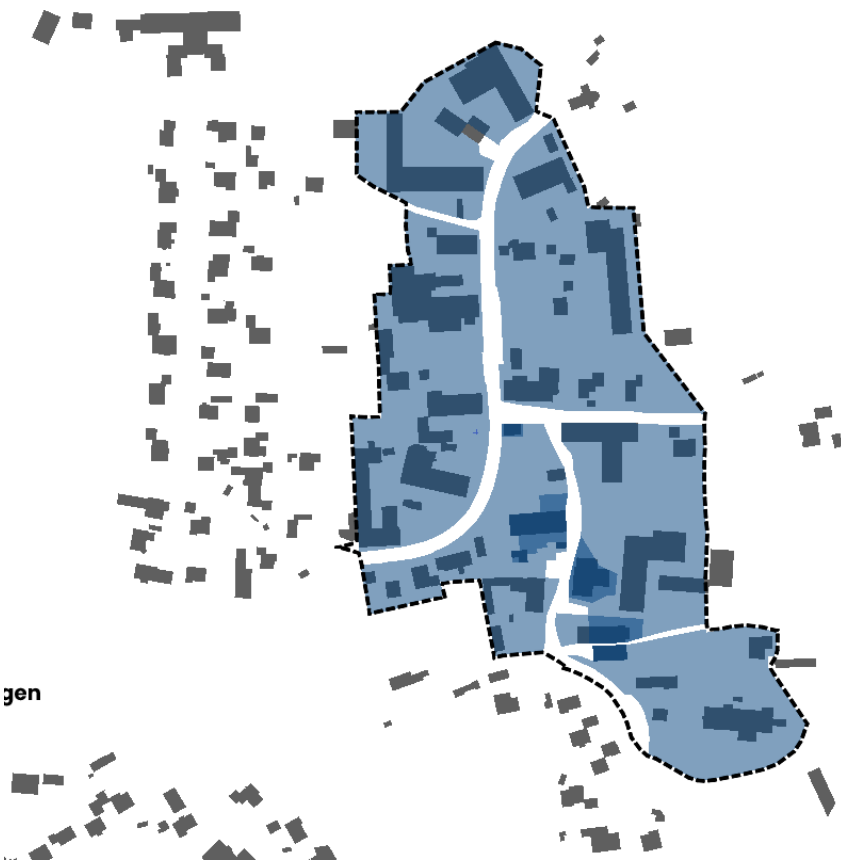


Schaubild 1 – vorhandene Dichtestruktur (dunkel = dicht / hell = locker)



gen

Schaubild 2 – angestrebte Dichtestruktur (dunkel = dicht / mittel = einheitlich)

Um das Ziel einer maßvollen und ortsbildverträglichen Nachverdichtung zu erreichen, insbesondere bei der anstehenden Stellplatzproblematik, wurde zudem festgelegt, dass in den Nutzungsschablone 1 und 2 gemäß § 19 Abs. 4 BauGB eine Überschreitung von 60% für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen zulässig ist. Die festgesetzte GRZ in Nutzungsschablone 1a darf gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis 0,80 überschritten werden. Dies begründet sich dahingehend, dass bereits eine entsprechende Versiegelung bzw. Bebauung innerhalb des Ortskerns vorhanden ist. Zur Entscheidungsfindung hat sich der Gemeinderat deshalb anhand mehrerer Fallbeispiele innerhalb des Geltungsbereiches zu dieser Festsetzung entschieden. Die Festsetzung der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung orientiert sich an der bestehenden baulichen Dichte und schafft gleichzeitig entsprechendes Nachverdichtungspotential.

Ein weitergehendes Regulativ stellt die Festsetzung der notwendigen Stellplätze dar, insbesondere die Forderung ab der 6. Wohneinheit mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze als Tiefgarage zu errichten, in das Hauptgebäude oder bestehende Nebengebäude / Nebenanlagen zu integrieren.

Ohne hier eingreifende Regelungen würden aus manchen Leerständen "Wohnblöcke" werden, was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde.

Die gewerblichen Nutzungsanteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

Zum Ausschluss von sogenannten Tiny-Häusern wurde zusätzlich eine Mindestgröße für die Bruttogrundfläche von Einzelhäusern in Höhe von 80m² festgesetzt, da diese Wohnformen im Ortskern das geprägte Ortsbild erheblich stören würden.

Um die bauliche Ausprägung und breite Stellung der bestehenden Gebäude entlang des öffentlichen Grunds zu halten, wird in der Nutzungsschablone 1 und 1a ein Mindestgiebelbreite von 10m und eine traufseitige Mindesttiefe von 20m vorgeschrieben, vorausgesetzt das festgesetzte Baufeld oder das Baugrundstück erfüllen diese Anforderungen. Ausgenommen davon sind ebenfalls als ortsbildprägend festgesetzte Gebäude, als auch privilegierten Vorhaben nach §35 BauGB.

Zur Sicherung der ortsbildprägenden Gebäude wurde im Bereich der Nutzungsschablone 1 und 1a eine Bauweise mit maximal 3 Vollgeschoßen festgesetzt und durch die Definition eines minimalen und maximalen Wandhöhenbereiches festgeschrieben.

Um hier rechtssichere Planungen generieren zu können wurde als Bezugsgröße für die vorgenannte Wandhöhenfestsetzung eine maximale Oberkante des fertigen Fußbodens gemäß textlicher Festsetzungen unter Punkt 3 definiert.

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 regelt sich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nach § 34 BauGB. Die zulässige Wandhöhe wird mit maximal 6,30 m festgesetzt.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Um bei der teilweise historisch engen Gebäudestellung einen Ersatzbau oder einen Umbau zu ermöglichen, wurde bei grenznahen oder grenzständigen Gebäuden an den historischen Kanten eine Baulinie festgesetzt. Die übrigen Grundstücke wurden

mit Baugrenzen versehen. Diese soll sicherstellen, dass auch weiterhin bei Um- und Ersatzbauten das historisch gewachsene Ortsbild erhalten bleibt.

Da die Baugrenzen in der Regel auf Grund der vorherrschenden städtebaulichen Situation eng gefasst wurden, um die bestehenden Gebäudestrukturen festzuschreiben, war es notwendig eine Überschreitungsmöglichkeit in Höhe von 1,50m für Balkone zu schaffen. Im Bereich der ortsbildprägenden Gebäude sind zwar wenige Balkone vorhanden, da aber das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung nur durch eine attraktive Um- bzw. Neuplanung funktioniert, soll die Schaffung solcher Bauteile dennoch ermöglicht werden.

Im Bereich von festgesetzten Schaugiebelfassaden, die unter Punkt 7.10 geregelt sind, dürfen Balkone ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien bis maximal 1,50m überschreiten. Dies soll gewährleisten, dass zum einen die städtebauliche Positionierung mittels Baulinie erhalten bleibt, aber auch bestehende gehalten, sowie neue Balkone im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen erstellt werden dürfen.

Grundsätzlich sind im Bereich der Nutzungsschablone 1 und 1a nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um das gewachsene Ortsbild nicht durch andere Gebäudetypen wie Reihenhäuser zu stören. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 wurden, ergänzend zum Einzel- und Doppelhaus, bereits existierende Reihenhausbauungen zusätzlich zugelassen. Die maximal zulässige Gesamtlänge von Hausgruppen / Reihenhäusern wird auf 30m begrenzt. Hintergrund dafür ist die Sicherstellung, dass in der Nutzungsschablone 2 ortsbilduntypische Reihungen vermieden werden und ein lockerer Charakter gesichert wird.

Die Satzung über von Art. 6 der BayBO abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Wielenbach in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung (Abstandsflächensatzung) ist zu beachten. Dies gilt nicht bei den festgesetzten Baulinien. Im Rahmen der weitergehenden Planungen ist zu prüfen, ob geschützte Belange, wie Belichtung, Besonnung und Brandschutz gewährleistet sind.

5.7 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Unter § 2 Abs. 7 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert, die zum Teil bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Ortskern Wilzhofen“ verankert waren. Diese wurden durch den Gemeinderat modifiziert und den heutigen Gegebenheiten angepasst, als auch mit dem Gemeinderat im Rahmen von gemeinsamen Ortsbegehungen besprochen und diskutiert.

Zur Regelung des äußeren Erscheinungsbildes wird ein Fassadentyp festgelegt, welche auf den Ausprägungen des Bestands beruht und weiterhin einen geschichtlichen Bezug zur ursprünglichen Gliederung von Langhäusern / Hofstellen und der Differenzierung zwischen ehemaligen Wohn- / Wirtschaftsteil herstellt. Vollflächige Putzfassaden, als auch senkrechte vollflächige Holzfassaden sind unabhängig des Fassadentyps zulässig.

Im Einzelnen wurden die Dachform und die Dachneigungen geregelt, um die im Ort vorherrschenden Dachneigungen festzuschreiben und ortsbilduntypische Dachformen und Neigungen auszuschließen. Im Geltungsbereich wird eine Dachneigung zwischen 32° und 40° zugelassen. Dies begründet sich mit den ursprünglichen historisch landwirtschaftlichen genutzten Gebäuden, die mit einer Dachneigung zwischen

32°-40° geprägt waren. In der Nutzungsschablone 2 werden auf Grund der zurücktretenden städtebaulichen Prägung Dachneigungen von 25-40° zugelassen. Dies gewährleistet das ortsbildverträgliche Gebäude entstehen und gleichzeitig in Randbereichen oder hinterliegenden Grundstücken mehr Gestaltungsspielraum entsteht.

Um bei Ersatzbauten das historische Ortsbild beizubehalten wurden im Geltungsbereich die Firstrichtungen zwingend festgesetzt. Lediglich in den Randbereichen, Gebieten ohne historischen Bezug oder hinter liegenden Bereichen (Nutzungsschablone 2) wurde eine variable Firstrichtung zugelassen. Dies begründet sich damit, dass vor allem die bestehende Hauptverkehrsachse ‚Alte Münchner Straße‘ von giebelständigen Strukturen geprägt ist. In Nebenstraßen und dem südliche Geltungsbereich besteht oft bereits freiere Ausrichtung der Gebäude zur öffentlichen Fläche.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Quergiebeln, Wiederkehren und Dachgauben unter Punkt 7.12 des Textteils wurden festgesetzt um eine einheitliche Dachlandschaft zu erzielen und mit einem Regulativ auf nachträgliche Dachgeschossausbauten einzugehen und diese zu regeln.

Wesentliches Merkmal des Ortskerns Wilzhofen sind die festgesetzten ortsbildprägenden Gebäude und der zentrale Bereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB.

Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt der bestehenden Kubaturen und gestalterischen Strukturen. Dies wird zum einen durch die festgesetzte mindest- bzw. maximale Wandhöhe erreicht, zum anderen durch die festgesetzte GRZ und Dachneigung. Eine Festsetzung einer Geschoßfläche ist dadurch entbehrlich.

Für den Grünbach in Wilzhofen wurden durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim 2019 Überschwemmungsgebiete für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) ermittelt (und 2025 aktualisiert).

Der innerhalb des Siedlungsgebietes verlaufende Grünbach ufer u.a. im Bereich des Bebauungsplanes aus. Das Überschwemmungsgebiet betrifft den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Bauvorhaben innerhalb des Gebiets sind hochwasserangepasst auszuführen und dürfen den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern. Durch hochwasserangepasste Bauweisen können potenzielle Schäden minimiert und die Sicherheit der Bevölkerung gewährleistet werden. Die Genehmigung der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten richtet sich nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

5.8 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe nachzuweisen.

Die Gemeinde Wielenbach hat in der Sitzung vom 13.12.2011 die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und in der Sitzung vom 10.07.2025 die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Wielenbach beschlossen. Diese ist in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden. Durch Beschluss vorgenannter Stellplatzsatzung sind die zuvor aufgeführten Festsetzungen gegenstandslos, da in der Satzung eingearbeitet.

Um ein weiteres Mindestmaß an Regelungstiefe zum Erhalt des Ortsbildes zu erhalten und nicht zu stören, werden unter Punkt 6 im Textteil noch weitere Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden getroffen.

5.9 Einzäunungen / Einfriedungen

Um im Bereich der Einzäunungen ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können wurde vom Gemeinderat unter Punkt 9 im Textteil eine detaillierte Regelung vorgenommen.

In den vergangenen Jahren hat das Bewusstsein darüber den eigenen Garten als erweiterten Wohnraum wahrzunehmen und zu nutzen stetig zugenommen; gleichzeitig mit der intensiveren Nutzung des Freiraums als Aufenthaltsraum ist der Wunsch nach einer Sichtbeschränkung in diesen persönlichen Raum gewachsen. Diesem Wunsch kann jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht nachgegangen werden, da die Errichtung solcher Bauteile den Charakter des Ortsbildes nachhaltig beeinträchtigen würden. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschlossen diese Sichtschutzeinrichtungen auszuschließen.

Auf Grund der möglichen Entwicklungen von Mehrfamilienhäusern wurden jedoch so genannte Terrassentrennwände mit Größenbeschränkung zugelassen um hier Konfliktpotential ausschließen zu können.

5.10 Grünordnung

Der Geltungsbereich weist als grünordnerische Qualitäten den angrenzenden Grünbach mit begleitenden Gehölzsäumen sowie einige markante Bäume auf. Der Grünbach mit seinen Uferbereichen ist als Biotop 8133-0071-006 in der amtlichen Kartierung erfasst. Der baulich gefasste Grünbach-Kanal bietet ebenfalls einen Ansatzpunkt zur Bewahrung einer Grünstruktur vom Ortsrand in den Siedlungsbereich hinein. Die Sicherung der Wasserläufe als Lebensräume und charakteristische Gliederungselemente der Siedlungsstruktur wird durch die Ausweisung von Gewässerbegleitgrün unterstützt, innerhalb derer keine baulichen Anlagen zulässig sind und die natürlichen Bachufer naturnah zu entwickeln sind.

Der Erhalt der ortsbildprägenden und ökologisch hochwertigen Bäume sind wichtiges Planungsziel, das auch den sich verschärfenden klimatischen Bedingungen Rechnung trägt. Durch Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke (auf die bestehende Bäume angerechnet werden können) soll ein Mindestmaß an Durchgrünung gewährleistet werden, um ein qualitativvolles Ortsbild, ein gesundes Wohnumfeld, das Lokalklima und die Biodiversität im Siedlungsraum zu fördern.

Um die Auswirkungen von notwendigen Bodenversiegelungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima zu minimieren, sind ausschließlich teildurchlässige Bodenbefestigungen zulässig. Im Fall von offenen Stellplätzen sind stärker durchlässige Materialien wie Pflaster mit Sickerfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden, für die restlichen Befestigungen mindestens leicht durchlässige Materialien wie Pflaster mit Sandfugen oder wassergebundene Decke.

5.11 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen

Unter Punkt 11 der textlichen Festsetzungen wurden noch gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung von Schaufenstern und Werbeanlagen aufgenommen.

Auch wenn im vorliegenden Geltungsbereich die Ansiedlung von einer Vielzahl von Gewerbebetrieben kaum zu erwarten ist, sind diese jedoch in dem ausgewiesenen Dorfgebiet zulässig.

Der Gemeinderat war deshalb der Auffassung, dass ein Mindestmaß an Regelungen notwendig ist um den dörflichen Charakter zu erhalten.

5.12 Lagern, Abstellen, etc.

Da in der Vergangenheit auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ein gewisser „Wildwuchs“ von Lager und Abstellbereichen entstanden ist die das Ortsbild beeinträchtigen war der Gemeinderat der Auffassung ein gewisses Maß an Festsetzung hierzu zu treffen um ein weiteres Ausufern zu verhindern.

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.

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.

6.2 Altlastenverdachtsflächen

Die vom Umgriff des Bebauungsplanes umfassten Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz) Stand: 08.01.2026, eingetragen und es sind keine Informationen bekannt, dass sich auf den Flurnummern Altlasten befinden.

Sollten bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen. 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 Wielenbach) 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 Sickerbecken ist dabei gegenüber einer punkt- oder linienförmigen Versickerung z.B. mittels Rigolen vorzuziehen.

6.4 Natur- und Umweltschutz

6.4.1 Schutzgüter

Auch wenn für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Hier wird auch verwiesen auf die Vorprüfung nach UVP-Gesetz, die die Auswirkungen der Planung zusammenfassend darstellt (Anlage).

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume: Betroffen durch die Nachverdichtung sind mehr oder weniger strukturreiche Gartenflächen, Obstwiesen, Grünland- und Ruderalflächen im Umfeld von Nutzflächen. Einzelne erhaltenswerte Bäume sind verteilt auf den Geltungsbereich vorzufinden. Der an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzende Grünbach mit seinen in das Plangebiet reichenden Ufersäumen ist in

der amtlichen Biotopkartierung unter der Nummer 8133-0071-006 enthalten. Ein gesetzlicher Schutz besteht nicht bzw. nur potentiell.

Schutzgut Boden: Ein großer Anteil des Geltungsbereiches ist bereits versiegelt und bebaut. Die Böden sind anthropogen verändert.

Schutzgut Wasser: Der südliche, tiefer liegende Teil des Geltungsbereiches ist durch den Grünbach geprägt. Der künstliche, baulich gefasste Grünbach-Kanal verläuft nördlich davon. Teile des Gebietes liegen im Gefahrenbereich eines HQ 100 sowie von Extremhochwässern. Der Grundwasserstand ist hier eher hoch, im restlichen Gebiet dürfte er abgesenkt sein.

Im Umfeld von Grünbach, Brunnenbach und Mühlbach sind vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete für ein HQ 100 festgestellt und wurden aktuell überprüft. Darüber hinaus sind die Flächen nördlich des Grünbachs fast vollständig und die Grundstücke beidseits der Grünbachstraße bis beinahe zur Kirchstraße als Hochwassergefahrenflächen bei einem HQ extrem ausgewiesen.

Durch Starkregenereignisse ergeben sich weiterhin umfangreiche gefährdete Bereiche im restlichen Geltungsbereich. Insbesondere die Grundstücke südlich der Feuerwehr weisen höhere Fließtiefen auf. Im Fall von Neubebauung ist das Risiko für Überflutungen durch Starkregen jeweils zu berücksichtigen.

Es wird hierzu auf die Fließweganalyse des Ingenieurbüro Kokai vom 05.12.2025 verwiesen.

Schutzgut Klima/ Luft: Als bestehender Ortsbereich mit erheblichem Versiegelungsanteil weist das Gebiet keine besonderen Klimafunktionen auf.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild: Der historische Ortskern von Wilzhofen weist westlich entlang der alten Münchner Straße, vereinzelt auch östlich davon eine charakteristische Bebauung mit giebelständigen landwirtschaftlichen Gehöften auf. Am Grünbach-Kanal ist der markante Mühlenkomplex hervorzuheben. In Lücken und angrenzend an die historische Siedlungsstruktur hat sich bereits zumeist kleinteiligere Wohnbebauung entwickelt. Der Grünbach mit seinen Gehölzsäumen stellt ein wertvolles und charakteristisches Strukturelement innerhalb der Siedlung dar.

Auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Osten und Norden wird verzichtet, weil die Bebauung topographisch und durch Gehölzstrukturen gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt ist. Zudem bestehen landwirtschaftliche Nutzungen, die einen unmittelbaren Zusammenhang von Innenbereich und Außenbereich erfordern. Westlich mit etwas Abstand zum Geltungsbereich setzt sich der Ort in Form von Wohnbebauung fort, so dass auch hier keine Einsehbarkeit besteht.

Schutzgut Mensch: Der Geltungsbereich hat keine bedeutende Erholungsfunktion für die Allgemeinheit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Im Norden des Geltungsbereichs wird ein Bodendenkmal leicht angeschnitten (Burgstall des hohen und späten Mittelalters), über die bereits bestehende Bebauung wird in diesem Bereich kein zusätzliches Baurecht ermöglicht. Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die denkmalgeschützte Kirche auf einer Anhöhe. Am Anwesen Alte Münchner Straße 10 steht eine alte Eingangstür unter Denkmalschutz. (Siehe hierzu Kapitel 2.5)

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind folgendermaßen zu beschreiben:

Eine Verdichtung der Bebauung wäre bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Die vorliegende Planung aktualisiert die mögliche bauliche Entwicklung durch Festlegung einer GRZ und unterstützt die Fortentwicklung der charakteristischen Siedlungsstruktur.

Das Nachverdichtungspotential wird gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhöht, ein direkter Vergleich ist jedoch nicht möglich, weil bisher die baulichen Ergänzungen im Wesentlichen über die Anzahl der Wohneinheiten definiert waren.

Eine zusätzliche Versiegelung hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere auf die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung, die durch wasserdurchlässige Beläge gemindert werden. Die Bodenfunktionen gehen im Bereich neuer Versiegelung verloren.

Da der Geltungsbereich bereits im Bestand keine besondere Funktion für das Lokalklima übernehmen kann, sind diesbezüglich keine ungünstigen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Nachverdichtung sind Lebensräume geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen. Erhaltenswerter Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind gering.

6.4.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich weist mit den teilweise älteren Bäumen und der landwirtschaftlich geprägten Gebäudestruktur eine Vielzahl von potentiellen Lebensräumen insbesondere für Vögel und Fledermäuse des Siedlungsraumes auf.

Durch Erhalt von Großbäumen kann diese Qualität großteils erhalten werden. Bei notwendigen Fällungen oder beim Abbruch von Gebäuden ist jedoch zu beachten, dass das Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG unabhängig vom Baurecht eigenständig gilt. Bei entsprechendem Verdacht auf Vorkommen von durch das Artenschutzrecht geschützten Tierarten ist im Zuge von konkreten Bauvorhaben eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, um Verbotstatbestände zu vermeiden und das Lebensraumangebot zu erhalten.

Durch Einschränkung von notwendigen Rodungen auf den Herbst/ Winter können direkte schädliche Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse vermieden werden.

7. Immissionsschutz

Im Bereich der Alten Münchner Straße ist aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens mit erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen zu rechnen. Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie bei der Wahl der Fensterkonstruktion sind die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten. Es wird ergänzend auf den Punkt 3 „Immissionsschutzfachliche Hinweise“ im Textteil verwiesen.

Gemeinde Wielenbach

Harald Mansi
Erster Bürgermeister