



# **GEMEINDE WILDSTEIG**

## **EINFACHER ORTSKERN- BEBAUUNGSPLAN „UNTERHÄUSERN- HOLZ“**

### **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den**  
Geändert:  
Endfassung vom

09.08.2016  
13.12.2016  
11.04.2017

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
Architektur und Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Geltendes Planungsrecht	5
2.5	Denkmalschutz	6
<b>3.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>	<b>7</b>
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	7
3.2	Erschließung	7
3.3	Boden / Wasser / Altlasten	7
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>8</b>
4.1	Ortsplanerisches Konzept	8
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
4.3	Art der baulichen Nutzung	8
4.4	Maß der baulicher Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	8
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
4.6	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	9
4.7	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude	10
4.8	Einzäunungen / Einfriedungen	10
4.9	Grünordnung	10
4.10	Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen	11

## 1. Planungsanlass

Am 08.03.2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wildsteig die Aufstellung eines Einfachen Bebauungsplanes „Unterhäusern-Holz“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Grund hierfür war die Sicherung der dörflichen Struktur im Ortsteil Unterhäusern-Holz, der durch bestehende landwirtschaftliche Gebäude geprägt ist.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Wildsteig, mit ca. 1.360 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im südwestlichen Randbereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen Ostallgäu und Garmisch - Partenkirchen.

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.*

*(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.*

*Zu 3.3 (B) Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich.*

Durch die Überplanung des Ortsteils Unterhäusern-Holz und den damit verbundenen Regelungen zur Beschränkung von Wohneinheiten, als auch durch die gezielte Planung von Baulücken wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist unter Punkt IV 1 (G) und 2 (Z;G) folgende Aussage auf:

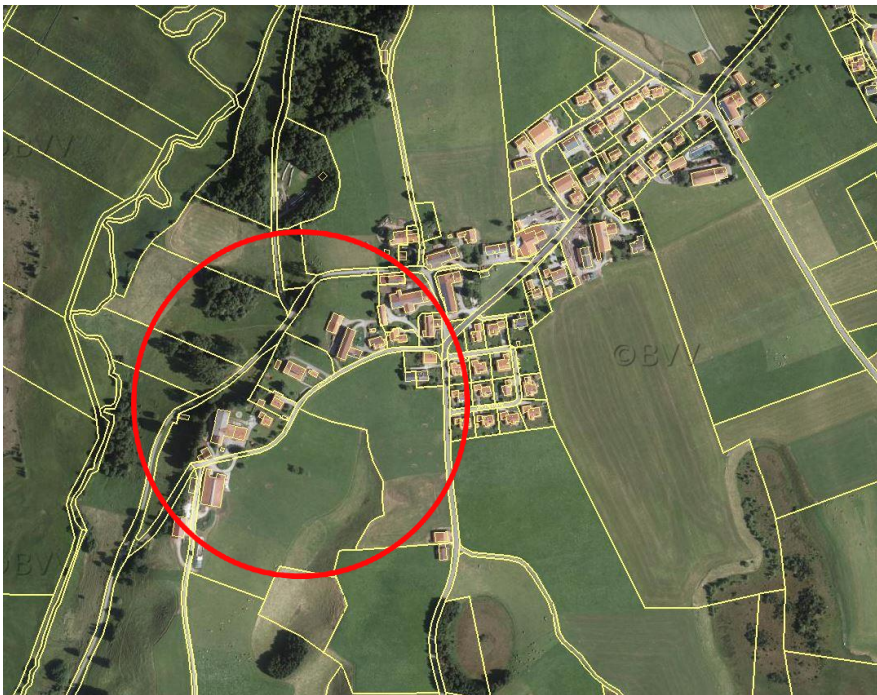
### 1 Siedlungsleitbild

#### 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 ohne Maßstab

Mit der Überplanung des alten Ortsteils von Unterhäusern-Holz werden diese Ziele festgeschrieben.

### 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als (MD) Dorfgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan festgesetzt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der  
Gemeinde Wildsteig, unmaßstäblich

Der Einfache Bebauungsplan „Unterhäusern - Holz“ entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wildsteig.

Die aus dem Bebauungsplanentwurf resultierenden Änderungen und Ergänzungen sind im Wege der Berichtigung nachzutragen.

### 2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Unterhäusern-Holz“ ersetzt für die Fl. Nrn. 1551, 1557, 1548/4 den entsprechenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pilgerweg“ der Gemeinde Wildsteig zur Gänze.

## 2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Einzeldenkmäler:

Aktennummer D-1-90-160-9 Wiesweg 34. Getreidekasten, erdgeschossig, 1. Hälfte 17. Jh., Überbau erneuert; aus Morgenbach transloziert.

Aktennummer D-1-90-160-8 Wiesweg 34. Dreifaltigkeitskapelle, kleiner barockierender Putzbau mit dreiseitigem Chorschluss und Westturm mit Zwiebelhaube, von Erwin Schleich, 1969/70; mit Ausstattung des 18. Jh.

Aktennummer D-1-90-160-26 Unterhäusern 3. Ehem. Bauernhaus und Bäckerei, sog. beim Bäck, zweigeschossiger Einfirsthof mit steilem Satteldach und Tennenbundwerk, im Kern 1. Hälfte 18. Jh., Dach 19. Jh.

Aktennummer D-1-90-160-27 Unterhäusern 4. (Bundwerk des sog. Vest-Hofs, zwei-zoniges Traufbundwerk, Ende 18. Jh.

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.



Quelle Bayerischer Denkmalatlas; unmaßstäblich

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-, 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.

Eine Sichtbeziehung zur Ortsmitte von Wildsteig ist nicht gegeben.

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

#### **3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 33.000 m<sup>2</sup> und grenzt den Ortskern Unterhäusern ein.

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Gebiet wird im Norden, Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch bestehende Bebauung des Ortsteils Unterhäusern-Holz begrenzt.

#### **3.2 Erschließung**

Das Planungsgebiet ist über den Wiesweg erschlossen.

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

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

Bei Neubauten werden diese an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

#### **3.3 Boden / Wasser / Altlasten**

##### **3.3.1 Altlasten / Baugrund**

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.

Das Niederschlagswasser wird vorrangig auf den Grundstücken versickert.

## **4. Planungsziel und Planungskonzept**

### **4.1 Ortsplanerisches Konzept**

Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Es herrscht eine überwiegend dörfliche Struktur mit Hofstellen und Wohngebäuden vor.

Die Bebauung ist gemäß den dörflichen Strukturen locker angesiedelt, wobei die neueren Gebäude entlang des Wieswegs bereits eine einheitliche Baulinie aufweisen.

Die im Geltungsbereich befindlichen, ortsbildprägenden, landwirtschaftlichen Anwesen liegen am Wiesweg und Unterhäusern an.

### **4.2 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.

### **4.3 Art der baulichen Nutzung**

Das überplante Areal wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 5 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit vorgenannter Betriebe würde zu Konfliktsituationen führen und der dörflichen Struktur entgegenstehen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem sie diese unter Abs. 3 genannten Ausnahmen ausschließt.

### **4.4 Maß der baulicher Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten**

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich regelt sich nach § 34 BauGB.

Der Bereich der Althofstellen ist durch relativ große Baumassen mit geringer Wohnnutzung geprägt.

Die Umstrukturierungen in der „Landwirtschaft“ und der Fehlbestand an Wohnungen führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Althofstellen 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 zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde. Auch die immer noch zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe würden durch die, sie mehr und mehr einengenden, reinen Wohnstrukturen erschwerte Betriebsbedingungen ertragen müssen. Nach Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs 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. 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.

Die gewerblichen Nutzungsanteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

Aus diesen Gründen wurde die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 5 je Althofstelle begrenzt.

Für die Bereiche der Einzelhausbebauungen entlang des Wieswegs wurden maximal 2 WE festgesetzt um noch die Möglichkeit von Einliegerwohnungen zu schaffen. Weitere Wohneinheiten sollen auf diesen Grundstücken nicht geschaffen werden, da auch die Grundstücksgrößen nicht genügend Fläche aufweisen.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Im Geltungsbereich wurden für das Gebiet der Einzelhausbebauung (Ordnungsziffer 1) großzügige Baufenster vorgesehen, um bei etwaigen kleineren Zu- und Erweiterungsbauten noch etwas Spielraum zu lassen.

#### **4.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform**

Unter § 2 Abs. 3 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert, die bereits im Einfachen Bebauungsplan Ortsteil „Ried“ verankert waren. Diese wurden durch den Gemeinderat modifiziert und den heutigen Gegebenheiten angepasst.

Im Einzelnen wurden die Dachform und die Dachneigungen geregelt, um die im Ort vorherrschenden Dachneigungen festzuschreiben und ortsbilduntypische Dachformen und Neigungen auszuschließen.

Wichtig war dem Gemeinderat auch eine Regelung zur Fassadengestaltung zu treffen, um den künftigen Bauherren einige wesentliche Gestaltungsmerkmale bei der Planung vorzugeben.

Dies betrifft vor allem Farbtöne, Gestaltung von Brettermänteln, sowie die Ausbildung der Fassaden in Bezug auf geplante Fensteröffnungen.

Das Gleiche gilt für die im Textteil unter Punkt 3.4 geregelten Dachflächen und Dachgauben.

Die weiteren Regelungen zu Vorhäusl, Eingangsüberdachungen, Gebäudesockel sowie Hauseingangsstufen und Terrassenflächen entstammen aus einer Vielzahl von Erfahrungswerten aus der Vergangenheit. Auch hier ist das Augenmerk auf ein einheitliches Dorfbild gerichtet.

#### **4.7 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude**

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, in Verbindung mit dem Art. 6 Abs. 9 BayBO, mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen, errichtet werden.

Um ein Mindestmaß an Regelungen zu treffen, wurde ein Mindestabstand zu öffentlichem Grund definiert.

#### **4.8 Einzäunungen / Einfriedungen**

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

#### **4.9 Grünordnung**

Durch die Überplanung des bestehenden Ortskerns „Unterhäusern - Holz“, bei der etwaige Lückenschließungen nach dem § 34 des BauGB behandelt werden, ist keine zu erwartende Belastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen gegeben.

Durch die Überplanung des Gebietes mit einem „einfachen“ Bebauungsplan werden keine Eingriffe in die Ausgangssituation getätigt. Eine Bewertung künftiger Bauflächen ist deshalb auch nicht vorzunehmen, da diese sich nach dem § 34 des BauGB richten und im Vorfeld nicht abgeschätzt werden können.

Zur Klarstellung wurde unter Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen die Ausführung der nicht überbauten Flächen unter Hinweis auf Art. 7 der BayBO verankert.

Zudem wurde eine Verhältniszahl festgesetzt (je 500 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen) der ein Mindestmaß an Pflanzgebot gewährleisten soll.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Pflanzung von Laubbäumen (gem. Pflanzliste) gelegt, um nicht standortgerechte Pflanzungen ausschließen zu können.

#### **Artenschutzrechtliche Untersuchung**

Da es sich bei dem einfachen Bebauungsplan um die Überplanung bebauter Flächen handelt und derzeit kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass die im Gebiet befindliche Besiedelung durch Fledermäuse, Eulen oder Schwalben ungestört bleibt.

Tiefere Untersuchungen hierzu sind in den Bauanträgen zu den einzelnen Bauvorhaben vorzunehmen und im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

#### **4.10 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen**

Unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen wurden noch gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung von Schaufenstern und Werbeanlagen aufgenommen.

Auch wenn bei dem eher überschaubaren 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.

Wildsteig, den

Josef Taffertshofer  
1. Bürgermeister