

Gemeinde Ungerhausen

# Städtebaulicher Rahmenplan Erläuterungsbericht

15.12.2021



---

## GEGENSTAND

Städtebaulicher Rahmenplan Erläuterungsbericht  
15.12.2021

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Ungerhausen**  
Memminger Straße 4  
87781 Ungerhausen

Telefon: 08393 936-0  
Telefax: 08393 936-1

E-Mail: [poststelle@ungerhausen.de](mailto:poststelle@ungerhausen.de)  
Web: [www.ungerhausen.de](http://www.ungerhausen.de)



Vertreten durch: Herr 1. Bürgermeister Josef Fickler

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

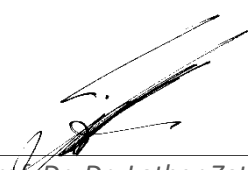


---

## BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler  
Maria Grimm - M.Sc. Angewandte Physische Geographie

Memmingen, den 15.12.2021



---

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Warum einen Rahmenplan</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Ziele einer Rahmenplanung</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangslage in der Gemeinde Ungerhausen</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Fragestellungen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Projektablauf</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse der Strukturanalyse</b>	<b>13</b>
<b>6.1</b>	<b>Demographie</b>	<b>13</b>
<b>6.2</b>	<b>Siedlungsstruktur und Ortsbildanalyse</b>	<b>21</b>
<b>6.3</b>	<b>Haustypen im Bestand</b>	<b>26</b>
<b>6.4</b>	<b>Baukubaturen</b>	<b>37</b>
<b>6.5</b>	<b>Nutzungsverteilung</b>	<b>38</b>
<b>6.6</b>	<b>Bauzustand</b>	<b>39</b>
<b>6.7</b>	<b>Straßenräume / Verkehr</b>	<b>40</b>
<b>6.8</b>	<b>Leerstandssituation</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Schwerpunktziele – Ortsentwicklung</b>	<b>46</b>
<b>7.1</b>	<b>Ziele für die bauliche Entwicklung des Altortes</b>	<b>46</b>
<b>7.2</b>	<b>Ziele zu Freiflächenentwicklung und -gestaltung</b>	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>Vorgaben des Rahmenplanes zur städtebaulichen Entwicklung sowie zum Freiraummanagement im Innenbereich</b>	<b>50</b>
<b>8.1</b>	<b>Regelung der zukünftig zulässigen Wohneinheiten</b>	<b>50</b>
<b>8.2</b>	<b>Vorgaben zur Bebaubarkeit von Grundstücken</b>	<b>55</b>
<b>8.3</b>	<b>Verteilung und Zulässigkeit verschiedener Haustypen</b>	<b>58</b>
<b>8.4</b>	<b>Dachensemble und Dachgestaltung</b>	<b>62</b>
<b>8.5</b>	<b>Empfehlungen bzw. Vorgaben zur Angergestaltung</b>	<b>65</b>
<b>8.6</b>	<b>Stellplatzsituation, Stellplatzsatzung</b>	<b>67</b>
<b>8.7</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>69</b>
<b>8.8</b>	<b>Dank an die Beteiligten</b>	<b>73</b>
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>74</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Globale und lokale Veränderungsprozesse (Quelle: Dorfkerne – Dorfränder, 2017, S. 25)	9
Abbildung 2:	Prognostiziertes Bevölkerungswachstum zwischen 2019 und 2039 in Bayern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)	13
Abbildung 3:	Einwohnerzahlentwicklung in Ungerhausen 1840 - 2019	14
Abbildung 4:	Einwohnerzahlentwicklung in Ungerhausen 2011 - 2019	14
Abbildung 5:	Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 1910-2050 (Quelle: Statistisches Bundesamt, 2003)	15
Abbildung 6:	Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bzw. 2033 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, 2021)	16
Abbildung 7:	Altersstruktur der Bevölkerung - Gesamort, (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Statistik kommunal)	17
Abbildung 8:	Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnen im Neubau 2012-2017 (Quelle: bulwiengesa AG, 2019)	18
Abbildung 9:	Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnen im Bestand 2012-2017 (Quelle: bulwiengesa AG, 2019)	19
Abbildung 10:	Entwicklung der Durchschnittsmieten (Quelle: bulwiengesa AG, 2019)	19
Abbildung 11:	Luftbild von Ungerhausen – Altort und neuere Siedlungsteile, unmaßstäblich (Quelle: BayernAtlas)	21
Abbildung 12:	Torcharakter östlich des Kreuzungsbereichs der Dorfstraßen (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)	22
Abbildung 13:	Ortsbildbewertung	23
Abbildung 14:	Luftbild mit Abgrenzung des Rahmenplangebietes (unmaßstäblich)	24
Abbildung 15:	Schwarzplan mit Abgrenzung des Rahmenplangebietes (unmaßstäblich)	25
Abbildung 16:	Gebäudestellungen im Straßenraum (Hauptstraße), Blickrichtung Norden (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)	26
Abbildung 17:	Angercharakter und Gebäudestellungen in der Ottobeurer Straße (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)	26
Abbildung 18:	Angercharakter und Gebäudestellungen in der Hauptstraße (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)	27
Abbildung 19:	Gebäudestellungen in der Holzgünzer Straße (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)	27
Abbildung 20:	Karte zu Städtebaulicher Struktur und Gebäudestellungen in Ungerhausen, unmaßstäblich	28
Abbildung 21:	ehemaliger landwirtschaftlicher Hof (Langhaus) an der Hauptstraße	29
Abbildung 22:	ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb (Langhaus) an der Ottobeurer Straße	29
Abbildung 23:	Langhaus entlang der Hauptstraße	29
Abbildung 24:	ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb (Langhaus) am Kapellenweg	30
Abbildung 25:	ehemaliger landwirtschaftlicher Hof (Langhaus) an der Hauptstraße	30
Abbildung 26:	Langhaus mit Wiederkehr an der Hauptstraße	31
Abbildung 27:	Langhaus mit Wiederkehr und KIWA-Hallen Anbau in der Holzgünzer Straße	31

Abbildung 28: freistehender Stadel an der Vöhlinstraße	32
Abbildung 29: Typ eines frühen Austragshauses an der Hauptstraße	32
Abbildung 30: Typ eines Austragshauses an der Hauptstraße	33
Abbildung 31: Wohnhaus an der Holzgünzer Straße	33
Abbildung 32: Wohnhaus in der Ottobeurer Straße	34
Abbildung 33: Vöhlin Schloss und Kindergarten	34
Abbildung 34: Gasthaus Adler	35
Abbildung 35: Gebäude für Postkutsche / Pferde	35
Abbildung 36: ehemalige Molkerei	35
Abbildung 37: Umgebaute ehemalige Hofstelle an der Vöhlinstraße	36
Abbildung 38: Umgebaute ehemalige Hofstelle	36
Abbildung 39: Giebelständige zweigeschossige Längsbauten in der Holzgünzer Straße (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)	37
Abbildung 40: Überwiegend Zweigeschossigkeit der bestehenden Baukörper (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)	37
Abbildung 41: Freifläche nördlich des aktiven landwirtschaftlichen Betriebs (Quelle: BayernAtlas, unmaßstäblich)	39
Abbildung 42: Straßenzüge in Ungerhausen, Ansicht von Nordwesten (Quelle: BayernAtlas 3D)	40
Abbildung 43: Straßenraum Ottobeurer Straße	41
Abbildung 44: Straßenraum Hauptstraße	41
Abbildung 45: Leerstand eines Langhauses	42
Abbildung 46: Leerstandskartierung im Rahmenplangebiet	43
Abbildung 48: Bestehende Wohnnutzung und leerstehender Wirtschaftstrakt	44
Abbildung 49: Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe im Landkreis Unterallgäu	45
Abbildung 50: Freihaltung der Talböden von Schmidbach (rechts) und Krebsbach (links - Auszug aus dem Rahmenplan, unmaßstäblich)	49
Abbildung 51: Wohneinheitenschlüssel	52
Abbildung 52: Wohneinheiten	53
Abbildung 53: Baugrenzen und Baulinien im Rahmenplangebiet	57
Abbildung 54: skizzenhafte Darstellung der Haustypen Typ B, jeweils nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°-45°	58
Abbildung 55: skizzenhafte Darstellung der Haustypen Typ A, jeweils nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°-45° zulässig	59
Abbildung 56: skizzenhafte Darstellung der Haustypen Typ C, jeweils nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°-45°	59
Abbildung 57: zulässige Haustypen im Rahmenplangebiet	61
Abbildung 58: Dachensemble (Quelle: BayernAtlas 3D)	62
Abbildung 59: Wiederkehr	63
Abbildung 60: Zwerchgiebel	63
Abbildung 61: Kombination von Schleppegauben und Satteldachgauben	64
Abbildung 62: Zwerchgiebel in Kombination mit Rundgauben (Rundgauben nicht zulässig)	64
Abbildung 63: Schleppegauben	64
Abbildung 64: Satteldachgauben mit ungünstiger Solarmodulverteilung	64

---

Abbildung 65: Schleppgauben in Kombination mit Dacheinschnitten (nicht zulässig)	64
Abbildung 66: Angersituation in der Hauptstraße	65
Abbildung 67: Angersituation in der Ottobeurer Straße	65
Abbildung 68: Rahmenplan	71

## **1 Warum einen Rahmenplan**

Ein Auszug aus dem beispielhaften Projekt „Dorfkerne – Dorfränder“ der Landkreise Unterallgäu und Ostallgäu zur Entwicklung unserer Dörfer, gibt darauf eine Antwort:

„Unsere Dörfer sind weit mehr, als nur eine Ansammlung von Gebäuden. Vielmehr ist jedes Dorf für sich ein sehr komplexes Gebilde, das sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher, ganz spezifischer Strukturen und Einzelelemente zusammensetzt: Menschen, Gebäude, Umgebung, Freiflächen, Höfe, Grünstrukturen, Nutzungen, Interaktionen etc.

### **Erst dieses Zusammenspiel macht jedes einzelne Dorf zu dem, was es ist**

Doch all diese Strukturen sind einem stetigen und teilweise starken Wandel unterzogen. Die Gesellschaft unterliegt sehr vielseitigen Veränderungsprozessen (siehe nebenstehende Abbildung). Die Rahmenbedingungen werden immer komplexer, globaler und vernetzter. Der demographische Wandel, der agrarstrukturelle Wandel, der zunehmende Wettbewerbsdruck, die Regionalisierungsprozesse, die Mobilität, die Veränderung der sozialen Verhältnisse, der Wertewandel, um nur einige zu nennen, haben Auswirkungen auf unsere ganz persönliche Lebenswelt und führen insbesondere in den Städten, Gemeinden und Dörfern im Ländlichen Raum zu starken Veränderungen: von baulichen Entwicklungen bis hin zur drohenden Auflösung der Dorfgemeinschaft und des sozialen Wirkungsgefüges innerhalb eines Dorfes.

Die Veränderungsprozesse hinterlassen im Dorf zahlreiche Spuren. Nachfolgend wird exemplarisch skizziert, was die vergangenen und gegenwärtigen Veränderungsprozesse bereits für Veränderungen in unseren Dörfern bewirkt haben bzw. bewirken:

### **Bauformen und Baukultur verändern sich**

Die historischen Hofstellen und Gebäude entwickelten sich in Abhängigkeit von klimatischen, gesellschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie der Nutzungen über Jahrhunderte sehr regelhaft und haben unseren Dörfern dadurch ihr heutiges regionaltypisches »Gesicht« verliehen: durch die Anordnung der Hofräume, die Gebäudetypen, den Baustil, die Baumaterialien etc.. Heutzutage wird ein Gebäude einzig nach den individuellen Vorstellungen des Einzelnen geplant und entwickelt. Es hat funktionale, energetische, finanzielle und ästhetische Erfordernisse zu erfüllen. Eine Berücksichtigung und bewusste Integration eines Bauvorhabens in die umgebende Bebauung spielt bei solchen Überlegungen nur noch in einzelnen Fällen eine Rolle. Die Verantwortung der Gemeinde für eine Wahrung der Baukultur hat sich dadurch stark erhöht.

### **Naturraum und Grünstrukturen verändern sich**

Die naturräumliche Ausstattung innerhalb eines Dorfes war in der Vergangenheit unverzichtbare Lebensgrundlage für die dort lebenden Menschen. Sie erfüllte konkrete Funktionen und hat sich aus diesem Grund zu einem charakteristischen Bestandteil der Dörfer entwickelt: Windschutzhecken entlang des Ortsrandes als Schutz vor Wind und Wetter, der Nutzgarten vor dem Haus als wesentlicher Bestandteil für die eigene Grundversorgung. Frei- und Grünflächen im Umfeld der Hofstelle dienten als Auslauffläche für Tiere (Hühner, Schweine, Schafe etc.) bzw. als Obstgärten für die Gewinnung von Saft / Most. Hofbäume betonten den sozialen Status eines Hofes und dienten zugleich als Schattenspender im offenen Hofraum. Kastanienbestände in Biergärten dienten ebenfalls dem Wind- und Sonnenschutz, in den ortsangrenzenden Krautgärten wurde überwiegend Lager- und Wintergemüse für den Eigenbedarf angebaut. Heutzutage erfüllen Grünflächen und -strukturen andere Funktionen: sie haben Zier- statt Nutzfunktion, sie sollen als Blickschutz dienen und möglichst pflegeleicht sein. Standortfremde Pflanzen verdrängen zunehmend heimische Gehölze.

### **Nutzungsstruktur der Dörfer verändert sich**

Waren Dörfer früher maßgeblich durch das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, Handwerk und Wohnen geprägt, so dominiert heute in den Dörfern vielerorts die reine Wohnnutzung. Dadurch verändert sich auch das »Leben« im Dorf: Zunehmend werden Dörfer zu Wohnstätten. Die Nutzungen, die früher das tages- und jahreszeitliche Geschehen im Dorf prägten, gehen verloren. Nutzungen, die früher unter einem Dach vereint waren, werden räumlich voneinander getrennt in reine Wohn- und Gewerbegebiete. Baukörper fallen leer bzw. verändern sich.

### **Die Menschen im Dorf verändern sich**

Die Bewohner werden älter, junge Menschen ziehen in die Großstädte, die Menschen leben in neuen Wohn- und Familienformen, Singlehaushalte ersetzen Großfamilien, die Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement für Vereine bzw. für die Gemeinschaft geht zurück, die Menschen ziehen sich zunehmend in die Anonymität zurück, gesellschaftliche und auch kirchliche Traditionen verlieren an Bedeutung (Stammtische, Sonntagskirchgang, Flurprozessionen). Durch die Mobilität finden viele Tätigkeiten außerhalb des Dorfes statt (Beruf, Freizeit, Freundeskreis), Werte verändern sich. All das hat Auswirkungen auf das Dorfleben, die Identifizierung mit dem Dorf, die Verflechtungen in seinem räumlichen Umfeld, die gelebte Nachbarschaftshilfe usw..



Will man ein Dorf verstehen, bedarf es einer sorgsamem Betrachtung und Berücksichtigung sämtlicher Prozesse. Diese veränderten Anforderungen an zeitgemäßes Leben sind bei baulichen Entwicklungen unbedingt zu berücksichtigen.

Nur wer sein Dorf versteht, kann es angepasst, charakteristisch und nachhaltig in die Zukunft entwickeln.

Der demografische und agrarstrukturelle Wandel, die Veränderungen in der Arbeitswelt, in der Gesellschaft als Ganzes, die Trends der Individualisierung und Anonymisierung bei den Menschen an sich, all diese Veränderungsprozesse wirken sich auf die sozialen Strukturen in unseren Dörfern aus, was letztendlich dann seinen Niederschlag in den Siedlungsstrukturen und den Ortsbildern findet.

Die Orte wachsen oder schrumpfen, Neubauten ersetzen Altbauten oder Altbauten bekommen neue bauliche Nachbarn. Aus Wiesen, Feldern und Gärten werden Straßen und Siedlungen, die Menschen wandeln sich und erheben neue Ansprüche an ihre Wohnorte, mit den Menschen ändert sich das Gesicht unserer Dörfer und wir müssen aufpassen, dass unsere Dörfer nicht ihr Gesicht verlieren.“

(Quelle: Dorfkerne – Dorfränder, 2017, S. 24 f)



Abbildung 1: Globale und lokale Veränderungsprozesse (Quelle: Dorfkerne – Dorfränder, 2017, S. 25)

---

## 2 Übergeordnete Ziele einer Rahmenplanung

In der Kenntnis der vorstehend dargestellten Veränderungsprozesse entsteht ein Handlungsdruck aus dem folgende zwei übergeordnete Ziele für die gemeindliche Siedlungsentwicklung ableitet werden:

- 1. Die Bewahrung und Weiterentwicklung städtebaulicher, charakteristischer Ortsbildqualitäten als wichtigen Beitrag zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualitäten im Dorf.**
- 2. Die Reduktion des Landverbrauchs im Außenbereich bei gleichzeitiger Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Innenbereich als wichtigen Beitrag zur Eindämmung des Wohnungsmangels und der Mietpreissteigerungen.**

## 3 Ausgangslage in der Gemeinde Ungerhausen

- Die regionale Lage der Gemeinde Ungerhausen (1.108 Einwohner (31. Dez. 2020) im ländlichen Raum an der Entwicklungsachse Memmingen – Mindelheim – Buchloe – München,
- die fast direkte Anbindung an die Eisenbahnverbindung München – Zürich und Memmingen – Hamburg,
- die direkte Benachbarung zum Airport Memmingen,
- die Benachbarung zur Stadt Memmingen mit den Versorgungs-, Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen
- die kurze Entfernung zu den Autobahnen A 96 und A7,
- die günstige Lage zu den Freizeitangeboten in den Allgäuer Alpen, dem Bodensee, zu Österreich, Italien und Frankreich,

erzeugen eine hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnraum im Umfeld der Stadt Memmingen mit der Folge steigender Baulandpreise und Mieten, die nicht jeder bezahlen kann und damit entsteht letztlich ein spürbarer Wohnungsmangel.

Gleichzeitig schreitet der agrarstrukturelle Wandel in den Dörfern voran und in Ungerhausen ist im Ortskern nur noch ein aktiver Landwirt tätig. Durch diesen Wandel entstehen viele Leerstände und Umnutzungspotentiale und der Veränderungsdruck in Ungerhausen nimmt zu. Die freiwerdenden Flächen im Ortsinnenbereich werden teilweise von den Eigentümern umgenutzt und umgebaut oder bei passendem Preisangebot an Investoren verkauft.

Damit entstehen immer mehr Konflikte was die Dichte der Bebauung, die Kubatur und die Gestalt der Gebäude, den Verkehr und die Nutzungen der Freiflächen anbelangt. Durch ungesteuerte Baumaßnahmen im Ortskern kommt es zur Abnahme der innerörtlichen Grünflächen und Zunahme der Versiegelung, Beeinträchtigung des Ortsbildes und der bestehenden Wohnqualität. Weitere Störfaktoren, die immer mehr Kritik und Handlungsdruck verursachen, sind die Zunahme der Autos, Stellplätze und generell der Immissionen.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat von Ungerhausen dazu entschlossen einen Rahmenplan vom Büro LARS consult GmbH in Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgruppe bestehend aus den Mitgliedern des Gemeinderates, dem Bürgermeister und Bürgern, erstellen zu lassen, mit dem Ziel, die oben genannten Ziele bestmöglich in der Umsetzung zu realisieren.

## 4 Fragestellungen

Um die wesentlichen Inhalte und Ziele der Rahmenplanung zu erfassen, diskutieren und festzulegen, wurden folgende Fragestellungen behandelt:

- Was macht den Ort Ungerhausen aus und was sind die ortsbildprägenden Strukturen?
- Welche Flächen sollen von einer Bebauung freigehalten werden?
- Welche Flächen können in welchen Bereichen bebaut werden?
- Welche Haustypen sollen zugelassen werden, um das Ortsbild zu erhalten?
- Welche Vorgaben zu den Wandhöhen, Firsthöhen, zu den Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten sollen zulässig sein?
- Wieviel Menschen sollen im gewachsenen Dorfkern langfristig maximal wohnen?
- Wieviel Wohneinheiten sollen pro Grundstück zugelassen werden?
- Wie kann das Thema der zunehmenden Zahl an Autos und Stellplatzflächen geregelt werden?

Der Rahmenplan muss Antworten auf diese Fragen geben und gleichzeitig muss er dazu auch nachvollziehbare Begründungen liefern.

Wichtig ist aber auch, dass im Bearbeitungsprozess des Rahmenplanes eine Sensibilisierung aller beteiligten Personen in der Arbeitsgruppe und im Gemeinderat stattfindet, damit sie selbst für die Bewahrung der Lebensqualitäten ihres Dorfes Ungerhausen, ihrer Heimat, eintreten und diese bewahren.

Frei nach Antoine de Saint-Exupéry:

*„Wenn du ein Schiff bauen willst, so trommle nicht Menschen zusammen, um Holz zu beschaffen, Werkzeuge vorzubereiten, Aufgaben zu vergeben und die Arbeit einzuteilen, sondern lehre die Menschen die Sehnsucht nach dem weiten, endlosen Meer.“*

in unserem Falle:

*„... lehre die Menschen die Sehnsucht nach Ihrer Heimat“*

---

## 5 Projektlauf

Februar 2020	GMR Sitzung, Erörterungen zu den Inhalten, zu den Vor- und Nachteilen eines Rahmenplans und eines innerörtlichen Bebauungsplans
Juni 2020	Beauftragung an LARS consult GmbH, einen Rahmenplan zu erstellen
Juli 2020	Gründung einer Arbeitsgruppe
2020 - 2021	13 Arbeitsgruppensitzungen (von 01.07.2020 bis 20.05.2021) mit Ortsbegehung
20.05.2021	GMR und AK Sitzung – Erste Diskussion zum Vor-entwurf des Rahmenplans Ungerhausen
06.08.2021	GMR und AK Sitzung – Behandlung weiterer Anregungen und Vorschläge
14.10.2021	GMR und AK Sitzung – Behandlung weiterer Anregungen und Vorschläge
10.11.2021	Bürgerinformation
11.11.2021	GMR Sitzung – Behandlung der Anregungen aus der Bürgerinfo mit Beschluss zum Rahmenplan

Die Entwicklung des Rahmenplans zusammen mit einer Projektgruppe und dem Gemeinderat hatte auch das Ziel, allen Beteiligten sehr intensiv die Inhalte und die Methodik der Planung mit den Hintergründen und Rahmenbedingungen näher zu bringen, damit letztendlich auch eine Identifikation mit den erarbeiteten Inhalten stattfindet. Da es ja im Wesentlichen auch darum geht, nach der Planungsphase die wesentlichen Inhalte konsequent umzusetzen, braucht man möglichst viele überzeugte Mitstreiter. Man könnte auch sagen, bis zu einem gewissen Grad war auch der Weg zum Ergebnis bereits das Ziel.

## 6 Zusammenfassung der Ergebnisse der Strukturanalyse

### 6.1 Demographie

#### Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerentwicklung einer Gemeinde hängt von vielen Faktoren ab, wie z.B. Lage in einer bestimmten Region, Entfernungen zu Freizeitregionen, Straßen und Bahnverbindungen, Nähe zu einer Stadt und nicht zuletzt ist die Größe der Baulandausweisungen in den letzten Jahrzehnten mit entscheidend für die statistischen Ergebnisse.

Die nachfolgende Karte des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeigt in Ihrer Bevölkerungsprognose auf, dass der Landkreis Unterallgäu bis ins Jahr 2034 7,5% oder mehr an Bevölkerungszunahme zu erwarten hat.

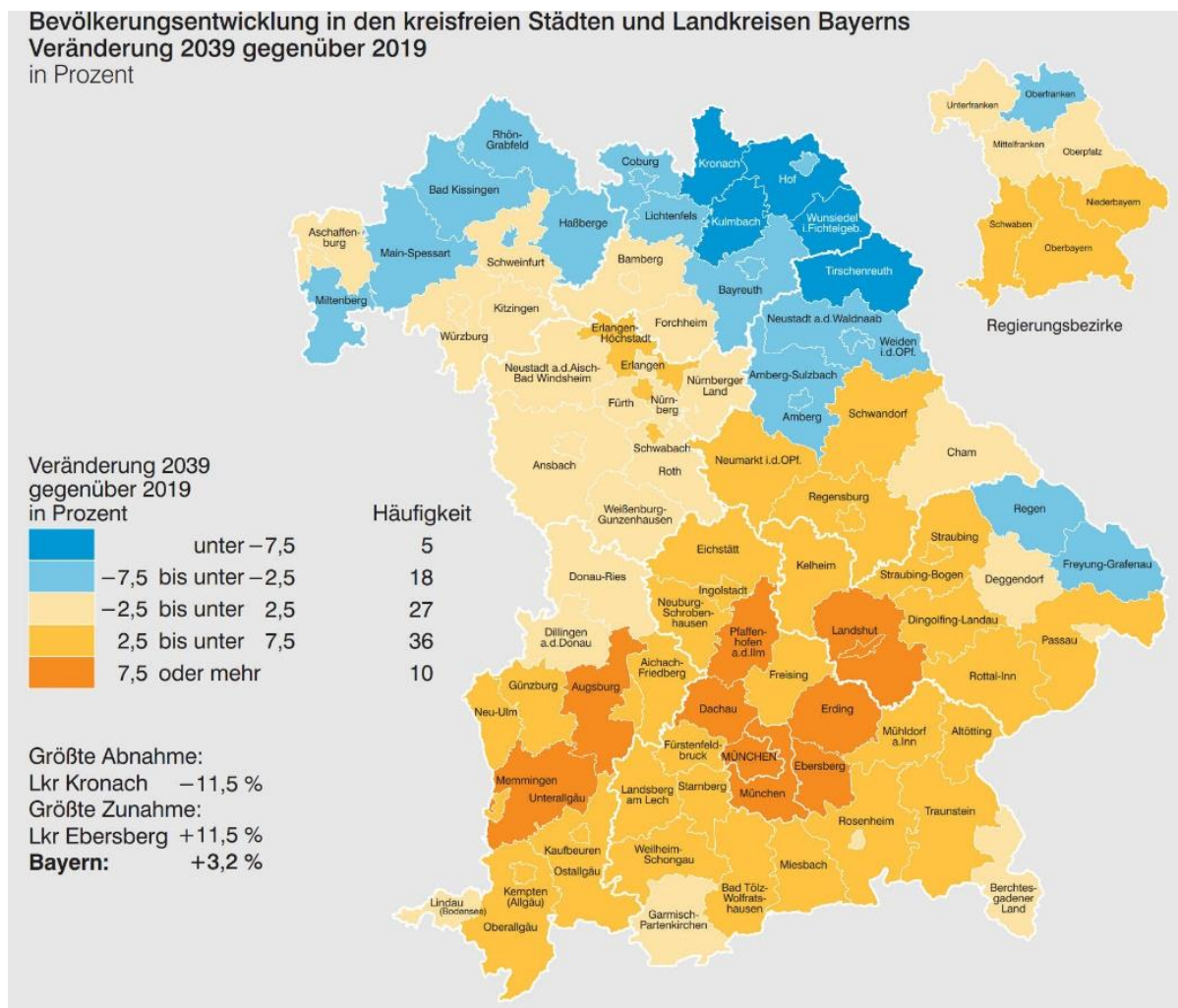


Abbildung 2: Prognostiziertes Bevölkerungswachstum zwischen 2019 und 2039 in Bayern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)

Die folgende Grafik zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Ungerhausen im Zeitraum zwischen 1840 und 2020 auf. Seit 1960 ist ein konstanter Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

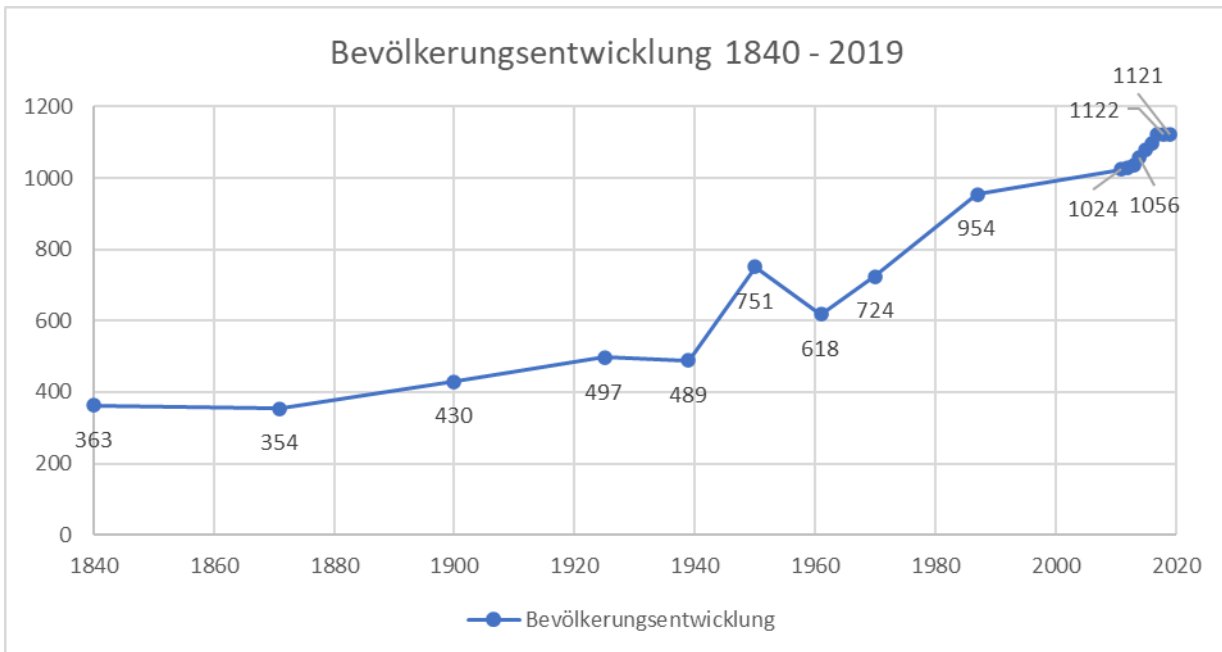


Abbildung 3: Einwohnerzahlentwicklung in Ungerhausen 1840 - 2019

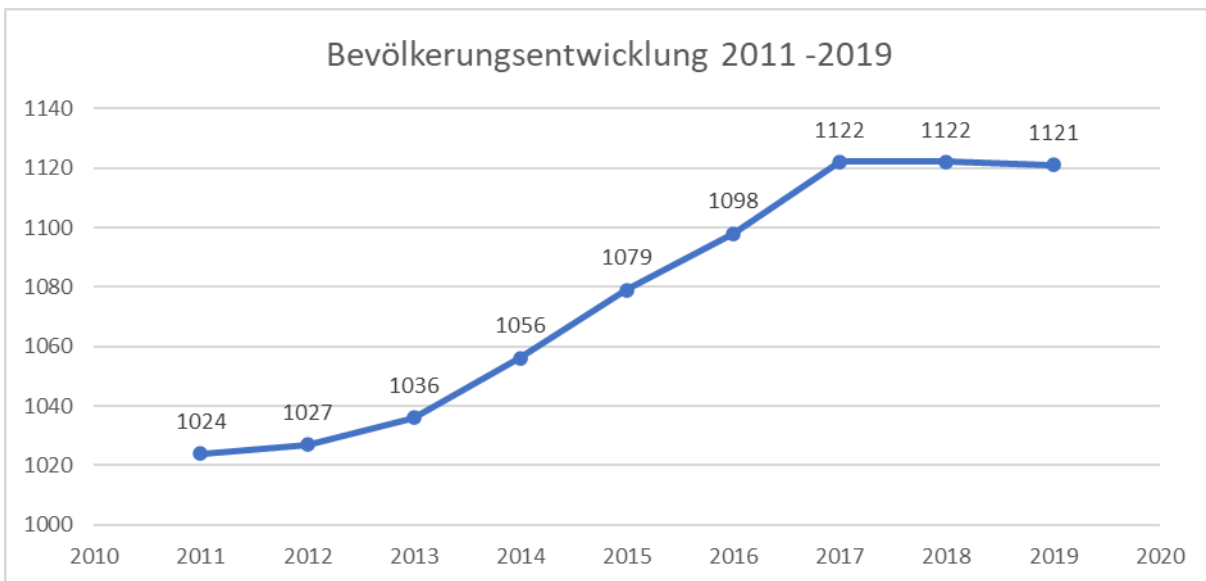
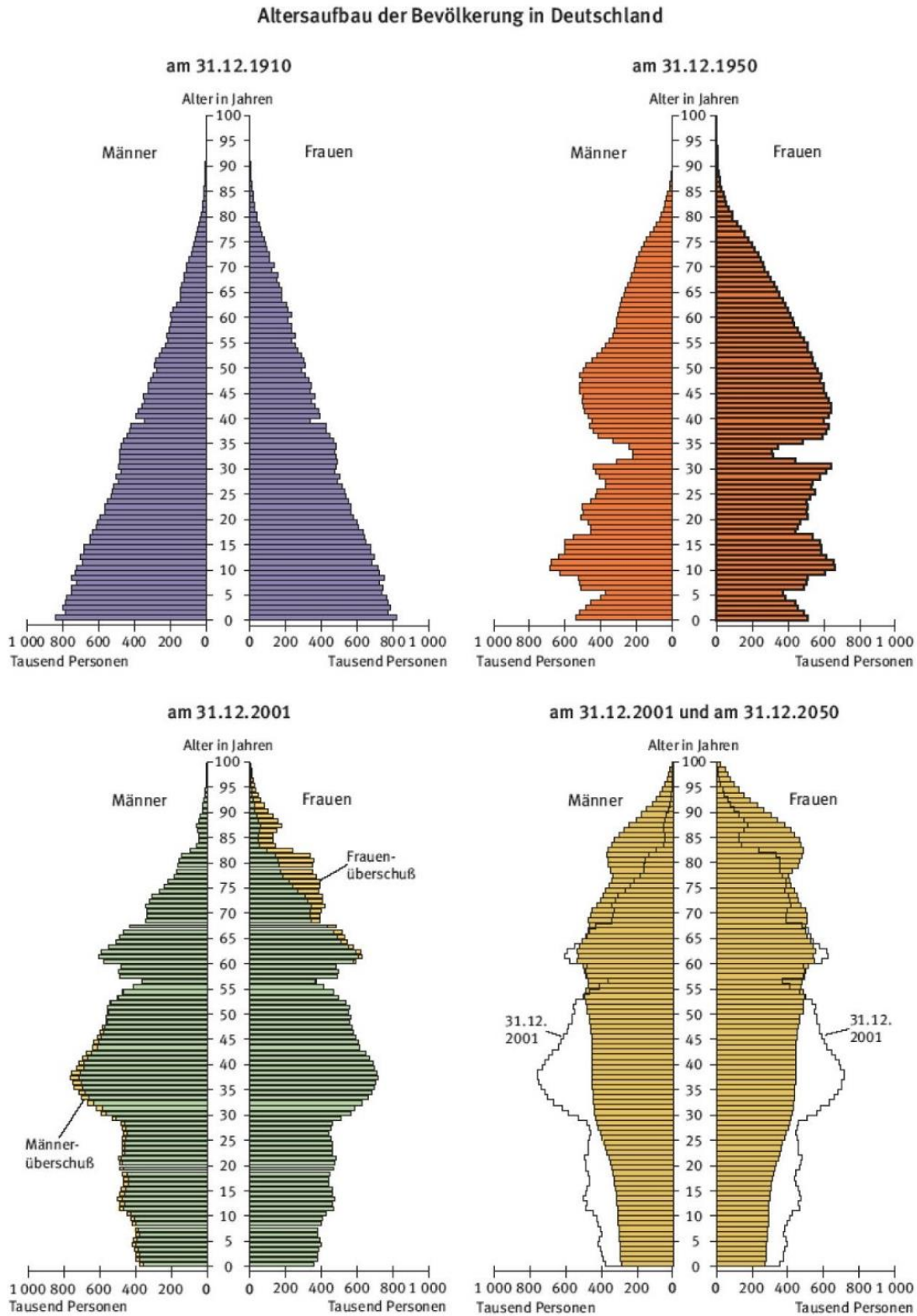


Abbildung 4: Einwohnerzahlentwicklung in Ungerhausen 2011 - 2019

Der Landkreis Unterallgäu profitiert schon seit Jahren stark von der Nord-Süd Wanderung sowohl innerhalb der BRD aber auch von Bayern. Diese Wanderungsgewinne sind auch für Ungerhausen in Zukunft noch wesentlich stärker zu prognostizieren wie in der Vergangenheit (Lage zu Memmingen, Arbeitsplatzangebot, etc.). Dazu gehören auch Personen die wieder in ihre Heimat und ihren Geburtsort zurückkehren wollen, d.h. der Wohnungsdruck nimmt zu. Abbildungen 3 und 4 zeigen deutlich den Einwohnerzuwachs in den letzten Jahren.

## Altersstruktur

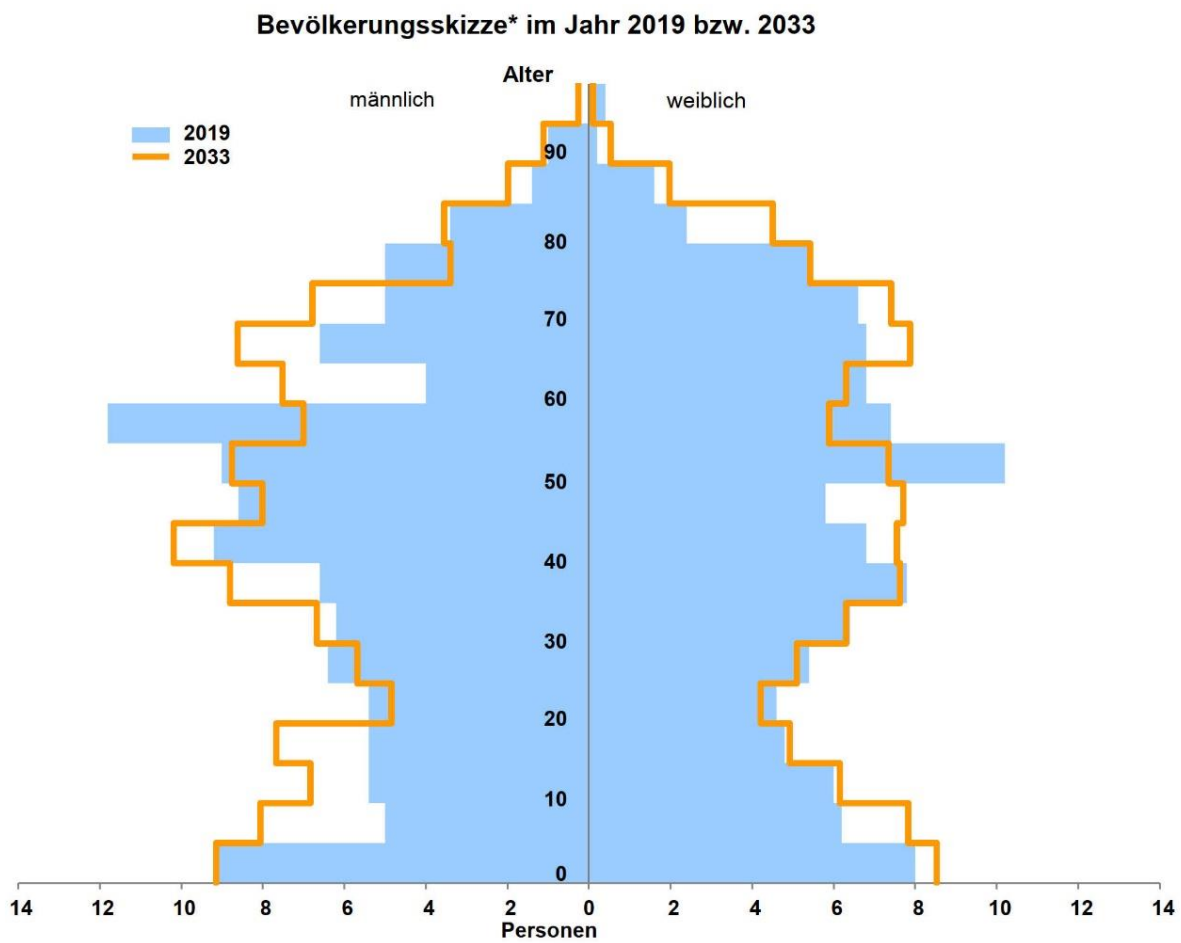
Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Altersstruktur in Deutschland.



Statistisches Bundesamt 2003 - 15 - 0220

Abbildung 5: Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 1910-2050 (Quelle: Statistisches Bundesamt, 2003)

In den weiteren Grafiken wird deutlich wie stark die Zunahme der Einwohner in Ungerhausen mit über 65 Jahren in den Jahren bis 2033 sein wird und wie sich diese im Vergleich zwischen 1987 und 2019 verändert hat.



\* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Abbildung 6: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bzw. 2033 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, 2021)



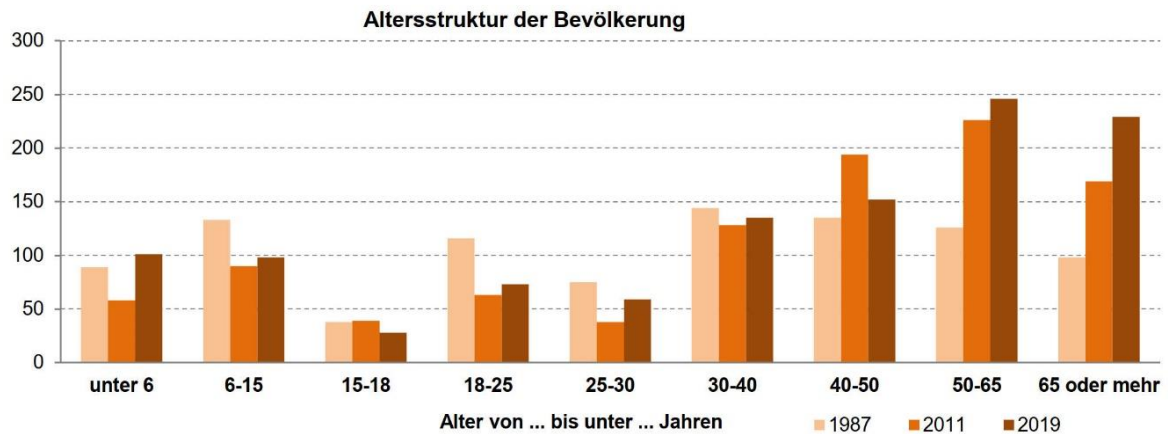


Abbildung 7: Altersstruktur der Bevölkerung - Gesamtort, (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Statistik kommunal)

Bereits heute sind in Ungerhausen über 20% der Einwohner über 65 Jahre alt (ca. 229 Personen). Der wachsende Anteil der Einwohner mit über 65 Jahren zeigt auf, wie wichtig es ist, diese Gruppen in den zukünftigen Planungen zur Dorfentwicklung zu berücksichtigen, auch wenn im Vergleich der Anteil der über 65-jährigen eher noch günstig ist.

Dabei sind folgende Fakten von besonderer Bedeutung:

- mit wachsendem Anteil älterer Menschen steigt auch der Anteil gehbehinderter und körperlich schwacher Menschen
- gleichzeitig steigt der Bedarf an kleineren Wohnungen, ältere Menschen wollen sehr oft ihre Wohnfläche verkleinern
- der Bedarf an barrierefreien Wohnungen und Einrichtungen wird größer
- die neuen, kleineren Wohnungen sollten barrierefrei und von hoher Qualität sein
- diese Wohnungen sollten möglichst im Bereich der Ortsmitte in kurzer Entfernung zu den wichtigen Infrastruktureinrichtungen liegen (Grundversorgung, Rathaus, Kirche, Friedhof, soziale Einrichtungen, etc.)
- die Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage diesbezüglich nach Mietwohnungen höher ist als nach Eigentumswohnungen

Was bedeutet das für Ungerhausen?

Eine Abfrage der Altersstruktur in der Siedlung von Ungerhausen ergab, dass für ein Projekt „**Jung kauft Alt**“ nicht genügend Potential vorhanden ist, da bereits zahlreiche Wohnungen an die nächste, jüngere Generation übergeben wurden. Junge Familien mit Kindern haben den Bedarf an großen Wohnraum, wenn möglich mit Garten, und können diesen bestenfalls von älteren Menschen, die sich bezogen auf ihren Wohnraum eher verkleinern möchten, ablösen. Die Erfahrung zeigt, dass dieses Modell jedoch nur dann funktioniert, wenn entsprechender Wohnraum für Senioren mit hoher Qualität im Ortskern geschaffen wird, bzw. bereits besteht, von dem kurze fußläufig begehbare Wege zu den öffentlichen Einrichtungen bzw. zu Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden sind.

Die genannten Aufgabenstellungen müssen nicht nur über den privaten, sondern auch über den kommunalen Wohnungsbau in welcher Konstellation und Zusammenarbeit auch immer gelöst werden. Dabei wären bevorzugt die Ortsmitte nahen Grundstücke zu nutzen.

#### Wohnungsmangel / Mietwohnungsbedarf

Die Preise für Eigentumswohnungen und die Mietpreise zeigen letztendlich nach dem Motto „Angebot und Nachfrage“ wie hoch der Bedarf und die Nachfrage nicht nur in den Ballungsräumen, sondern auch im ländlichen Raum insbesondere auch im Allgäu geworden sind.

Die folgenden Diagramme stellen mit ihren steigenden Kurven deutlich die Situation dar:

#### Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau

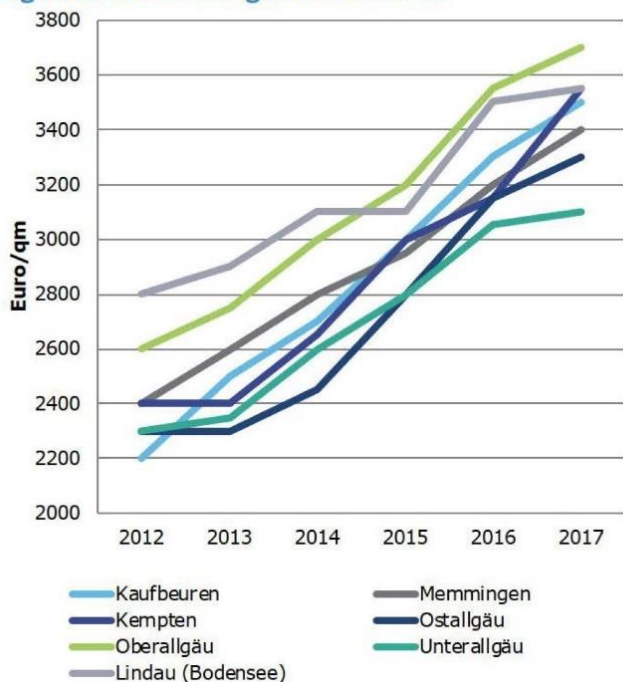


Abbildung 8: Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau 2012-2017  
(Quelle: bulwiengesa AG, 2019)

### Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand

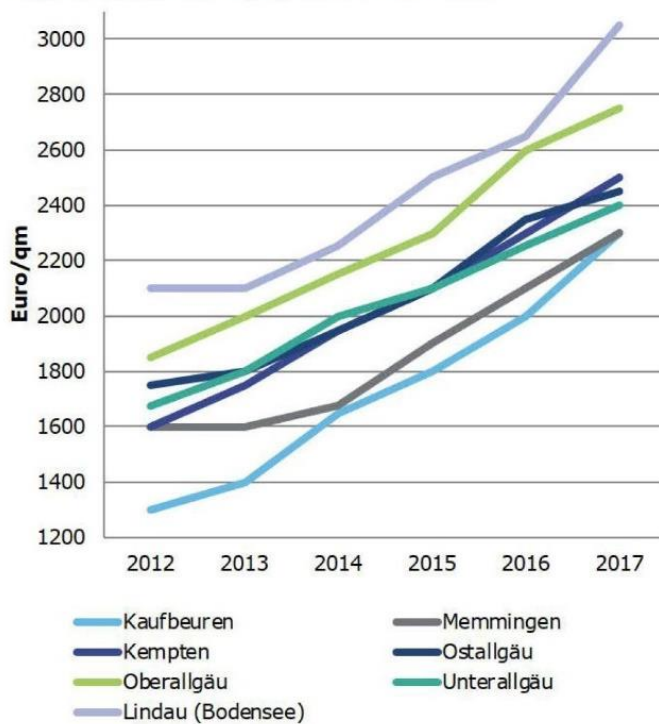


Abbildung 9: Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnen im Bestand 2012-2017  
 (Quelle: bulwiengesa AG, 2019)

### Dynamik in der Entwicklung der Durchschnittsmieten im Neubau etwas geringer

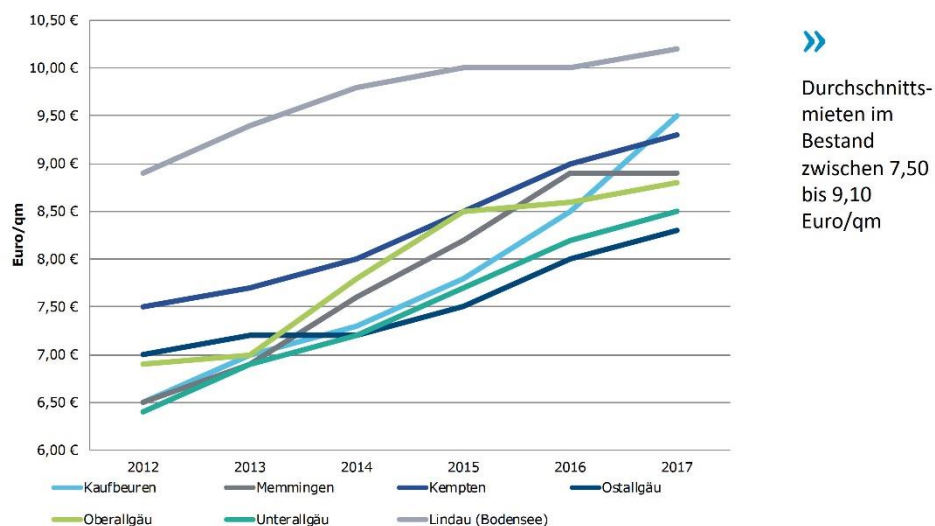


Abbildung 10: Entwicklung der Durchschnittsmieten (Quelle: bulwiengesa AG, 2019)

Die Zahl der Wohngebäude und der Wohnungen in Ungerhausen machen deutlich, wo das Defizit liegt. Von den 363 Wohngebäuden in Ungerhausen beinhalten ca. 272 Gebäude nur eine Wohnung.

Also nehmen die **freistehenden Einfamilienhäuser mit ca. 76% aller Wohnhäuser** den größten Teil des Siedlungsraumes ein (unter Berücksichtigung der gesamten Neubausiedlungen).

Gebäude mit zwei Wohnungen haben einen Anteil von ca. 19,6% und Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen liegen nur bei ca. 4,1%.

In dieser Kurzanalyse wird somit nicht nur der Wohnungsmangel an sich deutlich, sondern sie zeigt auch den zunehmenden Mangel an Mietwohnungen, den es zu decken gilt.

Und dies soll und muss mit möglichst reduziertem Landverbrauch geschehen, d.h. dieser Mietraum lässt sich im Wesentlichen zum einem nur im Altort durch Umnutzung von Gebäuden oder zum anderen durch Nachverdichtung in der Fläche schaffen. Die Größe des Bedarfs im Ort selbst ist nur schwer zu errechnen. Würde man nur von 20% der heute zwischen 15- und 30jährigen in Ungerhausen Wohnenden ausgehen, die eine neue Wohnung suchen, wären das für die nächsten Jahre ca. 32 Wohnungen, die frei werden oder gebaut werden müssten, ohne einen bestimmten Zuzug mitzuberechnen.

### Wohnungsgröße

Bei den Diskussionen zu den notwendigen Wohnungsgrößen zeigt sich, dass im Besonderen in Ungerhausen mit seiner Nähe zu Memmingen (mit seinen Schulen, Behörden, Krankenhaus, etc.) ein hoher Bedarf auch an kleinen Wohnungen und Appartements in einer Größe zwischen 35 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> besteht und nachgefragt wird. Für Ungerhausen selbst und seine Infrastruktur sollte mindestens 30% der zu schaffenden Wohnungen für Familien mit Kindern geeignet sein und eine Flächengröße von ca. 90 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese sollten ebenso wie die Wohnungen für die älteren Menschen so nah wie möglich an den Infrastruktureinrichtungen liegen (Rathaus, Bank, Kindergarten, Kirche, Pfarrhof, Gasthaus, etc.).

## 6.2 Siedlungsstruktur und Ortsbildanalyse

Untersucht man die Siedlungsstruktur von Ungerhausen näher, so fällt sofort die grundsätzliche Zweiteiligkeit der Siedlungskörper auf. Der Altort liegt zwischen dem Talboden des Krebsbaches im Osten und dem Bachlauf des Schmidbaches im Westen. Der größte Teil aller Nachkriegswohnbauten liegt separat als eigene Einheit östlich des Krebsbaches oder westlich des Schmidbaches. Nur ein kleiner überschaubarer Teil von Wohnhäusern liegt südöstlich bzw. nördlich am Rand des Altorts.

Durch diese kompakte, fokussierte Bebauung und den Abstand zum Altort konnte dieser seine über Jahrhunderte gewachsene Charakteristik und Eigenart weitestgehend bewahren, sowohl, was den Dorfkern, als auch die Ortsrandsituation anbelangt. Der übliche geschlossene Gürtel von neuen Siedlungsteilen um den alten Ortskern fehlt hier und damit ist Ungerhausen sowohl von außen als auch von innen in seiner Grundstruktur erhalten und auch erlebbar geblieben (vgl. Abb. 10). Dies ist die erste Besonderheit, die auffällt.



Abbildung 11: Luftbild von Ungerhausen – Altort und neuere Siedlungsteile, unmaßstäblich (Quelle: BayernAtlas)

Das zweite Alleinstellungsmerkmal sind die beiden sich kreuzenden Dorfstraßen. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Memminger- bzw. Hauptstraße kreuzt sich mit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Holzgünzer bzw. Ottobeurer Straße. Das wirklich besondere daran ist, dass die alten landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Langhäuser) entlang der Memminger- und der Hauptstraße traufständig situiert sind, aber entlang der Holzgünzer- und Ottobeurer Straße bis auf wenige Ausnahmen giebelständig zur Straße ausgerichtet sind.

Diese Gebäudestellung bekommt aber dadurch noch einmal eine besondere Charakteristik und Erlebbarkeit, dass zwischen den Gebäuden und der Straße ein zum Teil breiter Anger mit Grünflächen liegt. Dieser innerörtliche Grünzug, dieser Anger, prägt den Ort, er gibt Ungerhausen sein unverwechselbares Gesicht. Die heute noch erlebbaren Angerflächen und die besondere Charakteristik prägen den Ort und sie machen gemeinsam mit den stattlichen zweigeschossigen Langhäusern Ungerhausen zu einem Ort mit einem besonderen Ortsbild, das maßgeblich zur Wohn- und Lebensqualität des Dorfes Ungerhausen beiträgt.

Interessant ist, dass sich im Kreuzungsbereich der beiden Straßen durch die first- und traufständigen Gebäude zusammen mit der Kirche und der Friedhofsmauer eine aufgeweitete Platzsituation, eine echte Dorfmitte mit Platzcharakter, herausgebildet hat, in deren südlichem Anschluss ein zweiter größerer Freiraum, geprägt durch die umliegenden Gebäudestellungen, besteht. Im Gegensatz zum Kreuzungspunkt, der als befestigter Platzraum erlebbar wird, dominiert im südlichen Bereich das Grün mit Bäumen und Rasenflächen. Die Gesamtsituation erhält noch eine besondere Spannung, da sowohl auf der Ost- als auch auf der Südseite durch die Gebäude ein „Torcharakter“ entsteht, der die Erlebbarkeit noch besonders hervorhebt und unterstützt.



Abbildung 12: Torcharakter östlich des Kreuzungsbereichs der Dorfstraßen (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)

In der folgenden Ortsbildkarte sind nochmals alle wesentlichen Elemente der Ortsbildbewertung in einer Gesamtschau ablesbar:

# Innenentwicklung Ungerhausen

Ortsbild

Legende

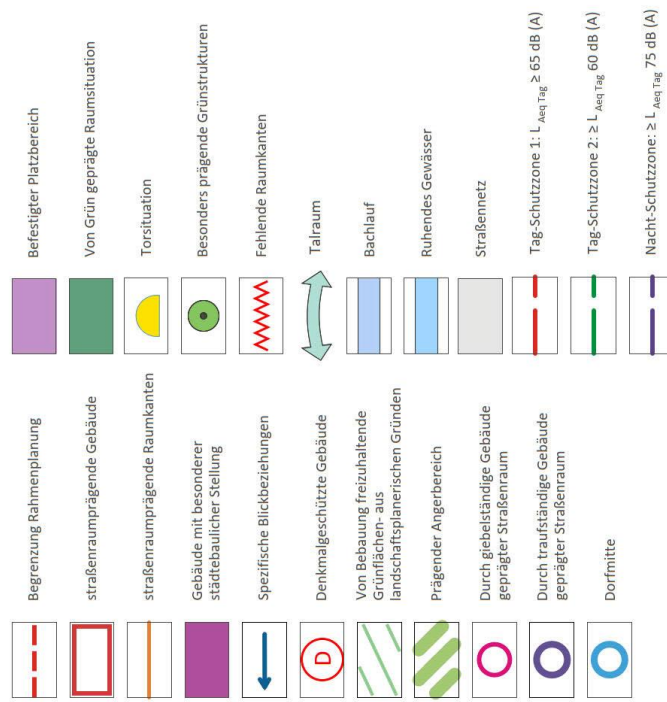


Abbildung 13: Ortsbildbewertung

Eine noch ausgeprägtere Torsituation besteht am östlichen Ende der Hauptstraße am Eingang zum Altort, hier macht die Straße noch eine Kurve, was dieses Tor in seiner Wirkung bestärkt und gleichzeitig noch verkehrsverlangsamend wirkt. Durch den leicht kurvigen Verlauf ergeben sich durch die Gebäudestellungen und den überschaubaren Anger eine Vielfalt von Blickbeziehungen auf die verschiedenen Gebäude, die durch ihre zweigeschossigen Wände den Straßenraum bilden und ein homogenes, geschlossenes Gesamtgefüge ergeben. Die zweigeschossigen Gebäude mit Langhauscharakter und den steilen Dächern mit klaren Firstrichtungen geben ein homogenes Ensemble, welches durch den breiten Anger auch überschaubar und erlebbar wird.

Ungerhausen als Ganzes lebt von diesem Miteinander und Nebeneinander von grünen Angern und noch homogener Architektur der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude. Die verschiedenen noch erlebbaren Raumsituationen mit den interessanten Blickbezügen ergeben zusammen das besondere Gepräge von Ungerhausen.

Die nachfolgenden Karten zu den städtebaulichen Strukturen und zum Ortsbild sollen die geschilderte Situation nochmals verdeutlichen. Der abstrakte Schwarzplan zeigt diese Strukturen ohne ablenkende Details nochmal auf und fokussiert den Blick auf das Wesentliche.



Abbildung 14: Luftbild mit Abgrenzung des Rahmenplangebietes (unmaßstäblich)



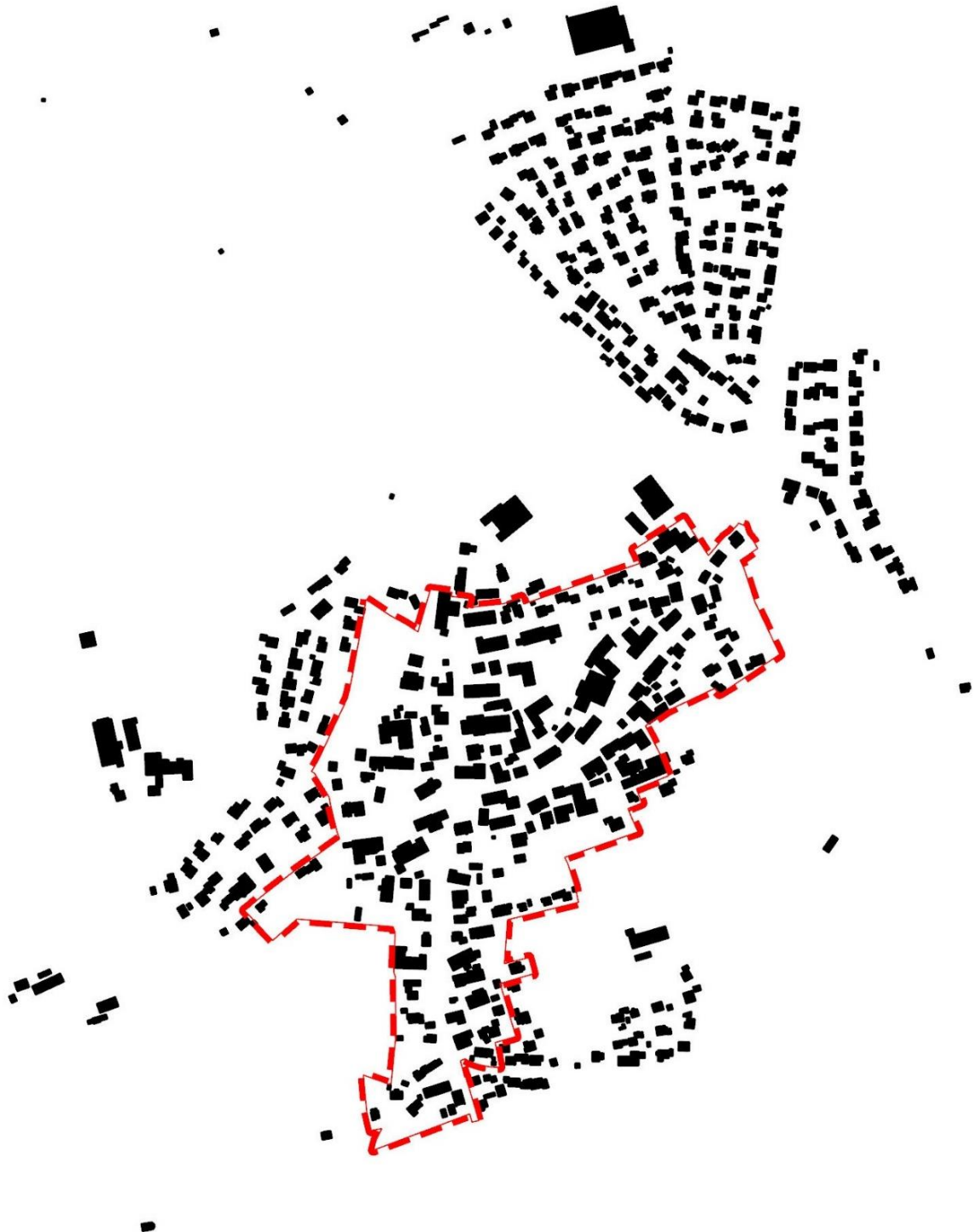


Abbildung 15: Schwarzplan mit Abgrenzung des Rahmenplangebietes (unmaßstäblich)



Abbildung 16: Gebäudestellungen im Straßenraum (Hauptstraße), Blickrichtung Norden (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)

### 6.3 Haustypen im Bestand

In der nachfolgenden Karte und den Fotos wird nochmals die unterschiedliche Stellung der Gebäude in den verschiedenen Straßenräumen aufgezeigt. Dabei wird die prägende traufständige Stellung in der Memminger- und Hauptstraße und die überwiegend giebelständige Anordnung in der Ottobeurer und der Holzgünzer Straße deutlich. Diese Gebäudeanordnung und -stellung prägt die Grundstruktur des Ortes und sie gibt das Ziel für die weitere bauliche Entwicklung vor.



Abbildung 17: Angercharakter und Gebäudestellungen in der Ottobeurer Straße (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)



Abbildung 18: Angercharakter und Gebäudestellungen in der Hauptstraße (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)



Abbildung 19: Gebäudestellungen in der Holzgünzer Straße (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)

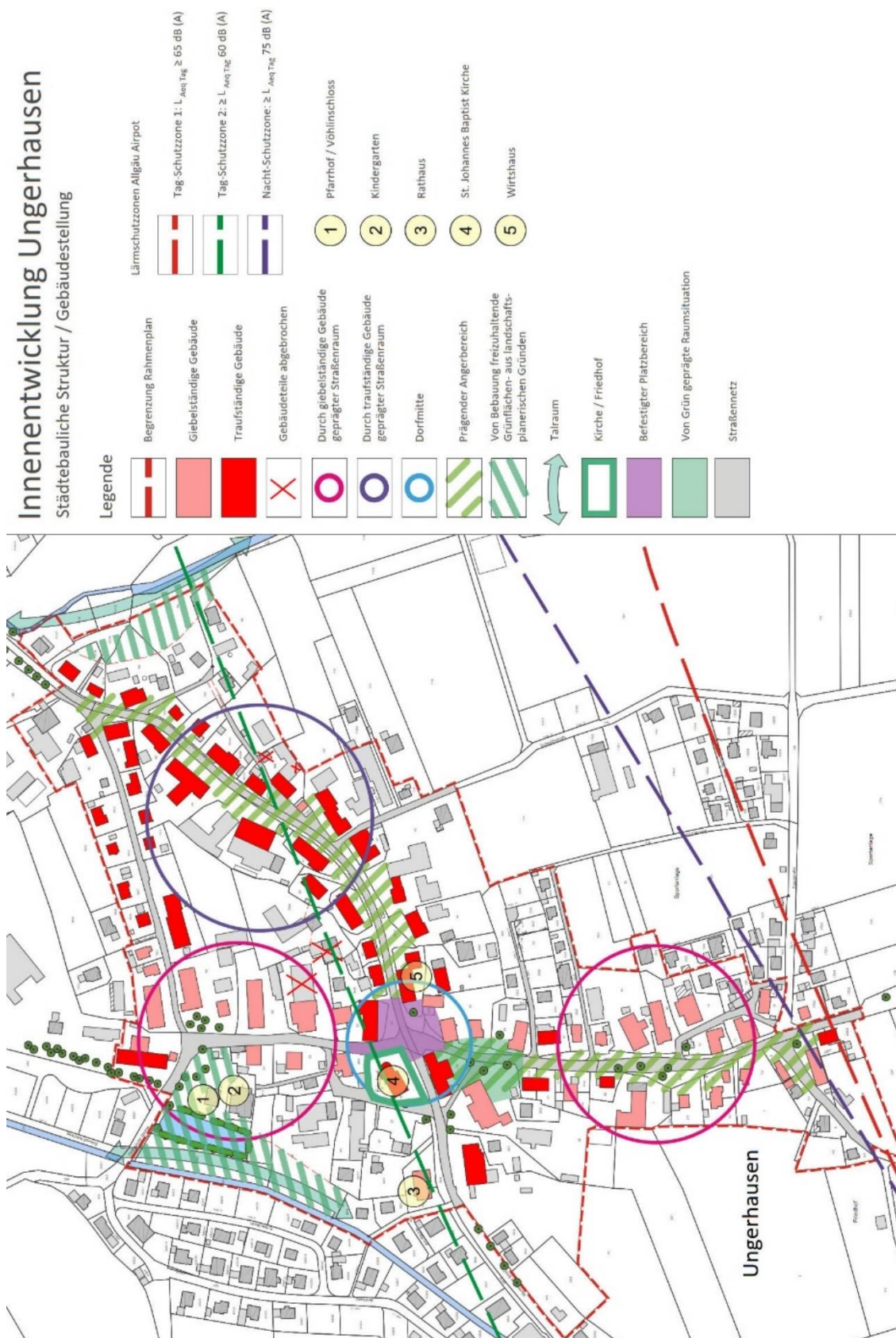


Abbildung 20: Karte zu Städtebaulicher Struktur und Gebäudestellungen in Ungerhausen, unmaßstäblich

Kurzdarstellung der wesentlichen prägenden Gebäudetypen im Bestand

a) Typische ehemalige landwirtschaftliche Höfe (Langhäuser), first- oder traufständig



Abbildung 21: ehemaliger landwirtschaftlicher Hof (Langhaus) an der Hauptstraße



Abbildung 22: ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb (Langhaus) an der Ottobeurer Straße



Abbildung 23: Langhaus entlang der Hauptstraße



Abbildung 24: ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb (Langhaus) am Kapellenweg



Abbildung 25: ehemaliger landwirtschaftlicher Hof (Langhaus) an der Hauptstraße

Eckdaten:

Gebäudetyp Langhaus, ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb,  
Gebäuelänge von ca. 18-45 m, Gebäudebreite von 10-14 m, Firsthöhen 10-13 m,  
Wandhöhe 5-6,5 m, Dachneigungen 40°-45°, Satteldach, rote Ziegel, ruhige Dachfläche, i. d. R.  
ohne Dachaufbauten  
Wohntraktbreite 6-8 m, Eingang in der Regel auf der Traufseite,  
Fassade: verputzt, in der Regel Rauputz, Anstrich weiß, regelmäßige Fensteranordnung, z.T. noch  
mit Fensterläden, keine Gebäudevor- und -rücksprünge, keine Balkone  
Tennen und Stalltrakt: in der Regel zumindest teilweise Holzverschalung,  
Situierung: je nach Straße first- oder traufständig zur Straße, teilweise Grenzbebauung auf Nord-  
seite des Grundstücks

b) Langhaus mit Wiederkehr



Abbildung 26: Langhaus mit Wiederkehr an der Hauptstraße



Abbildung 27: Langhaus mit Wiederkehr und KIWA-Hallen Anbau in der Holzgünzer Straße

Eckdaten:

Vgl. Langhaus (Wohntrakt mit symmetrischen Lochfassaden), im Wiederkehr teilweise Stall- oder Stadelnutzung,

Dach in der Regel dem Hauptdach untergeordnet, niedriger als Satteldach,  
bei Stallnutzung Erdgeschoss gemauert, bei Stadelnutzung oft Holzbau,

Abmessungen wie Langhaus, keine Gebäudevor- und -rücksprünge, keine Balkone

c) freistehende Stadel



Abbildung 28: freistehender Stadel an der Vöhlinstraße

Eckdaten:  
Wandhöhen 3-5 m, Satteldach 30-40°, i. d. R. Ziegeldach, große Tore, Holzbau mit Stülpholzschalung auf allen Seiten

d) Austraghäuser der älteren Generation



Abbildung 29: Typ eines frühen Austraghouses an der Hauptstraße





Abbildung 30: Typ eines Austragshauses an der Hauptstraße

Eckdaten:

Länge ca. 8-10 m, Breite ca. 6-8 m, Firsthöhe 6-9 m, Wandhöhe 2,5-3,5 m,  
Dachneigung 30°-40°, Satteldach,  
einheitlich verputzte Wände, selten teilweise Holzschalung, i. d. R. symmetrische Lochfassaden,  
keine Gebäudevor- und -rücksprünge, keine Balkone

e) Wohnhäuser



Abbildung 31: Wohnhaus an der Holzgünzer Straße



Abbildung 32: Wohnhaus in der Ottobeurer Straße

Eckdaten:

Länge ca. 12-14 m, Breite ca. 10-12 m, Wandhöhe 5,5 – 6,5 m,  
Dachneigung 20°-30°, Satteldach, Ziegel- bzw. Betonplattenbedachung, i. d. R. mit Dachvorstand  
oft Balkone, Gebäuderücksprünge, öfter z. T. unregelmäßige Lochfassaden

f) Sondernutzungen (z.B. alte Gasthöfe, Vöhlenschloss)



Abbildung 33: Vöhlenschloss und Kindergarten



Abbildung 34: Gasthaus Adler



Abbildung 35: Gebäude für Postkutsche / Pferde



Abbildung 36: ehemalige Molkerei

Eckdaten:

Gebäudelänge ca. 15-30 m, Gebäudebreite ca. 10-15 m

Wandhöhen ca. 5,0-6,0 m, Firsthöhen ca. 11-14 m

In der Regel steile Dächer 35-45°, z.T. keine Vordächer

Sehr oft mit Gauben oder später eingebauten Dachfenstern, ruhige Fassaden, i. d. R. keine Balkone, keine Gebäudevor- und -rücksprünge

g) teilweise umgenutzte und umgebaute landwirtschaftliche Betriebe



Abbildung 37: Umgebaute ehemalige Hofstelle an der Vöhlinstraße



Abbildung 38: Umgebaute ehemalige Hofstelle

Eckdaten:

Beibehaltung der Breiten und Längen,

Erhalt der Dachformen und Dachneigungen, teilw. Mit Photovoltaikanlagen, Einbau von Dachfenstern,

Veränderung der Fassaden, größere Fenster und Türen, Garageneinbauten, Balkonbauten, in anderen Orten zunehmend Vor- und Rücksprünge sowie Dachaufbauten

## 6.4 Baukubaturen

Die folgenden 3-D Visualisierungen zeigen deutlich das überwiegende Vorkommen von zweigeschö-  
ßigen Gebäuden im Altort und ihre giebelständige bzw. firstständige Anordnung zur Straße. Letztlich  
lässt sich bereits aus dieser Karte der Schwerpunkt für die bauliche Entwicklung für die Zukunft ablei-  
ten, auch mitbegründet in der Zielsetzung weiteren Wohnraum im Ortskernbereich zu schaffen  
(siehe auch S. 25 ff - Haustypen).



Abbildung 39: Giebelständige zweigeschossige Längsbauten in der Holzgünzer Straße (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)



Abbildung 40: Überwiegend Zweigeschossigkeit der bestehenden Baukörper (Quelle: BayernAtlas 3D, unmaßstäblich)

Letztlich heißt das auch Verzicht auf eingeschobene Baukörper sowie auf Flachdächer oder flach geneigte Dächer, da diese die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch zu einem späteren Zeitraum nicht oder nur mit großem Aufwand zulassen.

Jeder Wohnraum, der in einem Bestandsgebäude geschaffen werden kann, hilft mit, den zukünftigen Landverbrauch zu reduzieren.

## **6.5 Nutzungsverteilung**

Vor Ablauf des weitestgehend abgeschlossenen agrarstrukturellen Wandels lagen praktisch alle damals aktiven landwirtschaftlichen Betriebe entlang der beiden Straßenachsen. Während des strukturellen Prozesses, der im Wesentlichen in den letzten 50 Jahren ablief, haben sich neue Wohnbauten, wie im Luftbild ersichtlich, bis auf kleinere Bereiche im Südosten sowie am nord- und nordöstlichen Ortsrand situiert. Die wesentlichen flächigen Neubausiedlungen der letzten Jahrzehnte wurden östlich des Krebsbaches und westlich des Schmidbaches entwickelt. In der Kernzone des Dorfes im Nahbereich der landwirtschaftlichen Betriebe sind nur vereinzelt Wohngebäude entstanden.

Von den landwirtschaftlichen Betrieben haben zwei am nördlichen Ortsrand gelegene ihre neuen Betriebsgebäude im direkten Anschluss nach Außen verlagert. Ein weiterer Betrieb hat seine betrieblichen Gebäude weg vom Ort nach Süden angesiedelt, das Wohngebäude im Ort wird weitergenutzt. Nur ein Betrieb liegt im östlichen Teil der Hauptstraße noch mit seinem Wohnbau und seinen Wirtschaftsgebäuden und dem Stall mitten im Ort, mit all den Konsequenzen der Nicht-Bebaubarkeit der nördlich gelegenen Freiflächen, die im Eigentum der Nachbarn sind. Diese Flächen wurde nicht in die Wohneinheitenberechnung einbezogen.

Aufgrund der vorliegenden WE-Berechnungsschemas kann natürlich, wenn der Betrieb aufgegeben wird, jederzeit auf gleicher Basis die mögliche WE berechnet werden. Eine gewisse Problematik steckt in der Erschließung, die nur über eines der Privatgrundstücke erfolgen kann. Welche Haustypen auf dieser potentiellen Fläche zulässig sind, wurde bereits im Vorfeld der Rahmenplanung geklärt. Die möglichen Baufenster wurden für den Bereich noch nicht festgelegt, da dazu eine Klärung der Erschließung notwendig ist.

Insgesamt handelt es sich bei diesen Flächen aber um günstig gelegene, ortskernnahe Flächen, die für eine Innenentwicklung prädestiniert sind (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 41: Freifläche nördlich des aktiven landwirtschaftlichen Betriebs (Quelle: BayernAtlas, unmaßstäblich)

## 6.6 Bauzustand

Insgesamt ist der Zustand der Wohngebäude weitestgehend als gut bis sehr gut, nur in geringem Umfang als mittel, einzustufen. Wohngebäude, die erhebliche bauliche Mängel aufweisen, bzw. abrisswürdige „Bauruinen“ darstellen, sind nicht zu verzeichnen. Sehr vereinzelt sind Gebäude bzw. Gebäudeteile renovierungsbedürftig.

Bei den ehemals landwirtschaftlich genutzten jetzt leerstehenden Betriebsteilen ist der Bauzustand in der Regel gut bis mittel, nur in wenigen Ausnahmefällen besteht Renovierungsbedarf zum Grund-erhalt der Gebäude.

Die Wertung erfolgte sowohl auf der früher durchgeführten Kartierung durch das Büro Kling Consult, als auch auf Basis eigener vor Ort Besichtigungen und Einschätzungen.

## 6.7 Straßenräume / Verkehr

Die beiden Dorfstraßen (Memmingerstr./Hauptstr. und Ottobeurer Str./Holzgünzer Str.) mit ihrem Kreuzungspunkt stellen in ihrem axialen Verlauf das „Rückgrat“ der Siedlungsstruktur von Ungerhausen dar. Die breiten Straßenräume mit ihren ausgeprägten Angern übernehmen nicht nur die Verkehrsfunktionen, sondern sie prägen die Charakteristik des Dorfes, des inneren Erscheinungsbildes von Ungerhausen und tragen damit wesentlich zur Wohn- und Lebensqualität des Dorfes bei (siehe auch Kap. 6.2 und nachfolgende 3-D-Darstellung, bzw. Luftbilder).



Abbildung 42: Straßenzüge in Ungerhausen, Ansicht von Nordwesten (Quelle: BayernAtlas 3D)





Abbildung 43: Straßenraum Ottobeurer Straße



Abbildung 44: Straßenraum Hauptstraße

Der Straßenraum mit den zum Teil breiten angrenzenden Freiflächen ist durch den beginnenden Siedlungsdruck im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung in seinem Erscheinungsbild stark gefährdet. Zum einen besteht die Gefahr, dass durch bauliche Erweiterungen von bestehenden Gebäuden, aber auch durch Neu- bzw. Ersatzbauten die Freiräume verringert werden. Zum anderen können immer stärker werdende Entwicklungen und Gestaltungstrends innerhalb der Gärten und Freiflächen das bisher positive, schöne, charakteristische, die Eigenart von Ungerhausen prägende Erscheinungsbild beeinträchtigen, bzw. langfristig zerstören. Zu diesen Entwicklungen gehören mit Zunahme der innerörtlichen Wohneinheiten die fast sprunghafte Zunahme der PKWs und der damit verbundene Stellplatzbedarf. Mittel- und langfristig entstehen auf den Stellplätzen Carports in allen gestalterischen Variationen.

Waren zu Zeiten der mehrheitlich noch landwirtschaftlich genutzten Gebäude die Garten- und Freiflächen bis auf die begrenzten Gemüse-Bauerngärten noch offen, ohne Zäune und Hecken, so besteht mit der Zunahme der innerörtlichen Wohnungen der massive Trend, die Grundstücke und Freiflächen einzuzäunen, dichte Hecken zu pflanzen, Sichtschutzelemente mit den unterschiedlichsten Materialien und Höhen aufzustellen. Gleichzeitig werden die verschiedensten Nebengebäude von Garage bis zu Spiel-Gartenhäuser, Mülltonnenhäuschen etc. errichtet und dies sehr oft an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen.

Alle diese Elemente und Einrichtungen können Barrieren innerhalb der jetzt noch durchgängig erleb-  
baren Anger darstellen, welche die Sichtbezüge innerhalb des Straßenraumes unterbrechen und die  
Offenheit, die Übersichtlichkeit und die Erlebbarkeit der charakteristischen innerörtlichen Freiräume,  
der historischen Anger zerstören. Um dies zu verhindern, ist es wichtig, dass neben den Vorgaben zu  
den zulässigen Haustypen auch Regeln aufgestellt werden, welche die Nutzungen der Freiräume  
ebenfalls steuern.

Neben den Veränderungen der Nutzungen unterschiedlicher Intensität im Altort besteht für Unger-  
hausen langfristig auch die Gefahr, dass sich aufgrund des Flugplatzes und seiner Anbindung an das  
übergeordnete Straßennetz mit den verschiedenen Autobahn Auf- und Abfahrten auch Verkehrs-  
flüsse ändern, die zu Verkehrs-Mehrbelastungen im innerörtlichen Bereich führen können. Diese Ent-  
wicklung kann nur durch ein frühzeitiges Mitwirken bei überörtlichen Verkehrslösungen verhindert  
werden, bzw. kann durch innerörtliche Straßenraumgestaltungen das Durchfahren des Ortes er-  
schwert und unattraktiv gemacht werden. Darauf muss früh genug geachtet werden.

## 6.8 Leerstandssituation

Die Anzahl der Leerstände von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ist ausschlaggebend für den Umfang  
der kurz- oder mittelfristig auftretenden Veränderungen in der dörflichen Bausubstanz. Je nach Lage  
dieser Gebäude ist bereits heute absehbar, welchen nachhaltigen Einfluss allein die baulichen Verän-  
derungen im Leerstandsbereich für das charakteristische Dorfbild, für die prägende städtebauliche  
Struktur von Ungerhausen haben kann. Dazu kommen dann noch die Veränderungen in Bereichen  
der damals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude und die insgesamt von diesen Nutzungen  
abhängigen oder veranlassten Auswirkungen auf die Freiflächen.

Allein diese Veränderungen ohne Berücksichtigung potentieller Nachverdichtungen in der Fläche,  
also neuer möglicher Gebäude außerhalb der Leerstände, machen das Ausmaß des Veränderungs-  
drucks und damit auch des Handlungsbedarfs in Ungerhausen deutlich (siehe Leerstandskarte  
nächste Seite).



Abbildung 45: Leerstand eines Langhauses

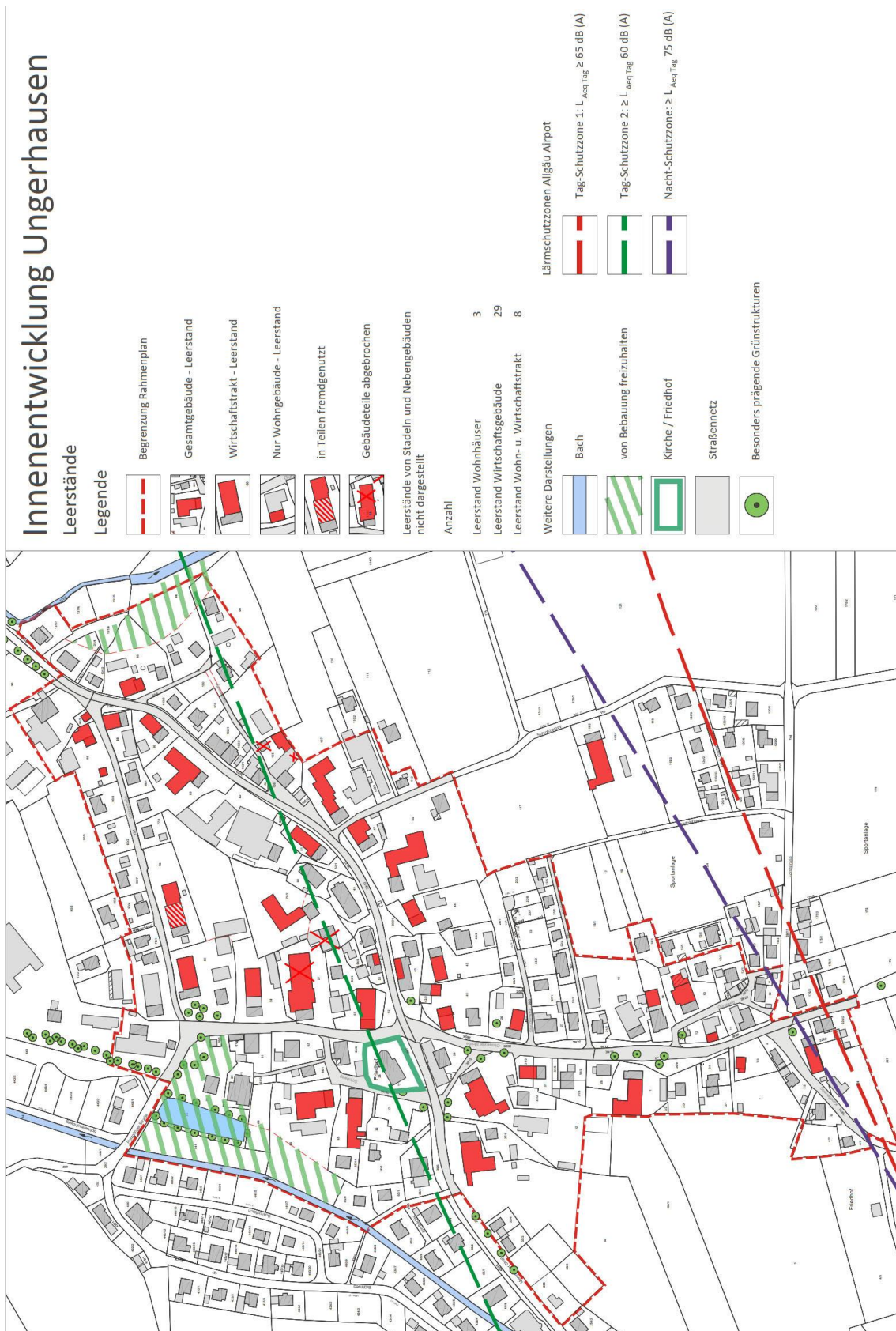


Abbildung 46: Leerstandskartierung im Rahmenplangebiet

Dazu einige Zahlen:

Im abgegrenzten Geltungsbereich des Rahmenplans, also im Wesentlichen im Altort mit ein paar einbezogenen hinterliegenden Flächen und Randzonen stehen ca. 1/3 aller Hauptgebäude (ohne Berücksichtigung von Nebengebäuden) ganz oder teilweise leer. Dabei handelt es sich um ca. 23 leerstehende Wirtschaftstrakte von ehemaligen Bauernhöfen, um 5 ehemalige Höfe in denen sowohl der Wohn- als auch der Wirtschaftstrakt leer steht und um 2 reine Wohngebäude (nicht landwirtschaftlich bedingte Leerstände) sowie 2 Wohntrakte in alten ehemaligen Betriebsgebäuden.

Nur 4 dieser Leerstände stehen in der zweiten Reihe, also nicht unmittelbar am öffentlich sichtbaren Straßenraum. Alle übrigen Leerstandsgebäude sind Teil der ortsbildprägenden Bausubstanz, sie stehen in der ersten Reihe, sie bilden mit ihren Gebäudefassaden die Raumkanten der Straßenräume, d.h. jede Veränderung im privaten Grundstück wirkt sich auf das ganze Erscheinungsbild des Dorfes, je nach Art und Umfang der baulichen Veränderungen, mehr oder weniger stark, positiv oder negativ, aus.



Abbildung 47: Bestehende Wohnnutzung und leerstehender Wirtschaftstrakt

Lässt man all diese zwangsläufig im Lauf der Jahre auftretenden Veränderungen ohne Regelungen und Vorgaben, so werden nach und nach Gebäude und Strukturen entstehen, die zwar den Interessen des Einzelnen dienen, die aber oft im Widerspruch zu den öffentlichen Interessen stehen (siehe nachfolgendes Kapitel 7 Ziele – Ortsentwicklung).

Um dies zu verhindern gibt es leider nur sehr wenige Möglichkeiten und Instrumente, welche die Kommune anwenden kann, diese sind:

- **Frühzeitige Information und Aufklärung von Bauwilligen, was städtebaulich, architektonisch, gestalterisch und funktional in eine gewachsene Altdorfstruktur passt, hier ist die eigene Erkenntnis des Einzelnen gefragt, nicht nur das eigene private, sondern auch das öffentliche Interesse in seinen Entscheidungen zu berücksichtigen.**
- **Dies könnte z.B. mit der Aufstellung eines informellen Rahmenplans geschehen in welchem die wesentlichen Ziele, Vorgaben und Regeln für eine Bebauung und Gestaltung von privaten, aber auch öffentlichen Grundstücken vorgesehen ist.**
- **Ein weiteres Instrument ist die Aufstellung einer Veränderungssperre und eines nachfolgenden formell verbindlichen innerörtlichen Bebauungsplans für Teilbereiche des Ortes, in denen Gefahr besteht, dass Entwicklungen stattfinden, die nicht im öffentlichen Interesse liegen.**

Letztlich ergibt sich aus der spezifischen geschilderten Leerstandssituation in Ungerhausen der Handlungsdruck für die Aufstellung dieses Rahmenplans, um möglichst frühzeitig die zukünftige Ortsentwicklung in die richtige Bahn zu lenken.

Die nachfolgende Grafik soll nochmals den rapiden Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe im Landkreis Unterallgäu aufzeigen, der letztlich in fast gleichem Umfang auch in der Gemeinde Ungerhausen stattgefunden hat.

## Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe im Landkreis Unterallgäu

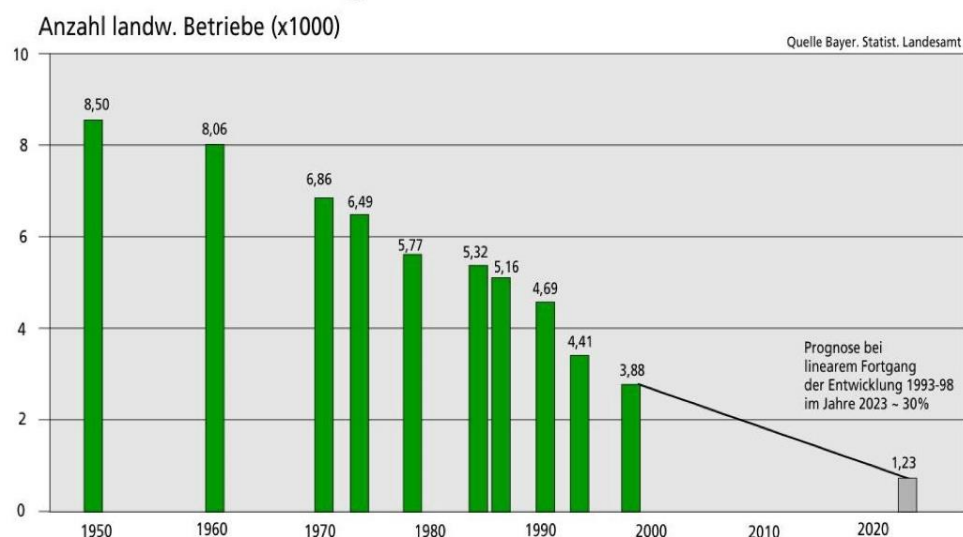


Abbildung 48: Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe im Landkreis Unterallgäu

## 7 Schwerpunktziele – Ortsentwicklung

Die spezifischen ortsplanerischen lokalisierten Entwicklungsziele für den Altort von Ungerhausen ergeben sich letztlich schwerpunktmäßig aus den Ergebnissen der Strukturanalyse:

- Zum einen zeigt diese einen Handlungsdruck durch die zukünftigen demografischen Entwicklungen, die im Wesentlichen der regionalen Lage von Ungerhausen durch seine Nähe zum Oberzentrum Memmingen, seine direkte Nachbarschaft zum Autobahnanschluss an der A 96 und den Flughafen Memmingerberg sowie der kurzen Entfernung zu den großen Gewerbegebieten der Stadt Memmingen und den großen interkommunalen Gewerbegebieten der Nachbargemeinden geschuldet ist.
- Zum anderen entsteht durch den hohen Anteil an leerstehender Bausubstanz in städtebaulich sensibler und gegenüber Veränderungen empfindlicher Lage im Ortskernbereich ein weiterer Veränderungsdruck, der die Gemeinde im Grunde zwingt, Ziele zu formulieren und Maßnahmen zu ergreifen, die nicht nur eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen, sondern auch die noch vorhandenen charakteristischen dörflichen Qualitäten und Werte bewahren. Die Qualitäten sind festgestellt, bewertet und lokalisiert und lassen damit klare Zielformulierungen zu.

### 7.1 Ziele für die bauliche Entwicklung des Altortes

- **Sicherung und Weiterentwicklung der traufständigen Gebäudestrukturen entlang der Memminger Straße/ Hauptstraße**
- **Sicherung und Weiterentwicklung der vorherrschenden giebelständigen Gebäudestrukturen entlang der Ottobeurer Straße / Holzgünzer Straße**
- **Bewahrung der zweigeschossigen Kubaturen im Rahmen von Umnutzungen aber auch von Ersatz- und Neubauten zur Sicherstellung von potentiell Wohnraum in zentraler Lage und Erhalt des charakteristischen Ortsbildes und der bestehenden Dorfstruktur**
- **Erhalt der charakteristischen Dachensembles mit Vorgaben zu Firstrichtungen, Dachart und Dachneigung in den prägenden Bereichen entlang der beiden Straßenzüge**
- **Entwicklung eines stärker verdichteten Bereichs mit dem Schwerpunkt „Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen“ im westlichen Bereich von Ungerhausen**



Verdichtungsbereich West - Bestand



Diskussionsgrundlage 3D – Blickrichtung von Süd/West (Kubaturen gegenüber den Themenkarten geändert)



Diskussionsgrundlage 3D – Blickrichtung von West (Kubaturen gegenüber den Themenkarten geändert)



Bauliche Entwicklung Süd-Ost - Bestand



Diskussionsgrundlage 3D – Blickrichtung von Süd/West



## 7.2 Ziele zu Freiflächenentwicklung und -gestaltung

- Bestmögliche Freihaltung von Bebauung der Talböden des Krebsbachs und Schmidbachs
- Freihaltung des Umfeldes um das Vöhlinschloss von Bebauung
- Freihaltung der Abstandsflächen zu aktiven landwirtschaftlichen Betrieben
- Nichtbebauung und Freihaltung der prägenden Angerbereiche entlang der Memminger- sowie der Ottobeurer und Holzgünzer Straße von Barrieren jeglicher Art
- Sicherung und Aufwertung der zentralen Platzfunktion der Ortsmitte im Kreuzungsbe- reich der beiden Straßen
- Sicherung und Aufwertung der südlich gelegenen grünen Platzsituation
- Sicherung von öffentlichen Stellplätzen westlich der Kirche
- Sicherstellung von ausreichenden PKW-Stellplätzen auf privatem Grund unter besonde- rer Berücksichtigung der zulässigen Wohneinheiten



Abbildung 49: Freihaltung der Talböden von Schmidbach (rechts) und Krebsbach (links - Auszug aus dem Rahmenplan, un- maßstäblich)

## **8 Vorgaben des Rahmenplanes zur städtebaulichen Entwicklung sowie zum Freiraummanagement im Innenbereich**

### **8.1 Regelung der zukünftig zulässigen Wohneinheiten**

Im gewachsenen Altort stehen, wie erläutert, auf Grund der großen Leestände in ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben und auch der damit im Wesentlichen zusammenhängenden großen, freien Grundstücksflächen, umfangreiche Potentiale für eine Innenentwicklung mit Nachverdichtung und damit einer Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Lage grundsätzlich zur Verfügung. Diese Potentiale werden kurz-, mittel- und langfristig von den Eigentümern bzw. von Investoren mit Wohnungen bebaut, dies ist auch der Wunsch der Gemeinde, um zum einen den Landverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, zum anderen, um im Innenbereich, wo bereits alle Erschließungseinrichtungen vorhanden sind, neuen Wohnraum zu schaffen. Ein weiterer wesentlicher Grund ist die Lage im Ortskernbereich, sie ermöglicht es den Bewohnern fußläufig die vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen zu erreichen, was den PKW-Verkehr reduziert und weitere Emissionen vermeidet (Lärm, Abgase, etc.).

Wenn die Gemeinde diesen Prozess nicht konsequent steuert, kann es in bestimmten Bereichen zu Entwicklungen kommen, die zwar für den Bauherren maximal wirtschaftlich sind, die aber nicht orts- und sozialverträglich sind, sodass es zu den verschiedensten gestalterischen aber insbesondere nachbarschaftlichen Konflikten kommen kann, die ein friedliches Leben miteinander erschweren und belasten.

Als einziges Instrument für eine Regelung und Kontrolle dieses gewünschten zulässigen Zuwachses im Innenbereich steht die Vorgabe von maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück zur Verfügung.

Grundsätzlich gäbe es theoretisch die Möglichkeit neben der Grundstücksgröße auch den Gebäudebestand auf dem Grundstück mit zu berücksichtigen sowie weitere Kriterien festzulegen, z.B. wie viel Prozent an Grün muss nach einer Verdichtung auf dem Grundstück übrigbleiben oder geschaffen werden. Letztlich sind all diese Alternativen nicht praxistauglich, vor allem aber sind sie nicht kontrollierbar. Der wichtigste Grund ist jedoch, dass die Regelung für alle gerecht und nachvollziehbar sein muss und sie muss vor Gericht einer Klage standhalten. Das heißt die Bezugsgröße, die Grundlage für die Festlegung der Wohneinheiten ist, muss vergleichbar und transparent sein, was letztlich nur die reine Größe der Grundstücke gewährleistet.

Bei der Erarbeitung des zulässigen Wohneinheitenschlüssels wurde zunächst eine Vorlage definiert, die für jedes Grundstück mit einer Flurnummer einen geringen, einen mittleren und einen hohen Wohneinheitenwert und damit Verdichtungsgrad vorschlug. Die Wohneinheitenzahlen wurden dann gemeinsam mit der Arbeitsgruppe nochmal für jedes Grundstück im Vergleich auch zu den bestehenden Wohneinheiten, zum Grundstückszuschnitt, zur Stellplatz- und Zufahrtssituation bewertet. Gleichzeitig wurden weitere Schlüssel rechnerisch durchgespielt um deren Auswirkungen auf die zu erwartende potentielle Gesamtzahl an Wohneinheiten bzw. von Einwohnern abschätzen zu können.

Im Ortskernbereich sind zurzeit ca. 124 Wohneinheiten vorhanden. Durch den gemeinsam festgelegten Wohneinheitenschlüssel können potentiell 486 Wohneinheiten ohne Berücksichtigung des Verdichtungsbereiches im Westen geschaffen werden. Wenn man davon ausgeht, dass maximal 25% davon in den nächsten 10 Jahren errichtet werden können, dann gäbe es bei einem Bestand von 124 Wohneinheiten und einem Zuwachs von 121 Wohneinheiten (25%) in 15 Jahren einen Gesamtwohneinheitenbestand von 245 Wohneinheiten. Geht man dabei von 2,5 Personen pro Wohneinheit aus, dann würden im Altort ca. 612 Personen wohnen.

Dabei ist es wichtig zu berücksichtigen, dass auf diese Weise zwar der maximale Wohnungsbestand pro Grundstück festgelegt werden kann, dass aber nicht zwingend vorgeschrieben werden kann, dass diese Zahl auch realisiert wird. Jeder Eigentümer kann also jederzeit weniger Wohneinheiten als maximal zugelassen oder auch gar keine errichten.

Was zur Folge hat, dass weder der Zeitpunkt abgeschätzt werden kann, wann dieser maximale Zuwachs und ob er überhaupt erreicht wird. Die Erfahrung zeigt aber, dass bei jeder Siedlungsentwicklung über einen kürzeren oder längeren Zeitraum diese Verdichtungen und dieser Zuwachs eintreten. Die Schnelligkeit dieser Entwicklung hängt z.B. von der wirtschaftlichen Situation insgesamt aber auch von der familiären und wirtschaftlichen Situation der Grundstückseigentümer ab. Diese Verhältnisse ändern sich oft sehr schnell, darum ist es wichtig, dass eine Gemeinde vorbereitet ist und Steuerungsinstrumente in der Hand hat und anwendet und nicht erst reagieren muss, wenn es zu spät für eine sorgsame Erstellung wirkungsvoller und gerechter Planungsinstrumente ist.

Geht man bei der Berechnung nur von den Leerstandspotentialflächen aus und lässt die restlichen Grundstücke unberücksichtigt, ergibt sich folgendes Bild:

Würden von den Eigentümern der 33 Leerstandsgrundstücke sich ca. 25%, das wären ca. 8 Eigentümer, eine Umnutzung vornehmen, bzw. einen Ersatzbau in ca. 10 Jahren erstellen, bei diesem Vorhaben aber nicht die maximale WE-Zahl ausschöpfen (meist aus finanziellen Gründen), sondern nur 30% davon, dann ergäbe sich folgende zusätzliche WE- bzw. Einwohnerzahlen nur durch Leerstands-beseitigung:

- Maximal mögliche zusätzliche WE auf den Leerstandsgrundstücken: ca. 252 WE
- 25 % der Eigentümer von 33 Grundstücken die umnutzen in ca. 10 Jahren: ca. 8 Eigentümer
- Durchschnittlich können pro Grundstück geschaffen werden: 8 WE
- Umnutzung von 100 % 64 WE
- 30% 19 WE
- bei 3 EW/WE = 57 Einwohner in 10 Jahren im Rahmen der Umnutzung von  
Leerständen

Das wären pro Jahr ca. 2 neue WE auf Leerstandsgrundstücken, dies erscheint eine realistisch machbare Annahme.

**Vorgaben des Rahmenplanes zur städtebaulichen Entwicklung sowie zum Freiraummanagement  
im Innenbereich**

---

Der Gemeinderat hat es sich zusammen mit der Arbeitsgruppe in der Abwägung nicht leicht gemacht und hat sich dann für die Anwendung des nachfolgenden Wohneinheitenschlüssels entschieden.

Verdichtungsgrad spezifischer Wohneinheitenschlüssel (zulässige WE)	Flurstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
	>3.900
15	3.651 - 3.900 m <sup>2</sup>
14	3.401 - 3.650 m <sup>2</sup>
13	3.151 - 3.400 m <sup>2</sup>
12	2.901 - 3.150 m <sup>2</sup>
11	2.651 - 2.900 m <sup>2</sup>
10	2.401 - 2.650 m <sup>2</sup>
9	2.151 - 2.400 m <sup>2</sup>
8	1.901 - 2.150 m <sup>2</sup>
7	1.651 - 1.900 m <sup>2</sup>
6	1.401 - 1.650 m <sup>2</sup>
5	1.151 - 1.400 m <sup>2</sup>
4	901 - 1.150 m <sup>2</sup>
3	651 - 900 m <sup>2</sup>
2	401 - 650 m <sup>2</sup>
1	< 400 m <sup>2</sup>

Abbildung 50: Wohneinheitenschlüssel

Dieser Schlüssel gilt für alle Grundstücke bis zu einer Größe von 3.900 m<sup>2</sup>. Bei einem Grundstück größer als 3.900 m<sup>2</sup> wurde festgelegt, dass der Bauherr hier jeweils ein übergeordnetes Gesamtkonzept vorlegen muss, welches vom Gemeinderat akzeptiert werden muss.

Die nachfolgende Karte zeigt die Fläche des Geltungsbereiches mit den jeweiligen Grundstücksflächen und den zulässigen Wohneinheiten auf.

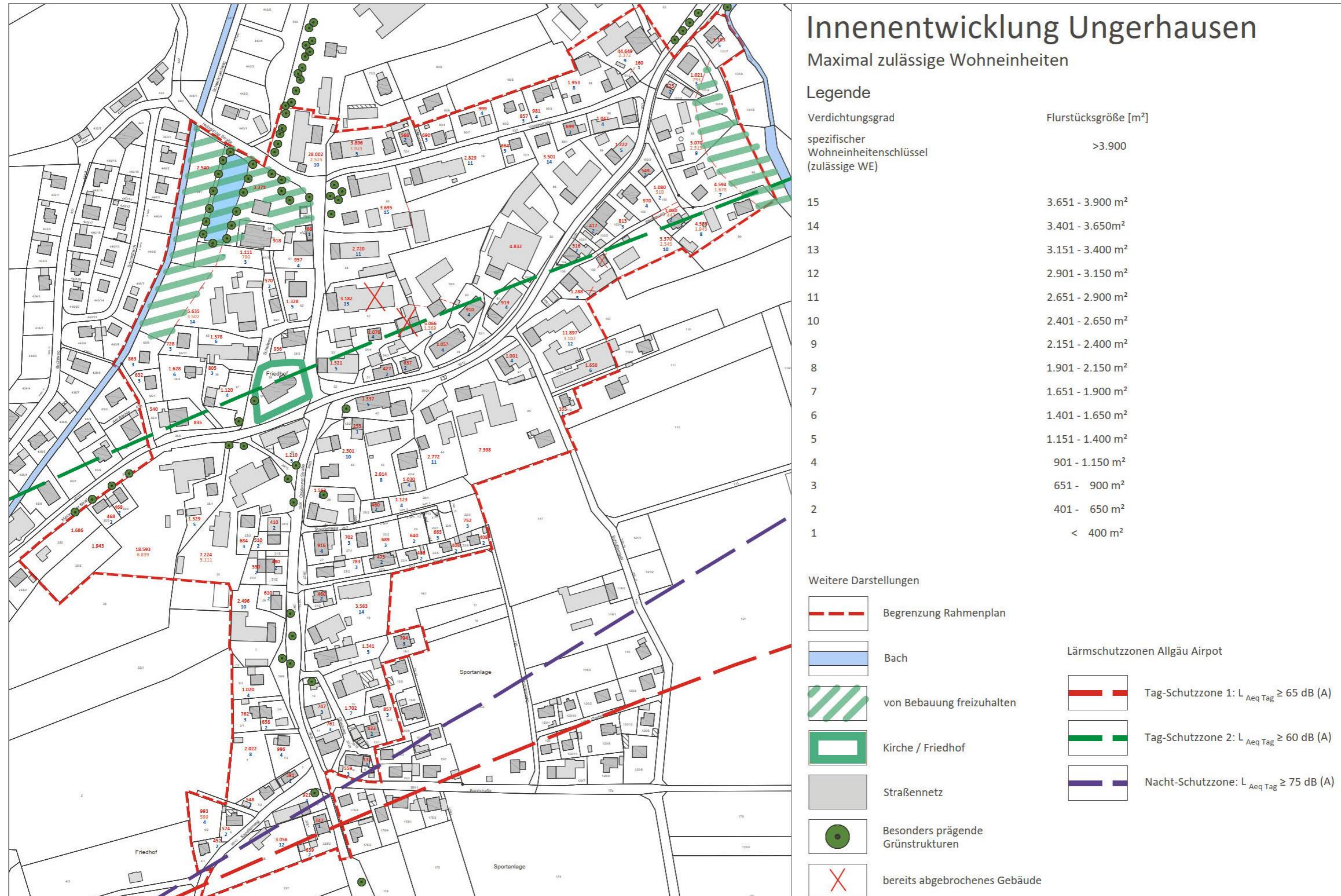


Abbildung 51: Wohneinheiten



Weiter zu berücksichtigen ist:

- Bei einem großen Grundstück welches in Teilen nicht bebaut werden kann oder darf (rechtliche Gründe z.B. Überschwemmungsgebiete, vorhandene Biotope, etc.) muss diese Fläche abgezogen werden. Die Wohneinheitenberechnung erfolgt dann für die kleinere Fläche
- Soll ein großes Grundstück aufgeteilt werden und auf die einzelnen kleinen Grundstücke jeweils ein Gebäude errichtet werden, dann ist die Berechnungsgrundlage die Größe der kleineren Teilgrundstücke und nicht die des großen Gesamtgrundstücks.
- Hat jemand ein größeres Baugrundstück und er baut die maximalen für das ganze Grundstück berechnete Wohneinheiten z.B. in einem Baukörper und er teilt das Grundstück danach auf, dann sind keine weiteren Wohneinheiten zulässig und machbar.
- Sogenannte Boardinghäuser, Übernachtungshäuser oder einfach Gebäude mit einer Mehrzahl von Einzelzimmern mit geringer Größe, zum Teil ohne eigene Toiletten oder Nasszellen ausgestattet (eine Toilette oder Nasszelle und ein Aufenthaltsraum für mehrere Zimmer) können nicht mit der vorgeschlagenen Wohneinheitenregelung verhindert werden. Der Vorhabensträger muss im Rahmen eines Bau- oder Umnutzungsantrages eine Betriebsbeschreibung mitabgeben, in welcher die Schwerpunktnutzung z.B. in Richtung zeitlich begrenzte Beherbergung (gewerblich) oder Mietwohnnutzung dargestellt wird. Ein Beherbergungsbetrieb kann nur mit einer Veränderungssperre und nachfolgendem Bebauungsplan verhindert werden. Eine Schwerpunktnutzung mit Wohnungen lässt sich mit der Wohneinheitenfestlegung des Rahmenplans regeln.

## **8.2 Vorgaben zur Bebaubarkeit von Grundstücken**

Neben der grundsätzlichen zulässigen Anzahl von Wohneinheiten innerhalb eines Grundstücks spielt natürlich für die städtebaulich gestalterischen Zielsetzungen die Lage der Baukörper in denen die weiteren Wohneinheiten realisiert werden sollen eine große Rolle. Dazu zusätzlich natürlich, die Art der zulässigen Haustypen, der Dachformen, Firsthöhen und Firstrichtungen, die im nächsten Kapitel behandelt werden.

Zur Fixierung der Lage der zukünftigen Baukörper werden Vorgaben durch die Verwendung von Baugrenzen und Baulinien gemacht. Diese Regelungen sind absolut übliche Festsetzungen in Bebauungsplänen. Mit der Anwendung dieser Darstellungen können Teile der Rahmenplanung, wenn notwendig, schnell und unproblematisch in einen innerörtlichen Bebauungsplan übergeführt werden.

### Baugrenze

Innerhalb dieser Baugrenze kann der Bauherr neue Gebäude erstellen oder bestehende Gebäude sanieren und erweitern bzw. auch den Bestand abbauen und einen entsprechenden zulässigen Ersatzbau erstellen.

Die Situierung dieser Baugrenze wird zum einen dazu verwendet, dass bestehende prägende Baukörper in ihrer wichtigen Stellung im Straßenraum entsprechend saniert oder als Ersatzbau erhalten bleiben. In begründeten Ausnahmefällen sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenze zugelassen (z.B. Einrichtungen zur Barrierefreiheit wie Außenaufzüge etc.). Auch Verschiebungen von

Ersatzbauten innerhalb des Grundstücks sind nicht zugelassen, dies nur dann, wenn es die Baugrenze zulässt. Durch diesen bewussten Einsatz der Baugrenzen können zum einen prägende bestehende städtebauliche Situationen und charakteristische Straßenräume erhalten werden, zum anderen können dann keine neuen Gebäude auf diesem Grundstück direkt im Umfeld errichtet werden, die dieses prägende Dorfbild an dieser Stelle beeinträchtigen könnten.

### Baulinie

Die Stellung der Gebäude, ihre Lage und ihr Abstand zu der Straße sind ein wichtiges Element der straßenräumlichen Gestaltung.

In Ungerhausen dominiert die vorrangige Giebelstellung der Gebäude in der Ottobeurer und der Holzgünzer Straße, in der Memmingerstraße/Hauptstraße herrscht weitestgehend die Traufstellung der Gebäude vor. In beiden Straßen liegen unterschiedlich breite Grünflächen (Anger) vor den Gebäuden (sowohl im privaten, als auch im öffentlichen Eigentum). Dadurch entsteht das charakteristische Ortsbild das auch heute noch trotz verschiedener Gebäudeabbrüche ablesbar ist. Diese Grundcharakteristik, hier sind sich alle einig, soll auch für die Zukunft erhalten und bei der Erstellung von Neubauten berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde für die entsprechenden Grundstücke bzw. Gebäude die Festlegung von Baulinien beschlossen. D.h. eine Seite des geplanten Baukörpers muss an dieser Baulinie liegen. Weiterhin wurde festgelegt, dass von dieser Baulinie maximal 3 m nach hinten abgewichen werden darf. Die vorgeschriebenen Grenzabstände zu den übrigen Nachbargrundstücken sind wie im Gesetz geregelt einzuhalten.

Die Vorgabe und Einhaltung von Baugrenzen und Baulinien gehören zu den wichtigsten Elementen einer innerörtlichen Gestaltung. Sie zeigt zum einen für die Eigentümer ihre baulichen Spielräume auf und zum anderen können sich jeweils die Nachbarn ein Bild machen, welche baulichen Entwicklungen in ihrem Umfeld auf sie zukommen können. Diese Transparenz ist einer der wesentlichen Vorteile einer Rahmenplanung oder eines innerörtlichen Bebauungsplanes. Jeder weiß was möglich ist, die Transparenz trägt auch wesentlich zu einer Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten bei auch wenn durch die Vorgaben nicht alles möglich ist, was der einzelne Bauherr gerne hätte. Aber gerade darin liegt die besondere Zielsetzung einer Rahmenplanung. Der Einzelne verzichtet zugunsten des öffentlichen Interesses, der Erhaltung eines charakteristischen Dorfbildes, der Wohnqualität im Ganzen auf die Realisierung in speziellen Fällen auf persönliche individuelle Wünsche. Gleichzeitig trägt er damit dazu bei, dass die nachbarschaftlichen Verhältnisse nicht unnötig belastet werden und ein friedliches, dörfliches Miteinander möglich ist.



Vorgaben des Rahmenplanes zur städtebaulichen Entwicklung sowie zum Freiraummanagement  
im Innenbereich

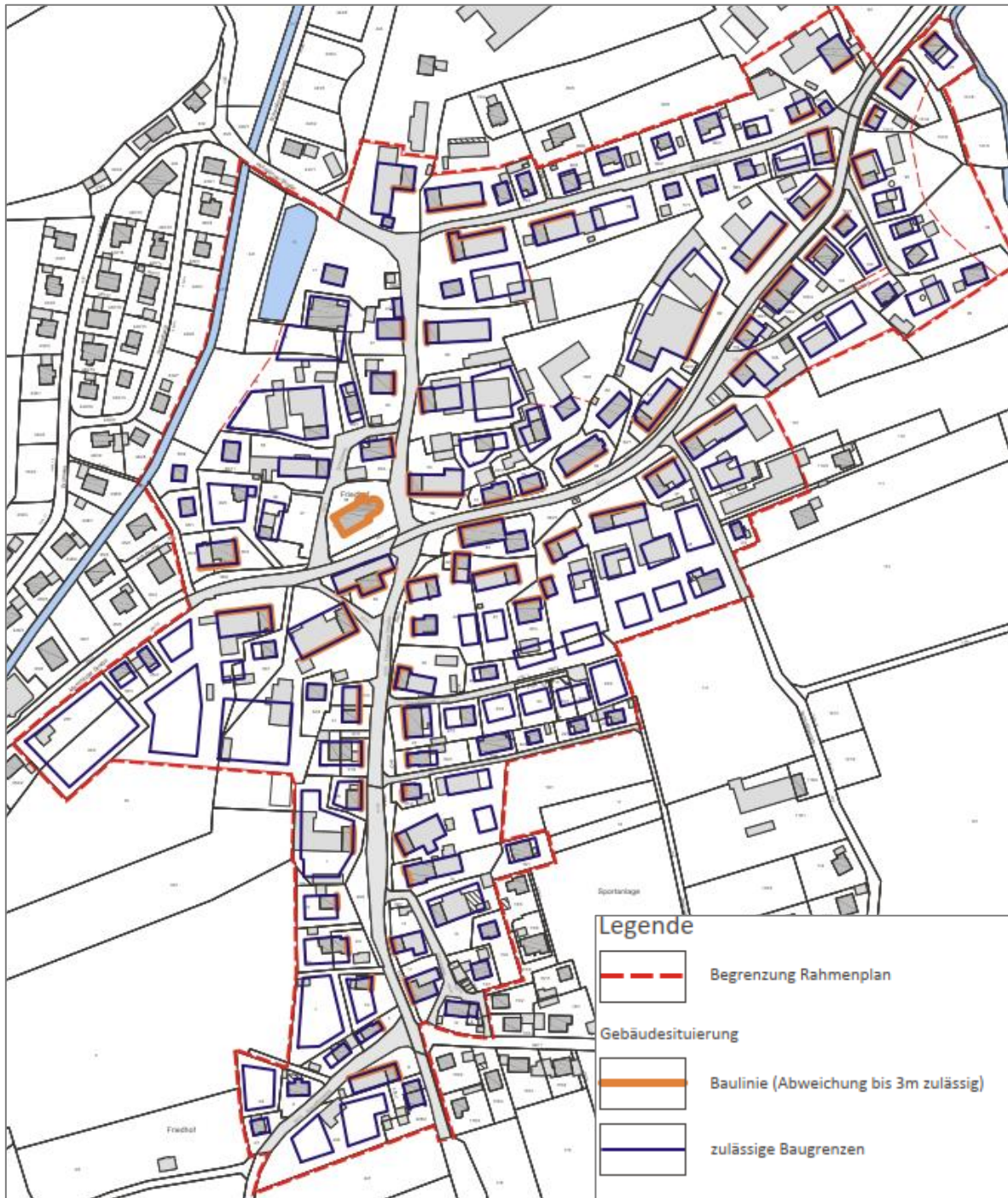


Abbildung 52: Baugrenzen und Baulinien im Rahmenplangebiet

### 8.3 Verteilung und Zulässigkeit verschiedener Haustypen

Im Zuge der Rahmenplanung in Ungerhausen wurden die im Ort vorhandenen Haustypen analysiert und diskutiert. Wie in Kapitel 6.3 erläutert sind im Altortbereich im Wesentlichen Langhäuser, Langhäuser mit Wiederkehr, Austragshäuser, freistehende Stadel, Wohnhäuser aller Generationen sowie Gebäude mit Sondernutzungen zu finden. All diese Gebäude haben die Gemeinsamkeit, dass sie absolut überwiegend ein Satteldach aufweisen, sich jedoch in Wand-, Firsthöhe und Dachneigung unterscheiden.

Die Straßenräume werden im Wesentlichen durch die direkt an der Straße bzw. am Anger liegenden Gebäude geprägt, welche im Idealfall vergleichbare Wand- und Firsthöhen sowie eine ähnliche Dachneigung aufweisen. Würde an der Hauptstraße die v.a. im östlichen Bereich durch traufständige Langhäuser mit steilen Satteldächern geprägt ist, ein eingeschossiger Bungalow z.B. mit einem Flachdach errichtet werden, wäre dies optisch wie eine „Zahnlücke“ in der ansonsten einheitlichen Bebauung. Ebenso verhält es sich, wenn nur einer der drei Faktoren Wand-, Firsthöhe und Dachform extrem von der Umgebungsbebauung abweichen würde. So wäre zwischen den zweigeschossigen Langhäusern mit Satteldach ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flach- oder Pultdach ebenso massiv störend, obwohl die Wandhöhen vergleichbar sind. Aus diesen jetzt mehrfach genannten Gründen wird in diesem sensiblen Bereich nur der Haustyp B zugelassen.

Typ B (zweigeschossig)  
min WH = 5,50 m  
max WH = 6,00 m  
min FH = 8,50 m  
max FH = 11,50 m

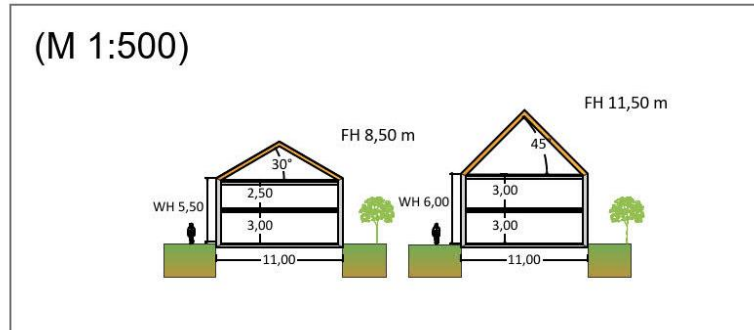


Abbildung 53: skizzenhafte Darstellung der Haustypen Typ B, jeweils nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°-45°

Neben diesen äußerst sensiblen Bereichen gibt es jedoch auch Gebiete im Ortskern, die sozusagen in der zweiten Reihe vom Straßenraum aus gesehen liegen oder in sich ein eigenes „Quartier“ bilden. In diesen Bereichen ist neben dem Typ b auch der Haustyp A möglich.

Typ A (eingeschossig)  
min WH = 4,60 m  
max WH = 4,60 m  
min FH = 8,10 m  
max FH = 10,10 m

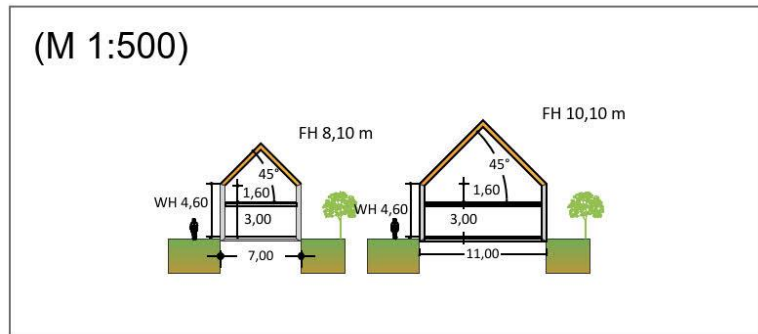


Abbildung 54: skizzenhafte Darstellung der Haustypen Typ A, jeweils nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°-45° zulässig

Für den Verdichtungsbereich im Westen mit dem Schwerpunkt Mietwohnungsbau ist nach Vorlage und Akzeptanz eines städtebaulichen Konzepts grundsätzlich auch der dreigeschossige Typ C evtl. in Teilbereichen zulässig. Der GMR kann aber in der Abwägung auch den Typ C ausschließen.

Typ C (dreigeschossig)  
min WH = 9,00 m  
max WH = 9,00 m  
min FH = 12,20 m  
max FH = 15,00 m

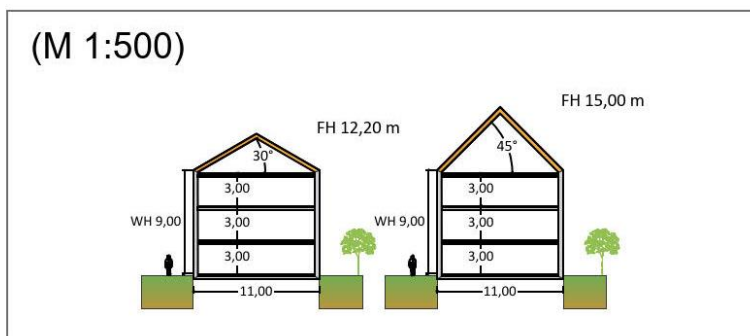


Abbildung 55: skizzenhafte Darstellung der Haustypen Typ C, jeweils nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°-45°

Durch die Diskussion zum Rahmenplan wurde klar, dass ein wichtiges Kriterium, das sich wesentlich auf das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung von Gebäuden auswirkt, das Verhältnis zwischen Wandhöhe und der sichtbaren Dachfläche darstellt. Der Dorfcharakter wird durch die großflächigen, steilen (40°-45°), roten Satteldächer geprägt. Je ruhiger die Dachlandschaft ist, desto gefälliger wirkt ein Gebäude bzw. der gesamte Straßenzug.

Selbstverständlich sind die steilen Satteldächer bisher oftmals nicht ausgebaut und als Wohnraum genutzt worden, wodurch im Bestand häufig wenige Gauben und Dachfenster vorhanden sind. Speziell für die Schaffung von neuem Wohnraum bieten steile Dächer jedoch gute Voraussetzungen, wenn gleichzeitig auf die Barrierefreiheit geachtet wird, bei der Dachnutzung werden aber in der Regel aus Belichtungsgründen Dachaufbauten (wie Dachgauben, Zwerchgiebel oder auch Wiederkehre und Dachfenster) notwendig. Sie verbessern eindeutig die Wohnqualität in den Dachwohnungen.

Deshalb wurde bei der Wahl der zulässigen Haustypen darauf geachtet, dass ein- bis dreistöckige Gebäude nur mit Satteldächern und einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zugelassen werden und auch aus diesem Grund der Schaffung von Wohnraumpotential wurde auf Flachdächer und flachgeneigte Dächer verzichtet.

Für die Festlegung der zulässigen Wandhöhen wurde von einer Stockwerkshöhe von 3 m ausgegangen.

Der **Haustyp A**, das eingeschossige Gebäude, wird nur in Kombination mit einem hohen Kniestock (1,60 m) zugelassen, da niedrige Bungalowbauten im Bereich des Rahmenplangebietes nicht angestrebt werden. So wurde die minimale und maximale Wandhöhe auf 4,60 m fixiert, was je nach Breite des Hauses bei einer Dachneigung von 30°-45° eine Firsthöhe von ca. 8,10 m bis 10,10 m bewirkt.

Der **Haustyp B**, das zweigeschossige Gebäude, mit einer Wandhöhe von 5,50 m (bzw. 6 m mit Kniestock), wird zugelassen. Dies bewirkt je nach Hausbreite bei einer Dachneigung von 30°-45° eine Firsthöhe von ca. 8,50 m bis 11,50 m. Der Haustyp B ist derjenige, der bereits im Bestand am häufigsten vertreten ist. Sowohl die landwirtschaftlichen Gebäude wie auch einige Einfamilienhäuser entsprechen diesem Typ.

Der **Haustyp C**, das dreigeschossige Gebäude, wird nur ohne zusätzlichen Kniestock zugelassen, d.h. die minimale und maximale Wandhöhe liegt bei 9,0 m und wiederum abhängig von der Dachneigung und der Hausbreite liegt die Firsthöhe bei ca. 12,20 m bis 15,0 m. Dieser Haustyp ist grundsätzlich nur im westlichen Verdichtungsbereich und im Bereich einer möglichen Kindergartenerweiterung zugelassen.

An der nachfolgenden Karte wird schon an der Farbe erkenntlich, dass der Schwerpunkt der in Zukunft zugelassenen Gebäudetypen das zweigeschossige Haus mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 30° - 45° ist. Dies gilt für alle dicht an die beiden Straßen angrenzenden Bereiche (1. Reihe) und zusätzlich für den Bereich nordwestlich der Kirche und Schule.

In den hellblau gekennzeichneten Bereichen in der 2. Reihe, die nicht dominant die charakteristischen Straßenräume prägen, werden auch der der niedrigere Haustyp A mit einer Wandhöhe von minimal 4,60 m (aber immer mit) Satteldach und einer Dachneigung von ca. 30-45° zugelassen. So wird wenigstens die Möglichkeit für den Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit geschaffen.

Vorgaben des Rahmenplanes zur städtebaulichen Entwicklung sowie zum Freiraummanagement  
im Innenbereich

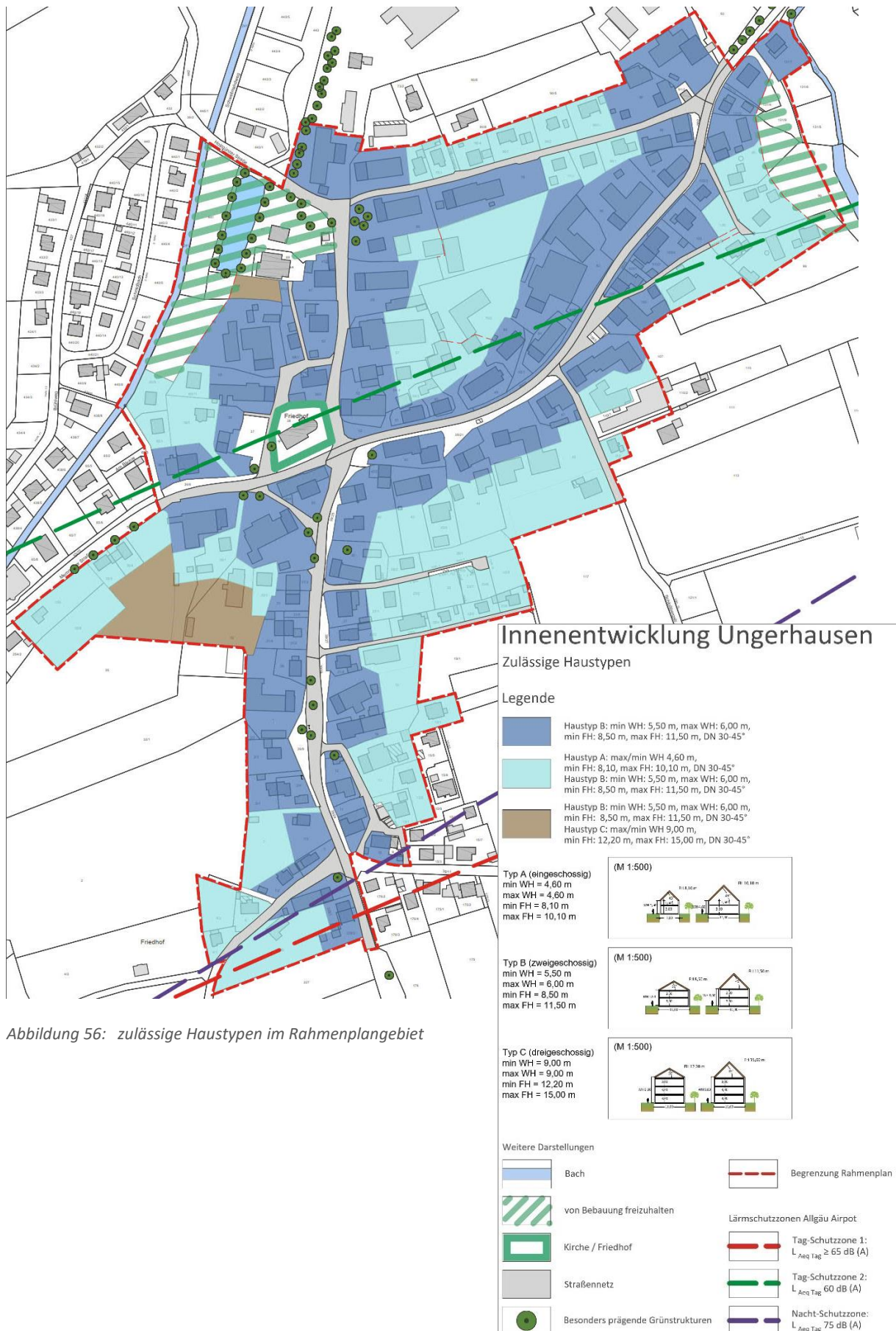


Abbildung 56: zulässige Haustypen im Rahmenplangebiet

## 8.4 Dachensemble und Dachgestaltung

Grundsätzlich muss es möglich sein, dass insbesondere im Rahmen der Umnutzung von leerstehenden Höfen, aber auch in Ersatzbauten, zusätzlich im Dach Wohnraum mit hoher Wohnqualität entstehen kann. Dabei spielt die Belichtung mit Tageslicht eine große Rolle, dies gilt auch für die Errichtung von Ersatz- und Neubauten mit vorgeschriebenen steilen Dächern (30°-45°).

Um hier aber die riesige Vielfalt möglicher Dachformen, Dachgauben und Dachaufbauten auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und damit noch tragbare und ansehnliche Dachlandschaften zu erhalten, hat sich die Gemeinde und die Arbeitsgruppe für nachfolgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung der Dächer im Altort, innerhalb des Geltungsbereiches des Rahmenplanes, entschieden:

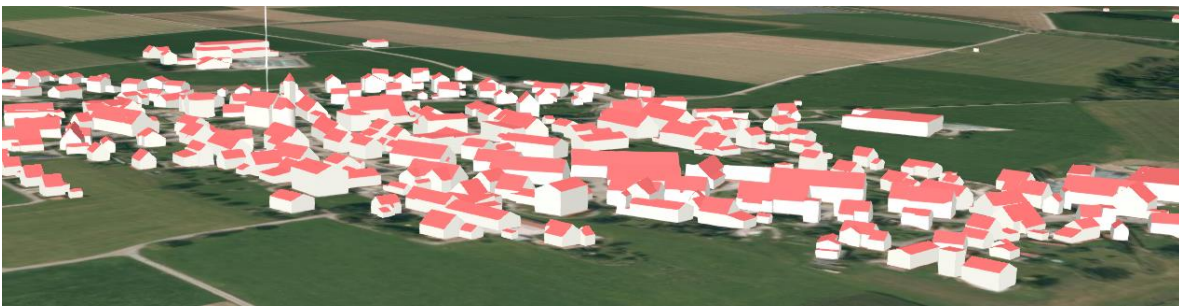


Abbildung 57: Dachensemble (Quelle: BayernAtlas 3D)

### Vorgaben zur Situierung von Gauben, Wiederkehren, Zwerchgiebel und deren Gestaltung

**Wiederkehre,  
Zwerchgiebel  
Balkonüber-  
überdachungen**

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung), Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sowie Balkone und deren Überdachungen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- **Max. Breite aller Bauteile je Gebäudeseite (Außenkante der Außenwände): 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppel- oder Reihenhäusern je Dachanteil).**
- **Maximale Breite je Bauteil: 6,0m**
- **Wiederkehr: Mindest-Abstand zur Gebäudeaußenkante und Mindest-Abstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 3,0 m.**
- **Zwerchgiebel: Mindest-Abstand zur Gebäudeaußenkante und Mindest-Abstand untereinander: 2,0 m**
- **Mindest-Abstand des Daches zum First des Hauptdaches (senkrecht gemessen): 0,5 m**
- **Ausführung als Satteldach oder als abgeschlepptes Dach**

**Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- **Minstdachneigung des Hauptdaches: 26°**
- **Ausführung als Satteldachgaube ("stehende Gaube") oder als Schleppegaube mit einer Mindestneigung von 5°**
- **Max. Breite je Gaube: 6,0 m.**  
Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite und Reihe nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppel- oder Reihenhäusern je Dachanteil) betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander: 1,0 m
- **Mindestabstand zur Außenwand der jeweiligen Giebelwand: 1,5 m**
- **Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m**
- **Dacheinschnitte sind nicht zulässig**
- **Runde und geschwungene Gauben sind nicht zulässig**
- **Pro Dach sind zwei Gaubentypen zulässig (Satteldachgaube und abgeschleppte Gaube)**
- **Ein Nebeneinander von Wiederkehr bzw. Zwerchgiebel und einem Gaubentyp ist zulässig**
- **Dreiecksgauben sind nicht zulässig**



Abbildung 58: Wiederkehr



Abbildung 59: Zwerchgiebel

Vorgaben des Rahmenplanes zur städtebaulichen Entwicklung sowie zum Freiraummanagement  
im Innenbereich

---



Abbildung 60: Kombination von Schleppgauben und Satteldachgauben



Abbildung 61: Zwerchgiebel in Kombination mit Rundgauben (Rundgauben nicht zulässig)



Abbildung 62: Schleppgauben



Abbildung 63: Satteldachgauben mit ungünstiger Solarmodulverteilung



Abbildung 64: Schleppgauben in Kombination mit Dacheinschnitten (nicht zulässig)

Qualitätsvolle Ortsbilder werden sowohl in der Außenansicht als auch von innen, durch eine homogene ruhige Dachlandschaft, geprägt. Oberstes Ziel muss es sein, auch in der Innenentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung solche Dachensembles zu erhalten oder auch zu schaffen. Doch in der heutigen Zeit, in der die Schaffung von Photovoltaikanlagen im Sinne der Förderung von regenerativen Energien, einen hohen Stellenwert einnimmt, müssen diese Anlagen auf Dächern zulässig sein, wodurch sich die Dachensembles maßgeblich verändern. Aber auch für die Installation solcher Energiemodule sollte es gestalterische Eckpunkte geben, z.B.



- Vermeidung von „Streifenbildungen“ und kleinflächige vieleckige Formen
- Bildung von ruhigen, gleichförmigen Flächen
- Gleichmäßige Abstände zu Dachrändern von Mindestens 1 m einhalten (First, Giebel, Dachrinne)
- Gleichmäßige Abstände zu Dachaufbauten einhalten

## 8.5 Empfehlungen bzw. Vorgaben zur Angergestaltung

Wie bereits erwähnt basiert der dörfliche Charakter eines Ortes u.a. auf den Grünflächen und Freiflächen vor und zwischen den ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden im Ort, welche Blickbeziehungen auch in die von der Straße zurückversetzten Bereiche zulassen. Zudem wird der dörfliche Straßenraum durch die oftmals giebelständigen Langhäuser, die eine einheitliche Kubatur und architektonisch vergleichbare Gestaltung aufweisen, geprägt. Diese prägenden Strukturen, welche ein einheitliches Grundgerüst aufweisen, das der Betrachter üblicherweise als angenehm und gefällig bewertet, wird häufig erst bewusst wahrgenommen, wenn eine Störung dieser durch neue Bauwerke oder Umbaumaßnahmen auftritt. Nicht nur die ähnlichen Gebäudehöhen, Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen, sondern auch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen um den Baukörper prägen die Wahrnehmung des Betrachters. Deshalb ist es wichtig sich diese Strukturen bewusst zu machen und ein Verständnis für ihre Bedeutung und ihre Funktion zu entwickeln.



Abbildung 65: Angersituation in der Hauptstraße



Abbildung 66: Angersituation in der Ottobeurer Straße

Soll also trotz des Ziels der innerörtlichen Nachverdichtung und Wohnraumschaffung der prägende Anger-Charakter erhalten bleiben, sind einige Gestaltungsziele für die privaten und öffentlichen Angerbereiche zu den öffentlichen Straßen besonders zu berücksichtigen.

- Zur Bewahrung des dörflichen Charakters soll sowohl der typische öffentlich Dorfanger als auch der anschließende Grünanteil auf den privaten Grundstücksflächen bestmöglich erhalten werden.
- In dem in der Anlage blau gekennzeichneten Straßenraumbereichen sind zum Erhalt des charakteristisch prägenden Ortsbildes, die Errichtung jeglicher Zäune, Mauern, Gabionen oder sonstiger Sichtschutzelemente nicht zulässig.
- Die Errichtung von Nebengebäuden wie z.B. Mülltonnenhäuschen, Fahrrad-schuppen und sonstiger Lagerräume sind im gesamten Angerbereich untersagt.
- Ebenfalls nicht zulässig sind dauerhafte Abgrabungen bzw. Aufschüttungen in Form von Wallen und Modellierungen jeglicher Art.
- Einfriedungen dürfen in Form von transparenten Zäunen bis zu 1,20 m Höhe nur auf der Grenzlinie des abgegrenzten Angerbereichs bzw. dahinter errichtet werden. Mauern sind in diesem Grenzbereich maximal als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 60 cm zugelassen.
- Sichtschutzelemente jeglicher Art und Materials sind in diesem Angerbereich nicht zulässig.
- Pflanzungen in Form von Hecken und Strauchreihen, die als Sichtschutz dienen sollen, aber optische Barrieren in den gekennzeichneten Straßenräumen darstellen, sind nicht zulässig.
- Grundsätzlich sollten Blickbeziehungen und Freiräume zwischen den Gebäuden bestmöglich offengehalten werden.
- Zulässig ist die Pflanzung von einheimischen Hochstammbäumen bzw. Hochstamm-Obstbäumen.
- Innerhalb des gekennzeichneten Angerbereiches sind Flächenbefestigungen nur in Form von wassergebunden bzw. wasserdurchlässigen Belägen erlaubt.
- Nicht zulässig ist das Anlegen von Steingärten.
- Das Aufstellen von Werbeeinrichtungen bzw. das Anbringen von flächigen Werbeplakaten an Gebäudewänden beeinträchtigen das Ortsbild und sind aus diesem Grund nicht zulässig.
- Grelle Farbgebungen bei Hausfassaden und Nebengebäuden sollten vermieden werden.
- Ausnahmen können in begründeten Fällen von der Gemeinde zugelassen werden.

Diese Vorgaben und Maßnahmen sind bei einem so hohen Veränderungspotential, wie es in Ungerhausen vorhanden ist, ein wichtiges Element des Rahmenplans, um den ausführlich geschilderten Charakter Ungerhausens insbesondere auch in den Freiräumen zu erhalten.

## **8.6 Stellplatzsituation, Stellplatzsatzung**

An einigen Stellen im Altort zeigt sich bereits heute die Stellplatzproblematik, die sich durch Nachverdichtungen ergeben kann, wenn nicht frühzeitig genügend Stellplätze oder Tiefgaragen eingeplant werden oder zu viele Wohneinheiten auf ein zu kleines Grundstück gebaut werden. Die Autos werden dann im öffentlichen Bereich tlw. entlang der Straße geparkt oder ein Großteil des Grundstücks wird als Stellplatzfläche genutzt und zumindest teilversiegelt. Statistiken und Erfahrungen zeigen, dass mittlerweile die Zahl der Autos in einer Familie auf dem Land mit der Zahl der Familienmitglieder (wenn die Kinder über 18 Jahre alt sind) praktisch deckungsgleich ist. Man muss heute davon ausgehen, dass pro Wohneinheit im Durchschnitt drei Autos genutzt werden und dafür Stellplätze benötigen. Dazu kommen dann noch die PKWs von Freunden und Besuchern. D.h. eigentlich müsste man bei der Planung von Wohngebäuden pro Wohneinheit von einem Bedarf von mindestens ca. 3 Stellplätzen ausgehen.

In der Hoffnung, dass sich im Laufe der nächsten Jahre die Verhältnisse zum Positiven verändern, wurde festgelegt, dass bei der Berechnung für den Stellplatzbedarf zum jetzigen Zeitpunkt von 2,5 PKW pro Wohneinheit ausgegangen werden soll.

Das bedeutet natürlich, dass bei jeder Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung die Zahl der Stellplätze deutlich wachsen wird. Waren bei einem aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieb am Ende noch maximal zwei Autos auf dem Hof, so stehen nach einem Umbau mit vier Wohnungen in der Regel mindestens 8 - 12 PKWs auf dem Grundstück.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze wirkt sich in der Regel wie folgt aus:

- Verringerung der Grünfläche pro Grundstück
- Zunahme der Versiegelung für die Stellplätze und evtl. der Zufahrtsbereiche führen zu einem schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers
- Die Verkehrsbewegungen nehmen zu, gleichzeitig steigen die Emissionen
- Die Beeinträchtigungen der Hausbewohner und der Nachbarn nehmen zu
- Die Verkehrsgefährdungen und die Unfallgefahr gerade für Kinder und alte Leute nehmen zu
- Die vielen parkenden Autos, zunehmend mit Carports, stören das Dorfbild und stellen oft eine Sichtbarriere dar
- Die Wohn- und Lebensqualität auch im Dorf nimmt insgesamt durch die Kumulation der Auswirkungen ab

Um diese negativen Auswirkungen zumindest teilweise zu reduzieren wurden folgende Vorgaben im Rahmenplan festgelegt, die auch zum Teil in der Stellplatzsatzung ihren Niederschlag finden werden:

- Pro Wohneinheit müssen 2,5 Stellplätze auf dem Grundstück oder einer genehmigten Ersatzfläche in der Nähe der Wohnung geschaffen werden
- Beim Neubau von Einzelgebäuden oder Reihenhausanlagen ab 7 Wohnungen sind für den Stellplatzbedarf der Bewohner Tiefgaragen zu errichten. Von den nachzuweisenden Stellplätzen dürfen maximal 30 % oberirdisch errichtet werden. Die gleiche Regelung gilt auch bei entsprechender Nutzungsänderung durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von bestehenden Gebäuden.
- Beim Neubau bzw. Umbau von Gebäuden, bei denen mehr als 6 Stellplätze erforderlich sind (insbesondere bei Gaststätten, Geschäfts- und Bürogebäuden und dergleichen), kann der Bau von Tiefgaragen aus Gründen der Ortsgestaltung, des Umweltschutzes (z.B. Lärm- und Geruchsbelästigung) oder der Aufrechterhaltung der Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs verlangt werden.
- Die Errichtung von Carports jeglicher Art sind innerhalb der im Rahmenplan gekennzeichneten Angerbereiche nicht zulässig
- Stellplätze sind mit wassergebundener Decke (bzw. auch mit Rasengittersteinen, Schotter- oder Pflasterrasen und breitflächiger Versickerung anzulegen
- Ab fünf Stellplätzen ist eine gebündelte Ein- bzw. Ausfahrt zu erstellen und die Durchgrünung mit mindestens einem standortgerechten Baum I. oder II. Ordnung zu gewährleisten
- Die vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen muss unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Ein Stellplatz darf also auch nicht nach Rücksprache mit einem anderen parkenden Bewohner beparkt werden.
- Bei der Umnutzung leerstehender, ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude sind Garagen im bestehenden Gebäude zu situieren. Sowohl bei der Umnutzung leerstehender, ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude als auch bei der Erstellung von Ersatz- und Neubauten dürfen im abgegrenzten Angerbereich keine Garagenbauten erstellt werden.
- Stauräume zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen aus Gründen der Gestaltung und Sicherheit einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 6 m aufweisen und Garagen müssen Satteldächer aufweisen.

Im Zuge der Rahmenplanung wurde der Entwurf einer Stellplatzverordnung für die Gemeinde Ungerhausen erarbeitet, in der nicht nur die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, sondern auch die Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung, Regelungen zu Tiefgaragen, Stellplätzen und Carports etc. enthalten sind.

Die Anlage über die Berechnung von Kraftfahrzeugstellplätzen im Bereich der Gemeinde Ungerhausen, die Anlage der geplanten Stellplatzsatzung, listet detailliert die erforderlichen Stellplätze für unterschiedliche Nutzungen auf. Sie ist Anlage des Rahmenplanes.

## **8.7 Weiteres Vorgehen**

Im Gegensatz zu einem innerörtlichen Bebauungsplan der ein rechtsverbindliches Instrument darstellt, ist die Rahmenplanung ein informelles planerisches Konzept aus dem bei Bedarf ein verbindlicher Bebauungsplan für einzelne Bereiche bzw. Teile des Gesamtortes entwickelt werden kann.

Das bedeutet auch, dass gegen den Rahmenplan nicht geklagt werden kann, er soll die Richtlinie für das gemeindliche Handeln, für die Entscheidungen des Gemeinderates sein, er gibt den „Rahmen“ vor. Vom Grundsatz ist er ein flexibles, dynamisches Instrument, welches durch Gemeinderatsbeschluss relativ einfach geändert werden kann.

Es macht Sinn die Inhalte nach einer bestimmten Zeit wieder auf den Prüfstand zu stellen, ob sie den sich auch wandelnden Zielen einer Gemeindepolitik noch gerecht werden und wie sie sich in der Umsetzung im Einzelnen bewährt haben oder ob in bestimmten Details Anpassungen bzw. größere Fortschreibungen vorgenommen werden müssen.

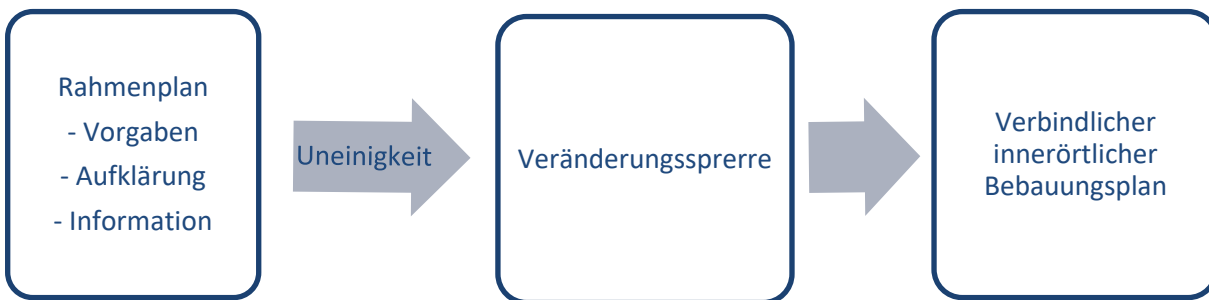
Besonders wichtig ist jedoch eine konsequente Umsetzung dieses Instruments. Wenn immer wieder „Ausnahmen“, die nur schwer und subjektiv zu begründen sind, zugelassen werden und sich nachfolgende Bauherren auf diese Ausnahmen berufen können, dann wird der Rahmenplan in Rechtsstreitigkeiten keinen Bestand haben.

Ausnahmen und Befreiungen sollten nur in den Punkten und dem Umfang möglich sein, die nicht wichtige Eckpunkte betreffen. Geringfügige Abweichungen bis zu maximal 3° in der Dachneigung, bis zu maximal 30 cm in der Wand- bzw. Firsthöhe sind unproblematisch. Überschreitungen von Baugrenzen z.B. für Außenaufzüge, Außentreppen und außenliegenden Treppenhäusern sind wichtige Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum im Ober- und Dachgeschoss, sie sollten möglich sein. Von den festgesetzten Firstrichtungen sollte aber nicht abgewichen werden.

**Vorgaben des Rahmenplanes zur städtebaulichen Entwicklung sowie zum Freiraummanagement im Innenbereich**

---

Das heißt der Rahmenplan und seine Details müssen frühzeitig mit Bauinteressenten diskutiert werden. Er soll zur Aufklärung und in seiner Gesamtheit als Mittel zur Überzeugung von künftigen Bauherren dienen. Er soll als Ganzes vermitteln wozu er dient und warum er erarbeitet wurde. Er soll letztlich Verständnis für die Ziele der Gemeinde wecken. Der Bauinteressent muss sehen, dass es hier nicht um sein Grundstück im Einzelnen geht, sondern um das ganze Dorf und das zukünftige Zusammenleben. Wenn dann nach den verschiedenen Gesprächen kein Einsehen der Investoren zu sehen ist, dann muss der Gemeinderat konsequent für den entsprechenden Bereich mit Umfeld eine Veränderungssperre erlassen und den Rahmenplan in einen verbindlichen innerörtlichen Bebauungsplan überführen.



Auf Grund der vorausgegangenen Rahmenplanung für den gesamten Altort wird jeder Richter der Gemeinde ihr „Recht“ geben, weil sie nicht eine Verhinderungsplanung, sondern ein Projekt zur langfristigen, gesamtheitlichen Entwicklung ihres Ortes erarbeitet hat.

Wichtig ist frühzeitige Information, Aufklärung und Überzeugungstätigkeit und das entschlossene, konsequente Handeln im Bedarfsfall.

Siehe nachfolgende Rahmenplanung:



# Innenentwicklung Ungerhausen

## Rahmenplan

### Legende

Begrenzung Rahmenplan

### Gebäudesituierung

- 1 Traufständige Lage und Langhauscharakter erhalten, Ersatzbau in traufständiger Lage zulässig
- 2 Giebelständige Lage und Langhauscharakter erhalten, Ersatzbau in giebelständiger Lage zulässig
- 3 Firstrichtung nicht zwingend, Langhaus nicht zwingend, Ersatzbauten als Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus möglich
- 4 Gebäude L-Form wünschenswert
- Baulinie (Abweichung bis 3m zulässig)
- zulässige Baugrenzen
- zulässige Firstrichtungen

### zulässige Haustypenverwendung

- A+B Haustyp A: max/min WH 4,60 m, min FH: 8,10, max FH: 10,10 m, DN 30-45°  
Haustyp B: min WH: 5,50 m, max WH: 6,00 m, min FH: 8,50 m, max FH: 11,50 m, DN 30-45°
- B Haustyp B: min WH: 5,50 m, max WH: 6,00 m, min FH: 8,50 m, max FH: 11,50 m, DN 30-45°
- B+C Haustyp B: min WH: 5,50 m, max WH: 6,00 m, min FH: 8,50 m, max FH: 11,50 m, DN 30-45°  
Haustyp C: max/min WH 9,00 m, min FH: 12,20 m, max FH: 15,00 m, DN 30-45°

### Weitere Darstellungen

- Städtebauliches Gesamtkonzept notwendig, als Basis für einen Bebauungsplan
- D Denkmalgeschützte Gebäude
- P Parkplätze
- TG Tiefgarage

- Gebäudeteile abgebrochen
  - Emissionsbereich ca. 80-100 m  
Bebaubarkeit abhängig von der Genehmigung durch die Immissionsschutzbehörde am Landratsamt
  - Prägender Angerbereich
  - Bereich ohne Garagen und Carports
  - Befestigter Platzbereich
  - Von Grün geprägte Raumsituation
  - Besonders prägende Grünstrukturen
  - Kirche / Friedhof
  - Talraum
  - Bachlauf
  - Straßennetz
  - von Bebauung freizuhalten
  - kurzfristiger Handlungsbedarf
  - Vorschläge für Fußwege
  - Vorschläge für Bebauung
- ### Lärmschutzzonen Allgäu Airport
- Tag-Schutzzone 1:  
 $L_{Aeq, Tag} \geq 65 \text{ dB (A)}$
  - Tag-Schutzzone 2:  
 $L_{Aeq, Tag} \geq 60 \text{ dB (A)}$
  - Nacht-Schutzzone:  
 $L_{Aeq, Tag} \geq 75 \text{ dB (A)}$

Abbildung 67: Rahmenplan





## **8.8 Dank an die Beteiligten**

Wir bedanken uns beim Bürgermeister und dem Gemeinderat von Ungerhausen, aber insbesondere auch bei den Mitgliedern der Arbeitsgruppe für die offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Erstellung des Rahmenplanes. Sie haben in ehrenamtlicher Tätigkeit, oft in langen Sitzungen, intensiv und engagiert über die Ziele und Inhalte der Rahmenplanung diskutiert und Empfehlungen formuliert. Diese sollen helfen, die Eigenart und Charakteristik des Ortskernbereiches von Ungerhausen auch in Zukunft zu erhalten, beziehungsweise qualitativ weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch Mut und Zivilcourage, weil man sich der Kritik andersdenkender Mitbürger aussetzt. Für diesen Einsatz im öffentlichen Interesse gebührt Ihnen besonderer Dank.

Die äußerst konstruktive und gute Arbeitsatmosphäre zwischen den beiden Gremien und den Planern lässt sich auch am Ergebnis ablesen. Der Rahmenplan trägt dazu bei, dass Ungerhausen mit dem grünen Anger als unverwechselbares Alleinstellungsmerkmal auch in Zukunft seine Identität und seine hohe Wohn- und Lebensqualität bewahrt.

Mit bestem Dank,

Prof. Lothar Zettler

---

## 9 Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Unterallgäu; Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553; Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Statistik kommunal 2020, Gemeinde Ungerhausen, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten; Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern 2020, Gemeinde Ungerhausen, Berechnungen bis 2033; Fürth.

bulwiengesa AG (2019): Präsentation „Wohnraumanalyse und Wohnraumbedarfsprognose 2030 Allgäu“ zur Freiraum Tagung, 20. Mai 2018; Wildpoldsried.

Landkreis Ostallgäu, Landkreis Unterallgäu (2017): Dorfkerne \_ Dorfränder. Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege. Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden im Ostallgäu und Unterallgäu.