

Einfacher Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“ Gemarkung Unterhausen

14. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der einfache Bebauungsplan für den Bereich „Dorfgebiet Unterhausen“ der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahre 2004 und seiner 6. vereinfachten Änderung aus dem Jahr 2013 setzt für die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 94 und 142, Gemarkung Unterhausen, eine Bebauung fest, mit der bestehende landwirtschaftliche Gebäude in ihrem Umfang festgeschrieben werden. Weitere bauliche Entwicklungen als Innenverdichtung und nach Norden sind zugelassen. Die nördlich und nordöstlich daran angrenzenden Grundstücke und Grundstücksteilflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind landwirtschaftlich genutzt. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB sind die Grundstücksflächen als „gemischte Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Sie werden als solche genutzt.

Mit einer Anfrage wandte sich der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 94 und 142, Gemarkung Unterhausen, an die Stadt Weilheim i.OB. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle soll die Bebauung neu geordnet werden. Es ist beabsichtigt, das Hauptgebäude der Hofstelle auf seine Grundmaße zurückzuführen, an Stelle der Wirtschaftsgebäude eine gewerbliche Nutzung (Hofcafé mit Freifläche, Ferienwohnungen, Lagergebäude) zu betreiben und östlich der ehemaligen Wirtschaftsgebäude eine gewerbliche Lager- und Maschinenhalle zu errichten. Im Gegenzug wird das Baurecht aus der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für eine gewerbliche Halle aufgegeben. Die verkehrliche Anbindung des Areals soll über den öffentlich gewidmeten Weg auf Fl.Nr. 158, Gemarkung Unterhausen, erfolgen.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befasste sich in der öffentlichen Sitzung am 12.03.2024 mit dem Vorhaben und stimmte der Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Unterhausen“ mit der erforderlichen Neuordnung der Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 94 und 142, Gemarkung Unterhausen, zu.

Die vorgesehene bauplanerische Neuordnung des Änderungsbereiches trägt der städtebaulichen Intension zum Erhalt der dörflichen Strukturen im Ortbereich Unterhausen Rechnung. Eine (Neu-) Bebauung wird näher an die vorhandene Baustruktur herangerückt und trägt dazu bei, einer weiteren Zersiedelung am nördlichen Ortsrand von Unterhausen entgegenzuwirken.

Im Geltungsbereich der Änderung sind Nutzungen i.S.v. § 5 Abs. 2 BauNVO (mit Ausnahme von Tankstellen) zugelassen. Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) sind nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Ausnahmen i.S.v. § 5 Abs. 3 BauNVO sind werden insgesamt nicht zugelassen.

Die nördlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzenden unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 94 und 142, Gemarkung Unterhausen, soll weiter unbebaut bleiben und als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünflächen genutzt werden.

Die Änderung wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB im sog. „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt.

Bei den bislang als Hofstelle und Gartenflächen genutzten Grundstücken handelt es sich um keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die künftige Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Durch die Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (keine FFH-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Für den Schutz und der Erhalt des außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung gelegenen erhaltenswerten Baums Nr. 12 (gem. Festsetzung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Unterhausen“ in der ursprünglichen Fassung) enthält die Planung zur Änderung und Erweiterung entsprechende Festsetzungen. Durch die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung der nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 166 sowie der Festsetzung einer nach Norden gerichteten Ortsrandeingrünung wird der neue Ortsrand verträglich an die unbebaute Landschaft angebunden.

Stadt Weilheim i.OB, 15.04.2024

Markus Loth
1. Bürgermeister

Einfacher Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“ Gemarkung Unterhausen

14. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der einfache Bebauungsplan für den Bereich „Dorfgebiet Unterhausen“ der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahre 2004 und seiner 6. vereinfachten Änderung aus dem Jahr 2013 setzt für die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 94 und 142, Gemarkung Unterhausen, eine Bebauung fest, mit der bestehende landwirtschaftliche Gebäude in ihrem Umfang festgeschrieben werden. Weitere bauliche Entwicklungen als Innenverdichtung und nach Norden sind zugelassen. Die nördlich und nordöstlich daran angrenzenden Grundstücke und Grundstücksteilflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind landwirtschaftlich genutzt. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB sind die Grundstücksflächen als „gemischte Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Sie werden als solche genutzt.

Mit einer Anfrage wandte sich der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 94 und 142, Gemarkung Unterhausen, an die Stadt Weilheim i.OB. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle soll die Bebauung neu geordnet werden. Es ist beabsichtigt, das Hauptgebäude der Hofstelle auf seine Grundmaße zurückzuführen, an Stelle der Wirtschaftsgebäude eine gewerbliche Nutzung (Hofcafé mit Freifläche, Ferienwohnungen, Lagergebäude) zu betreiben und östlich der ehemaligen Wirtschaftsgebäude eine gewerbliche Lager- und Maschinenhalle zu errichten. Im Gegenzug wird das Baurecht aus der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für eine gewerbliche Halle aufgegeben. Die verkehrliche Anbindung des Areals soll über den öffentlich gewidmeten Weg auf Fl.Nr. 158, Gemarkung Unterhausen, erfolgen.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befasste sich in der öffentlichen Sitzung am 12.03.2024 mit dem Vorhaben und stimmte der Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Unterhausen“ mit der erforderlichen Neuordnung der Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 94 und 142, Gemarkung Unterhausen, zu.

Die vorgesehene bauplanerische Neuordnung des Änderungsbereiches trägt der städtebaulichen Intension zum Erhalt der dörflichen Strukturen im Ortbereich Unterhausen Rechnung. Eine (Neu-) Bebauung wird näher an die vorhandene Baustruktur herangerückt und trägt dazu bei, einer weiteren Zersiedelung am nördlichen Ortsrand von Unterhausen entgegenzuwirken.

Im Geltungsbereich der Änderung sind Nutzungen i.S.v. § 5 Abs. 2 BauNVO (mit Ausnahme von Tankstellen) zugelassen. Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) sind nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Ausnahmen i.S.v. § 5 Abs. 3 BauNVO sind werden insgesamt nicht zugelassen.

Die nördlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzenden unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 94 und 142, Gemarkung Unterhausen, soll weiter unbebaut bleiben und als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünflächen genutzt werden.

Die Änderung wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB im sog. „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt.

Bei den bislang als Hofstelle und Gartenflächen genutzten Grundstücken handelt es sich um keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die künftige Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Durch die Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (keine FFH-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Für den Schutz und der Erhalt des außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung gelegenen erhaltenswerten Baums Nr. 12 (gem. Festsetzung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Unterhausen“ in der ursprünglichen Fassung) enthält die Planung zur Änderung und Erweiterung entsprechende Festsetzungen. Durch die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung der nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 166 sowie der Festsetzung einer nach Norden gerichteten Ortsrandeingrünung wird der neue Ortsrand verträglich an die unbebaute Landschaft angebunden.

Stadt Weilheim i.OB, 15.04.2024

Markus Loth
1. Bürgermeister