



Stadt Weilheim i. OB

Bebauungsplan Nr. 20 "Bärenmühlweg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Teil C - Begründung

Weilheim, 06.05.2025
geändert, 23.10.2025

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b
82110 Germering
T 089 6142400 40
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

vogl + kloyer
landschafts
architekten

sportplatzweg 2
82362 weilheim
t 0881 - 9010074
mail@vogl-kloyer.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil - Planzeichnung im M 1 : 1000,
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textteil - Festsetzungen und Hinweise durch Text
- Teil C - **Begründung**

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Lage im Ort (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Planungsumgriff liegt in einer Innenstadtrandlage im Osten von Weilheim, in ca. 750 m Entfernung zum Stadtzentrum, und umfasst den westlichen Bärenmühlweg mit den nördlich und südlich anschließenden Grundstücken.

Bei einer Ausdehnung von ca. 300 m in Ost-West und bis ca. 85 m in Nord-Süd-Richtung hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 2,51 ha. Das Gelände steigt innerhalb des Geltungsbereichs von der Römerstraße (ca. 567,40 m ü. NHN) nach Osten um ca. 3 m (ca. 570,57 m ü. NHN).

Im Bereich der teilweise großen Gärten ist der Planungsumgriff stark durchgrünt.



Geltungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

1.2 Anlass der Aufstellung, Baubestand

Der Planungsumgriff befindet sich am Übergang von der seit dem Spätmittelalter durch Handwerk und Kleingewebe geprägten Oberen Stadt zu den nördlich anschließenden Wohngebieten der 1970er und 1980er Jahre. Der Bärenmühlweg ist eine Siedlungsstraße mit geringem Querschnitt, der teilweise durch die aktuellen Grundstückszuschnitte noch eingeschränkt ist.



Einmündung Bärenmühlweg von der Römerstraße, Blick nach Osten



Bärenmühlweg nach Westen

Im Umgriff des künftigen Bebauungsplans gibt es vor dem Hintergrund des erheblichen Siedlungsdrucks in der Stadt Weilheim in jüngerer Zeit verschiedene Bestrebungen zur Nachverdichtung bisher gering oder nicht genutzter Grundstücke. Hierbei wurden auch Planungen vorgelegt, die geeignet sind, den gewachsenen städtebaulichen Maßstab zu verschieben. Die Stadt hat deshalb im Juni 2024 eine Veränderungssperre erlassen und beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen, damit die bauliche Entwicklung so gesteuert werden kann, dass dort, wo es städtebaulich vertretbar scheint, eine moderate Nachverdichtung ermöglicht wird und der bestehende Siedlungscharakter dennoch weitgehend erhalten bleiben kann.



Bestandserhebung – vorhandene GRZ (© AKFU Architekten und Stadtplaner; o.M.)



Bestandserhebung – vorhandene Wandhöhen (© AKFU Architekten und Stadtplaner; o.M.)

Um das im Hinblick auf das Ortsbild, das Maß der Versiegelung und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes verträgliche Maß für die städtebauliche Entwicklung im Planungsumgriff finden zu können, wurde der Baubestand zunächst detailliert erhoben.

Die Ausnutzung der Grundstücke liegt überwiegend im niedrigen bis mittleren Bereich (GRZ 0,12 - 0,22 **nördlich** des Bärenmühlwegs / GRZ 0,11 – 0,42 im Bereich **südlich** des Bärenmühlwegs).



Bestandserhebung – vorhandene Dachneigungen
(© AKFU Architekten und Stadtplaner; o.M.)

Bei den Bauformen herrscht eine gewachsene Vielfalt, die vom klassischen Siedlungshaus mit niedriger Wandhöhe und steilem Dach über zweigeschossige Gebäude mit flacherem Dach reicht.

Als Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser vertreten. Alle Hauptgebäude eint, dass sie mit Satteldächern versehen sind. Die verschiedenen Gebäudetypen stehen relativ selbstverständlich nebeneinander.

1.3 Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit im nördlichen Teil als Wohnbaufläche, im südlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die tatsächliche Nutzung im Planungsumgriff entspricht jedoch durchgehend einem allgemeinen Wohngebiet. Die für ein Mischgebiet erforderliche Nutzungsmischung ist auf den Grundstücken südlich des Bärenmühlwegs kaum realistisch erreichbar. Die Stadt weist deshalb die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Bärenmühlweg“ vollständig als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, erforderliche Anpassung, jeweils mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (o.M.)

1.4 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Bärenmühlweg. Der Bärenmühlweg mündet im Westen des Geltungsbereichs in die Römerstraße, die wiederum unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs an die Obere Stadt (St. 2064) anschließt, über die sich ca. 500 m westlich die Bundesstraße 2 (Püttrichstraße) erreichen lässt.

Eine Haltestelle des Stadtbusses Weilheim befindet sich ca. 200 m südöstlich des Geltungsbereichs an der Bärenmühle.

1.5 Hochwasser, Altlasten

Der hochwassergefährdete Bereich des Angerbachs greift südlich des Planungsumgriffs bis zur Bebauung nördlich der Oberen Stadt. Der Geltungsbereich selbst befindet sich außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete, daher besteht keine Hochwassergefahr.

Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind im Umgriff oder unmittelbaren Nähebereich nicht bekannt.

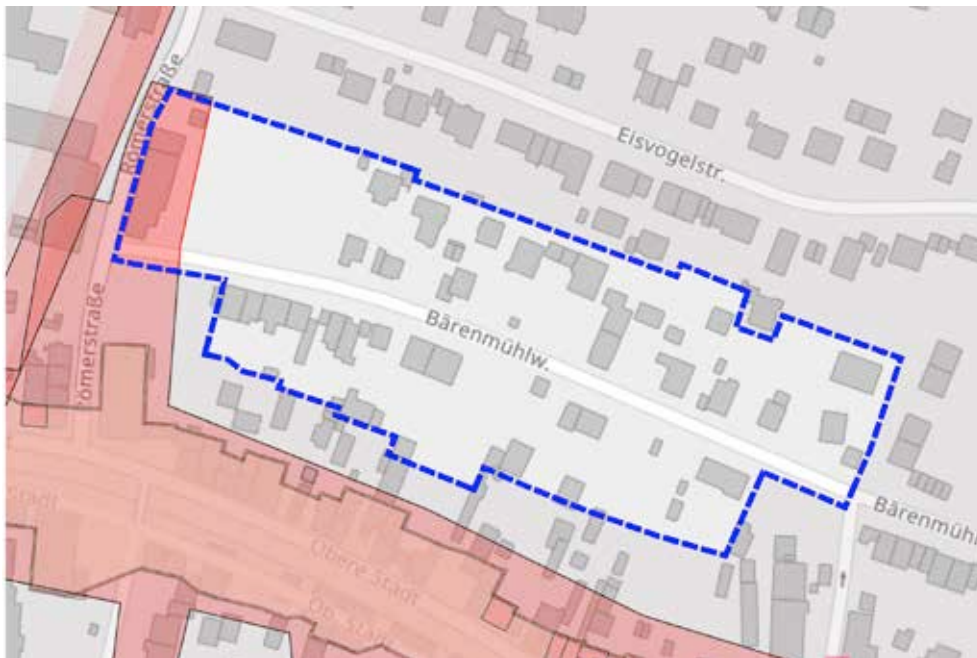
1.6 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Weilheim i. OB, die Wasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz.

Das Planungsgebiet wird von der Bayernwerk AG mit Energie versorgt.

Für die Müllbeseitigung in der Stadt Weilheim i. OB ist der Landkreis Weilheim-Schongau zuständig.

1.7 Denkmalpflege



Lage des tangierten Bodendenkmals, der benachbarten Denkmäler
(© Denkmalviewer des BLfD)

Der Geltungsbereich wird im Westen berührt von dem amtlich kartierten Bodendenkmal „Obere Stadt“, er liegt außerdem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“, er liegt unmittelbar benachbart zum Denkmalensemble „Obere Stadt“ sowie zu einer Reihe von Einzelbaudenkmälern im Ensemblebereich.

Etwa 300 m westlich des überplanten Bereichs wurde 2019 ein Teil eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes von überregionaler Bedeutung freigelegt und dokumentiert. Mit hoher Wahrscheinlichkeit bezieht sich dieser Friedhof „Am Meisteranger“ wie auch die zugehörige Siedlung der Zeit um 500 n. Chr. auf den Verlauf der Römerstraße. Im Geltungsbereich sind daher insbesondere archäologische Befunde einer Siedlung der Spätantike und des frühen Mittelalters mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten.

Im Umgriff des Bebauungsplans unterliegen Bodeneingriffe deshalb der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG.

2. Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 "Bärenmühlweg" (o.M.)

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Fl.Nrn 656 (Teil), 666, 670 (Teil) 671/2 (Teil), 672 (Teil), 675 (Teil), 679/3 (Teil), 680 (Teil), 682/1 (Teil), 684/1 (Teil), 688 (Teil), 690 (Teil), 693, 693/3, 695, 696/1, 698, 701, 704, 704/5, 2241/7, 2241/8, 2242/2, 2242/4, 2244/2, 2245/4, 2245, 2245/4, 2246, 2247, 2247/6, 2249/1, 2249/5, 2251, und 2253, jeweils Gem. Weilheim i. OB, außerdem die Verkehrsflächen des dazwischen liegenden Bärenmühlwegs (Fl.Nrn 781 (Teil), 703/1, 2243 (Teil), 2244/3 und 2247/7, Gem. Weilheim i. OB.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Angesichts der vorstädtischen Prägung sowie der wenig leistungsfähigen Straßenerschließung werden im Allgemeinen Wohngebiet zum Schutz des Bestandes im Geltungsbereich und im näheren Umfeld Nutzungen, die den gewachsenen Maßstab sprengen, wie Betriebe des **Beherbergungswesens**, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt:

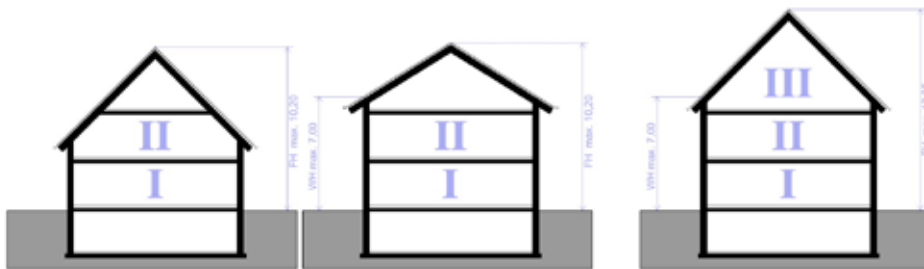
- durch eine max. zulässige Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO), die sich **am Höchstmaß der BauNVO orientiert (GRZ 0,40)**
- im weitesten Teil des Geltungsbereichs durch die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH 7,00 m), die maximal zulässige Firsthöhe (FH 10,20 m) sowie höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (zwei) (§ 18 BauNVO). Die Bebauung an der Römerstraße ist auch im weiteren Verlauf im Maßstab größer als entlang des Bärenmühlwegs. Für das Grundstück Fl.Nr. 704 im Westen des Planungsumgriffs (WA1) wird entsprechend dem vorhandenen

Gebäude bei gleicher maximal zulässiger Wandhöhe (WH 7,00) eine deutlich höhere maximal zulässige Firsthöhe (FH 13,25) festgesetzt.

Durch die zugelassene Grundflächenzahlen werden im Geltungsbereich nahezu überall bauliche Ergänzungen in der Fläche oder ggf. durch Aufstockung ermöglicht.

Im WA 1 an der Römerstraße wird entsprechend dem relativ breiten Bestand mit steiler Dachneigung ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss (III (II+D)) zugelassen.

Durch die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe von 7,00 m im Zusammenhang mit der einheitlich festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe von 10,20 m werden im übrigen Geltungsbereich (WA 2, WA 3) künftig Steildachhäuser mit niedriger Wandhöhe und zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss ermöglicht, ohne dass die Gesamthöhenentwicklung dabei aus dem Ruder läuft. Zwei Vollgeschosse dürfen hier nicht überschritten werden.



Mögliche Gebäudetypen gemäß Vorschlag des BP Nr. 20 "Bärenmühlweg" (o.M.)

Um alternative Kleinwohnformen zu ermöglichen, werden im WA 2 und WA 3 außerdem sog. „Kleines Wohnen“ und Tiny-Houses zugelassen.

2.4 Höhenlage, Bezugspunkte

Festsetzung des unteren Bezugspunkts für die Bemessung der Wandhöhe bezogen auf das Gelände an der nächstgelegenen Grundstücksgrenze, Festlegung der Sockelhöhe und Beschränkung von Geländeänderungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Außerdem wird festgesetzt, dass an den Grenzen zu den benachbarten Grundstücken jeweils an das hier vorhandene Geländeniveau ohne Versatz anzuschließen ist.

2.5 Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im WA 2 und WA 3 für kleines Wohnen / Tiny-Houses auf je eine und für sonstige Wohngebäude einheitlich auf zwei begrenzt.

2.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch eine Baulinie (im Westen der Fl.Nr. 701, um die hier im Bestand vorhandene Grenzbebauung auch nach einem möglichen Abgang des Bestandsgebäudes zu ermöglichen) und Baugrenzen, die in gleichmäßigem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Römerstraße und des Bärenmühlwegs verlaufen und sich im Übrigen an den erforderlichen Mindestabständen orientieren. Überschreitungen der Baugrenzen werden zugelassen für untergeordnete Bauteile. (§ 23 BauNVO).

An der Römerstraße springt die festgesetzte Baugrenze gegenüber der Gebäudekante des Bestandes zurück. Es gilt Bestandsschutz. Im Falle eines vollständigen Gebäudeabgangs soll jedoch ein Neubau ebenfalls mit 3 m Abstand errichtet werden, um die heute beengte Situation zu entschärfen.

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt, die in Teilbereichen mit entsprechender Bestandsbebauung, bzw. schmalen, ansonsten schwer oder nicht zu bebauenden Grundstücken weiter konkretisiert wird. Gemäß Planzeichnung sind so nur Einzel- und Doppelhäuser, bzw. Hausgruppen zulässig.

2.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO (0,4 H).

2.8 Stellplätze

Garagen und Carports werden ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb errichtet werden.

2.9 Gebäudegestaltung

Um die Baugestalt und Höhenentwicklung städtebaulich verträglich halten zu können, regelt der Bebauungsplan die Proportion von Neubauten, setzt zwingend geneigte Dächer fest (Art. 81 BayBO). Vor dem Hintergrund eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes trifft der Bebauungsplan außerdem Regelungen über die Größe und Platzierung solartechnischer Anlagen.

2.10 Grünordnung

Im Geltungsbereich befinden sich einige raumwirksame Walnussbäume und Linden, die als erhaltenswert festgesetzt werden. Auch Obstbaumhochstämme prägen einige Gärten, diese werden jedoch aufgrund ihrer stärker begrenzten Lebenszeit im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

2.11 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist in den Festsetzungen der geeignete Zeitraum für Rodungen und Gebäudeabriss enthalten. Weitere Festsetzungen betreffen insektenfreundliche Beleuchtung sowie Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelschlag (vgl. Punkt 4.).

2.12 Denkmalpflege

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

2.13 Bodenschutz

Die Hinweise enthalten einige Aspekte zum Schutz des Bodens.

2.14 Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen und Hinweise zum Grundwasserschutz, zur Wasserver- sowie Abwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Umgang mit Starkregenereignissen.

2.15 Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich des Bärenmühlwegs zur Römerstraße werden die erforderlichen Sichtdreiecke nach Norden und Süden gem. RAS 06 nachrichtlich dargestellt.

2.16 Belange des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgender architektonischer Hinweis des Bebauungsplans dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Empfehlungen zum nachhaltigen Bauen

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baumerhalt
- Dachbegrünung

3. Natur- und Umweltschutz

3.1 Betroffene Schutzgüter

Auch wenn für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume: Die Freiräume im Geltungsbereich sind ganz überwiegend als Gartenflächen unterschiedlichen Strukturreichtums ausgebildet. Einige erhaltenswerte Bäume befinden sich im Gebiet. Es handelt sich hierbei um raumwirksame Walnussbäume und Linden. Auch Obstbaumhochstämme prägen einige Gärten, diese werden jedoch aufgrund ihrer stärker begrenzten Lebenszeit nicht festgesetzt. Größere unbebaute Flächen sind als mehrschürige Wiesen ausgebildet.



Zu erhaltender Baumbestand im Geltungsbereich (o.M.)

Schutzgut Boden: Große Anteile des Geltungsbereiches sind bebaut und mit Erschließungsflächen versiegelt. Bisher unversiegelte Bereiche weisen anthropogen veränderte Böden auf.

Schutzgut Wasser: Der Grundwasserstand dürfte abgesenkt sein, Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich ist nicht überschwemmungsgefährdet.

Schutzgut Klima/ Luft: Aufgrund der Lage innerhalb eines Wohngebietes sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen. Größeren Bäumen und Grünflächen ist eine ausgleichende Funktion für das Lokalklima zuzusprechen.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild: Der Geltungsbereich ist durch Wohnbebauung geprägt und umlaufend von (überwiegend Wohn-) Bebauung umgeben. Das Gebiet wirkt aufgrund der teilweise guten Durchgrünung angenehm.

Schutzgut Mensch: Der Geltungsbereich hat keine Erholungsfunktion. Es sind keine nennenswerten Vorbelastungen vorhanden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Hierzu wird auf Punkt 1.7 Denkmalschutz verwiesen.

3.2 Auswirkungen der Planung

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

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Verdichtung der Bebauung erfolgt in einem teilweise recht gut durchgrünten Siedlungsbereich. Betroffen sind Lebensräume geringer bis mittlerer Wertigkeit, sofern nicht bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Erhaltenswerter Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt.

Die zusätzliche Versiegelung hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere auf die Grundwasserneubildung, die durch wasserdurchlässige Beläge gemindert wird. Die Bodenfunktionen gehen im Bereich neuer Versiegelung verloren. Da der Geltungsbereich bereits im Bestand keine besondere Funktion für das Lokalklima übernehmen kann, sind diesbezüglich keine wesentlichen ungünstigen Auswirkungen zu erwarten, wenn auch eine Verdichtung der Bebauung sowie die Bebauung von verbleibenden Freiflächen zu einer Verstärkung der siedlungstypischen Klimafaktoren führt. Der Erhalt von Bäumen dient insbesondere der Minimierung dieser Auswirkungen.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der bestehenden baulichen Prägung eher gering.

4. Artenschutz

Insbesondere der Baumbestand, aber auch die Bestandsbebauung kann Habitate für Vögel oder Fledermäuse enthalten. Winterquartiere von Fledermäusen sind im Gebiet eher unwahrscheinlich, können aber nicht ausgeschlossen werden. Nachdem derzeit nicht absehbar ist, wann tatsächlich Baumaßnahmen umgesetzt werden und ob überhaupt bzw. wann Fällungen oder Gebäudeabbrüche erfolgen werden, enthalten die Festsetzungen allgemeine Vorgaben zum Artenschutz.

Sofern einzelne Bäume als potentielle Vogelhabitate durch die Maßnahmen betroffen sind, können durch die Beschränkung von Rodungen auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 29. Februar Verbotstatbestände vermieden werden. Dies betrifft auch Gebäudeabbrüche mit Vorkommen von Gebäudebrütern oder auch Sommerquartieren von Fledermäusen. Bei Verdacht auf Winterquartiere müsste hingegen eine

Überprüfung durch Sachverständige erfolgen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen umgesetzt werden.

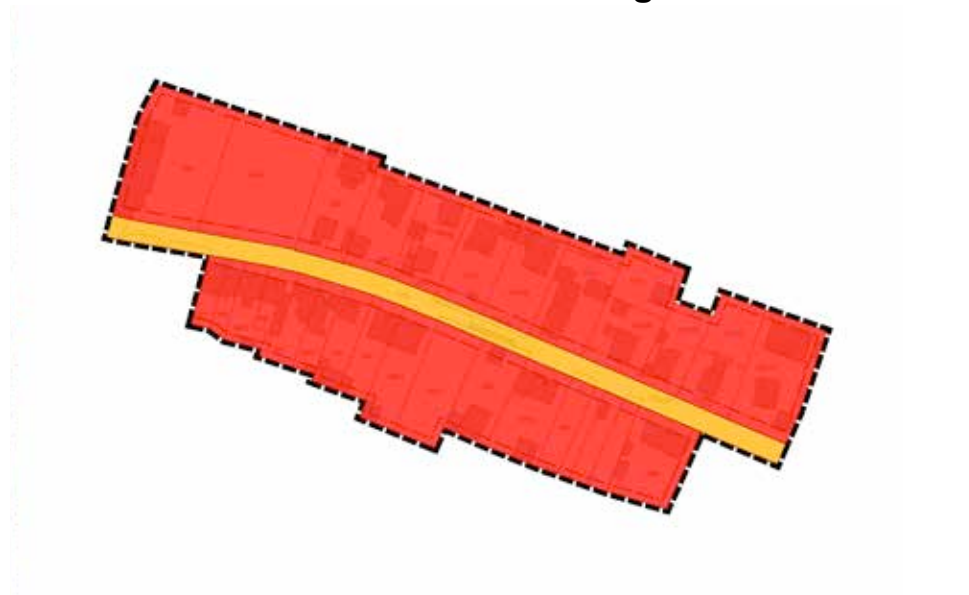
5. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	2,4920 ha		100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	2,2293 ha		89,46 %
Straßenverkehrsfläche	0,2627 ha		10,54 %

7. Realisierung

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke stehen im Eigentum einzelner Eigentümer. Für eine Angleichung der Verkehrsflächen im Bereich des Bärenmühlwegs werden im geringen Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Abtretungen an die Stadt Weilheim i. OB).

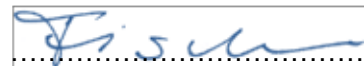
7.2 Erschließungskosten

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Bei Um- oder Neubauten werden für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

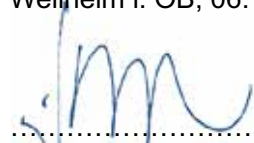
Weilheim i. OB, 06. Mai 2025
geändert, 23. Okt. 2025

.....
Markus Loth,
Erster Bürgermeister

Germering, 06. Mai 2025
geändert, 23. Okt. 2025


.....
Till Fischer,
AKFU Architekten und Stadtplaner

Weilheim i. OB, 06. Mai 2025


.....
Johanna Vogl,
Vogl und Kloyer Landschaftsarchitekten