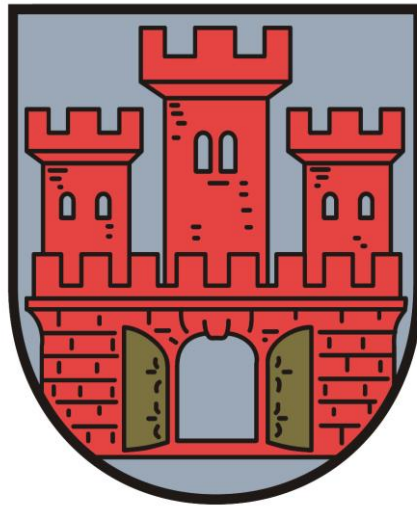


34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEREICH ZIEGELGRUBE / ADLHOCHSTRAßE

GEMARKUNG WEILHEIM



STADT WEILHEIM IN OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT WEILHEIM,
ENTWURF 10.03.2025
ERGÄNZT 05.08.2025

Inhaltsverzeichnis

A Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
B Planungsrechtliche Situation.....	4
2. Geltungsbereich	5
C Erschließung	7
1. Verkehr	7
2. Versorgung	7
2.1 Energie	7
2.2 Wasser	8
2.3 Löschwasser.....	8
3. Entsorgung	8
3.1 Abwasser.....	8
3.2 Abfall.....	8
D Ziele der Grünordnung	8
1. Grünordnung Allgemein	8
Pflanzgebot.....	8
E Relevanzprüfung zur SaP	9
F Empfehlungen und Hinweise	10
1. Nachhaltiges Bauen	10
2. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz.....	11

A Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadtrat der Stadt Weilheim hat in seiner Sitzung am 23.01.2025 beschlossen, für eine Teilfläche der Fl.Nr. 3254, Gemarkung Weilheim i.OB, an der Parchetstraße gelegen (in der Darstellung Plangebiet **A**) und die Fl.Nr. 3047/6 Gemarkung Weilheim i.OB, Grünfläche an der Eichweide / Adlhochstraße (in der Darstellung Plangebiet **B**), den Flächennutzungsplan zu ändern.

Dem liegen Beschlüsse vom April 2024 bzw. November 2024 zu Grunde, wonach die Teilfläche der Fl.Nr. 3254 in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan „Ziegelgrube“ gem. §§ 1, 1a, 2 BauGB aufzunehmen und dort eine zusätzliche Ortsrandbebauung festzusetzen ist. Die Fl.Nr. 3047/6 grenzt direkt an die künftige Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Adlhochstraße“ an und soll daher auch einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Beide Änderungen des Flächennutzungsplanes werden notwendig, da die Flächen bzw. Teilflächen nach Wegfall von § 13 b BauGB nicht mehr ohne Weiteres in die angrenzende Wohnbebauung integriert werden können.

Im Bereich der Parchetstraße (Fl.Nr. 3254) soll für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer den heutigen Wohnbedürfnissen angemessenen Bebauung mit einem Doppelhaus gegeben werden. Im Rahmen der sozialgerechten Wohnraumpolitik der Stadt Weilheim i.OB sollen zudem zwei Doppelhäuser im Rahmen einer Vergabe im Einheimischenmodell für die Allgemeinheit ausgewiesen werden.

Aufgrund der stadträumlichen Lage und der angrenzenden Nutzung soll das Gebiet im Zuge einer notwendigen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ziegelgrube“ gemäß § 4 BauGB als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Dabei werden jedoch Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen ausgeschlossen.

Diese Baugebietsausweisung fällt unter den Grundsatzbeschluss für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Weilheim (SoBoN – Modell Weilheim), da es sich um eine bisher unbeplante Fläche handelt. Dem SoBoN-Modell wird dadurch Rechnung getragen, dass zwei der im Plangebiet auszuweisenden Doppelhäuser (also 4 Einheiten) im Rahmen des Einheimischenmodells nach sozialen Kriterien vergeben werden, während ein Doppelhaus (zwei Einheiten) dem Grundstückseigentümer zur eigenen Verfügung verbleibt.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Abrundung des bestehenden Ortsrandes
- Entwicklung und Verfestigung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Umsetzung von Flächen sparenden, trotzdem dichteren Siedlungsformen bei geringer Versiegelung für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden

- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der Anforderungen an Hochwasserschutz und Starkregen
- flächensparende und beruhigte Quartierserschließung über das bestehende Wegenetz und eine private Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft

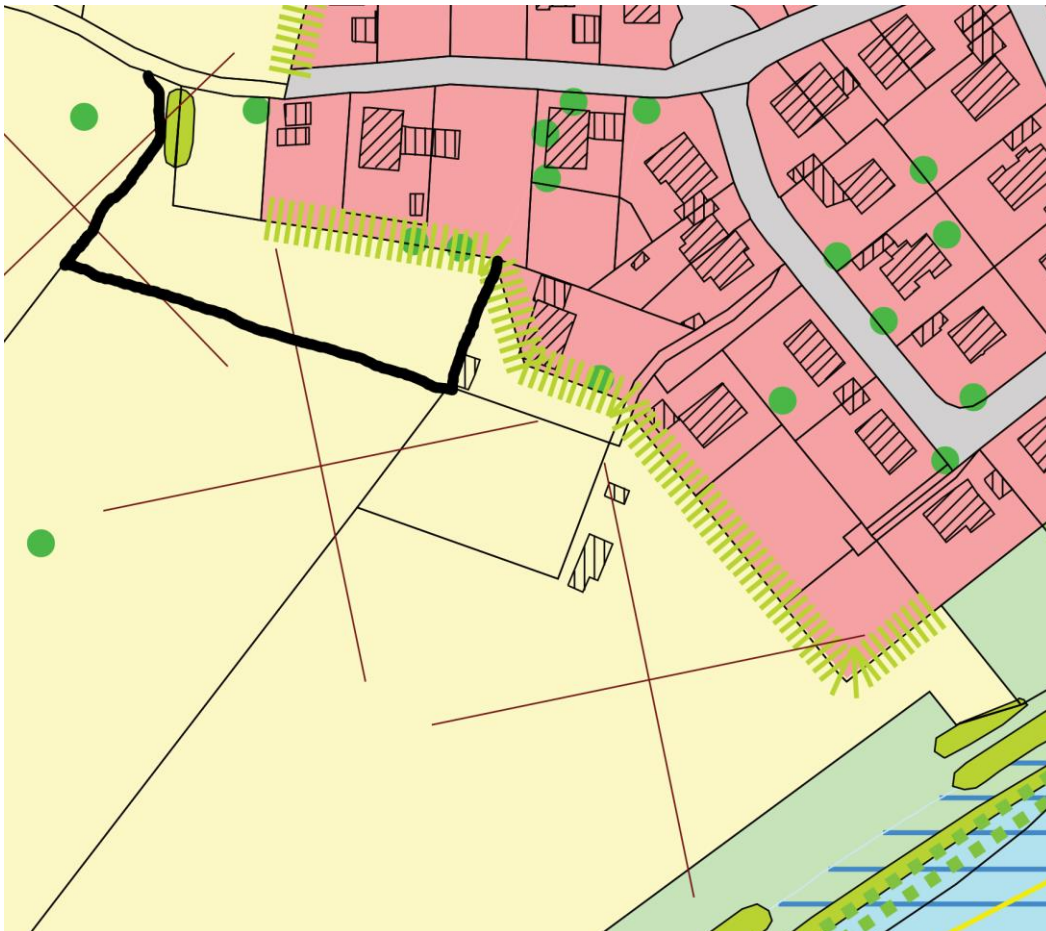
Ähnliches gilt für die Fl.Nr. 3047/6 im Bereich Eichtweide / Adlhochstraße. Auf diesem städtischen Grundstück soll im Anschluss an die künftige Bebauung der Adlhochstraße (hier besteht ein Bebauungsplan bereits seit den 80ziger Jahren) noch eine den Ortsrand abrundende Wohnbebauung untergebracht werden. Auf Grund des Grundstückszuschnitts ist hier eine Bebauung mit 4 – 5 Tiny-Häusern geplant.

B Planungsrechtliche Situation

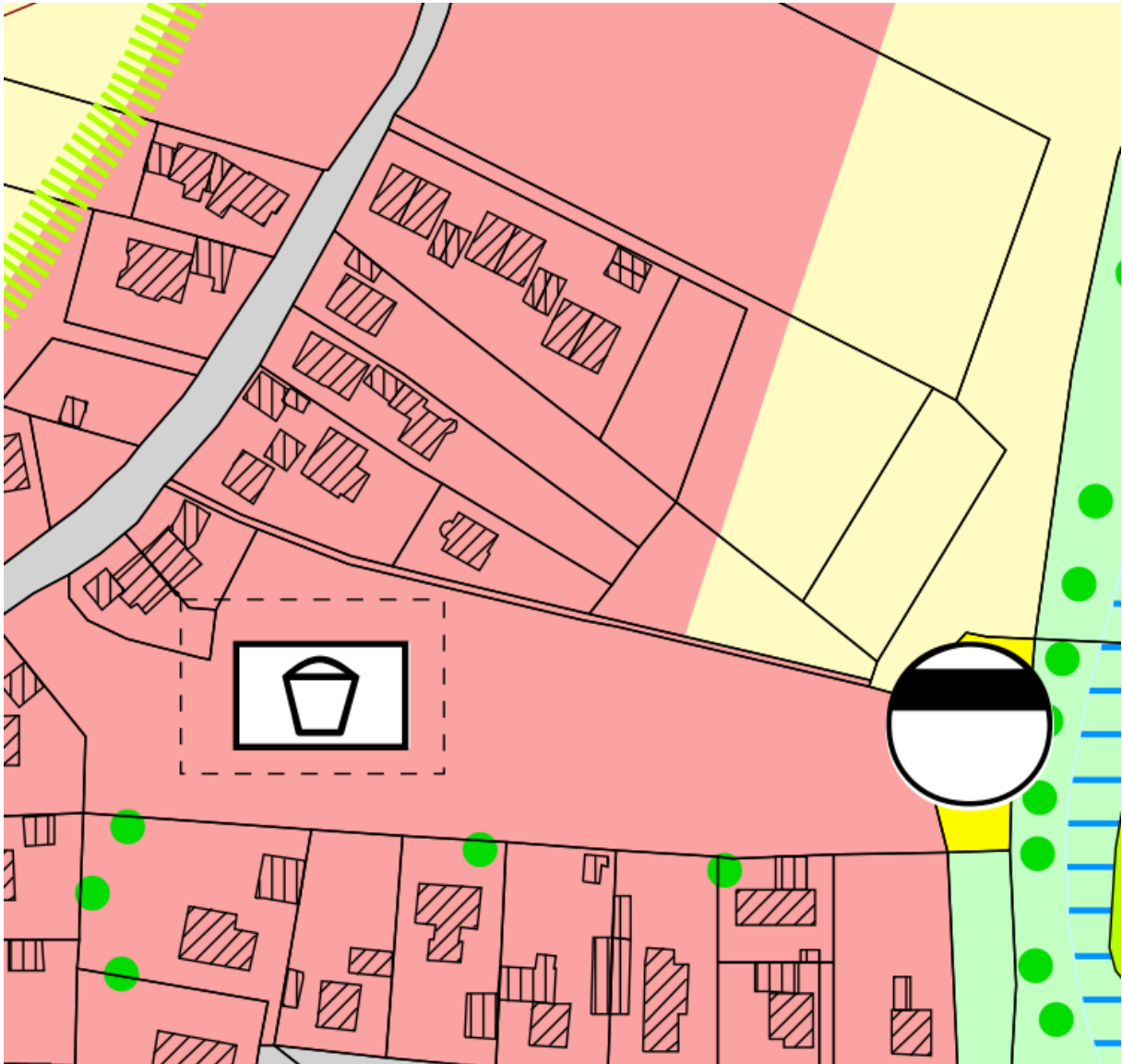
Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der bestehende, fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim wurde am 27.3.2019 rechtskräftig. Die Fläche des Geltungsbereichs ist als landwirtschaftliche Fläche, angrenzend an ein Wohngebiet, ausgewiesen.

Plangebiet A – Lage Parchetstraße / Ziegelgrube, Fl.Nr. 3254



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim aus dem Jahr 2019



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim aus dem Jahr 2019

Raumordnung und Landesplanung

In den raumordnerischen Vorschriften wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel angegeben. Grundsätzlich sollte einer Innenentwicklung der Vorrang vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegeben werden. Mit ihrem Beschluss „Innen statt Außen“ hat die Stadt Weilheim i.OB bereits seit Jahren den Fokus auf eine moderate Innenentwicklung gelegt. Oft ist dies jedoch aus verschiedenen Gründen nur bedingt umsetzbar.

Die beiden beantragten Flächen befinden sich in direktem Anschluss an bestehende oder durch Bebauungsplan zugelassene Bebauungen und runden den Ortsrand ab.

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Die Stadt Weilheim ist als Oberzentrum ausgewiesen und gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 sind folgende Aussagen getroffen worden:

- LEP 1.2.6 (G): Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Zu den Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Darstellung als Wohnbauflächen folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung der betreffenden kleinen Wohn-Gebiete kann der steigenden Nachfrage nach einem bezahlbaren Eigenheim im Zuge einer größtenteils Ausweisung im Einheimischenmodell – auch in Form von sog. Tiny-Häusern - am Ortsrand Rechnung getragen werden.

Regionalplan 17 Region Oberland

In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) konkretisiert. Im nachfolgenden werden deshalb zunächst die Vorgaben des Regionalplans Region Oberland (17) dargelegt und dann wo erforderlich, durch die Ausführungen des LEPs ergänzt. Gemäß der Karte 1 des Regionalplans ist die Stadt Weilheim als Oberzentrum ausgewiesen und liegt im Verlauf der B 2 (Nord-Süd-Richtung) in einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse.

Grundlagen der regionalen Entwicklung:

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

2.1 G Die Region soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und die Kooperation mit benachbarten Räumen intensiviert werden.

Insoweit fügen sich die beiden Entwicklungsflächen am Ortsrand gut und harmonisch in das Stadtbild ein.

C Erschließung

1. Verkehr

Das Plangebiet **A** ist durch die vorhandenen Straßenzüge der Wessobrunner Straße und Parchetstraße sowie einer privaten Anbindung an diese erschlossen. Es liegt rund 1,1 km von der Altstadt entfernt. Die Wegemäßigen Verbindungen dazu sind ausreichend und gut vorhanden. Rad- und fußläufig ist die Altstadt über die Ammerbrücke und die beiden Fußgängerstege zu erreichen. Der Stadtbus hat um den Planbereich verschiedene Haltestellen, die fußläufig gut erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten sind an der Kanalstraße sowie an der Kreuzung Wessobrunner Straße / Ammerstraße für den täglichen Bedarf gegeben. Im Übrigen stehen im Stadtgebiet eine Vielzahl von unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein planbedingter verkehrlicher Zuwachs kann im vorhandenen Straßensystem gut abgefangen werden. Die Kapazitäten dazu sind gegeben. Durch die Festlegung der max. zulässigen Wohneinheiten ist der Einwohner- und Verkehrszuwachs kontrollierbar.

Der ruhende Verkehr kann über die Pflicht zur Erstellung notwendiger Garagen, Stellplätze und auch Fahrradabstellplätze auf den eigenen Grundstücken aufgefangen werden.

Das Plangebiet **B** wird über die Eichweide und die neu zu erstellende „Adlhochstraße“ erschlossen. Es liegt wie Plangebiet **A** nur unweit von der Altstadt entfernt und ist ebenso über den örtlichen Stadtbus sowie fuß- und radläufig gut erschlossen.

Ein planbedingter verkehrlicher Zuwachs kann im vorhandenen Straßensystem gut abgefangen werden. Die Kapazitäten dazu sind gegeben. Durch die Festlegung der Bebauung auf Tiny-Häuser ist der Einwohner- und Verkehrszuwachs kontrollierbar. Der ruhende Verkehr kann über die Pflicht zur Erstellung notwendiger Stellplätze und auch Fahrradabstellplätze auf den Baugrundstücken aufgefangen werden.

2. Versorgung

2.1 Energie

Die Energieversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze. Diese können den planbedingten Mehrbedarf ohne weiteres abdecken.

Die Heizenergieversorgung der einzelnen Anwesen ist in privater Verantwortung. Es sollen Wärmepumpen zum Einsatz kommen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dächern errichtet werden. Diese können für die Deckung des Eigenstrombedarfs oder zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz verwendet werden.

Darüber hinaus sind für Neubauten die spezialgesetzlichen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) maßgebend und einzuhalten.

2.2 Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Weilheim und kann durch das bestehende Netz gesichert werden.

2.3 Löschwasser

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Weilheim gewährleistet.

3. Entsorgung

3.1 Abwasser

Die geplanten Gebiete werden – wie im Bestand - im Trennsystem erschlossen über das häusliche Abwasser der städtischen Kläranlage zugeführt wird.

Anfallendes Niederschlagswasser ist schadlos auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu ist spätestens mit dem Bauantrag der Stadt ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorzulegen.

3.2 Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die EVA GmbH auf Landkreisebene. Die Müllabfuhr kann über die bestehenden Erschließungsstraßen in das Gebiet ein- und ausfahren. Eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wird in den jeweiligen Erschließungsflächen vorgesehen.

D Ziele der Grünordnung

1. Grünordnung Allgemein

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen in der jeweiligen konkreten Bauleitplanung und dienen dazu, das Baugebiet in den Landschafts- und Stadtraum einzubinden, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Der Fokus liegt auf der Nutzung der privaten Freiflächen als Hausgärten, die die Identität des Quartiers entscheidend prägen.

Neben der gestalterisch positiven Wirkung der Bepflanzung kommt ihr auch eine hohe ökologische Bedeutung zu. Die zu pflanzenden Gehölze schaffen Lebensräume für Tiere, haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme, speichern CO₂ und tragen zu einem gesunden Lokalklima bei.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend einschlägiger Richtlinien, sowie einer ganzheitlichen ökologischen Betrachtung (z. B. Grundwasserschutz, Stadtklima) folgend, weit möglichst auf dem eigenen Flurstück zu verdunsten oder über belebte Oberflächen zu versickern.

Pflanzgebot

In den jeweils auszuarbeitenden Bebauungsplänen ist festzusetzen, dass alle nicht bebauten Flächen in den oben benannten Teilbereichen als baumüberstandene Rasen-, Wiesen- bzw. Wildstaudenflächen auszubilden sind.

E Relevanzprüfung zur SaP

1. Plangebiet A Planungsabsicht:

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer neuen Erschließung am künftigen Ortsrand und parallel zur Parchetstraße vorgesehen.

Bestand:

Die Teilfläche 3258/11 im Norden ist im Zusammenhang mit der östlich benachbarten Fläche als extensiv genutzte Gartenfläche zu beschreiben. Sie weist ein mäßig intensiv genutztes Grünland wahrscheinlich mäßiger Artenvielfalt auf (jahreszeitbedingt nicht zweifelsfrei zu bewerten). Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Baumhecke mittleren Alters aus vorwiegend Esche, Berg-Ahorn und Fichte. Die Eschen weisen teilweise Symptome des Eschentriebsterbens auf. Der Gehölzbestand muss bei Umsetzung der Planung beseitigt werden.

Die weiteren Flächenanteile unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker bzw. Grünland.



Fotos: Blick von Norden und von Süden auf die Baumhecke

Potentialanalyse zu Vorkommen von saP-relevanten Arten:

Bei einer Übersichtsbegehung am 12.03.2025 erfolgte eine Relevanzprüfung aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und deren potentielle Eignung als Lebensraum saPrelevanter Arten und Artengruppen.

Für die Artengruppe der Vögel sind in der Baumhecke häufige und siedlungsnahе Gehölzbrüter zu erwarten. Anspruchsvollere Arten sind aufgrund des eher geringen Baumalters und fehlender spezieller Habitatstrukturen wie Höhlen nicht zu erwarten. Horste konnten nicht festgestellt werden.

Für häufige Vogelarten sind bei Entfall des Lebensraums nach den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Bodenbrüter sind im Gebiet aufgrund der vorhandenen Störungen nahe der Bebauung und der bestehenden Kulisseneffekte nicht zu erwarten.

Fledermäuse sind im Vorhabensgebiet im Wesentlichen nur als Nahrungsgäste zu erwarten. Vereinzelte Spaltenquartiere können nicht ausgeschlossen werden, würden aber allenfalls als temporäre Ruheplätze dienen können. Dauerhafte Ruheplätze in Höhlenquartieren können mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen weiterer saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der Habitatausstattung unwahrscheinlich.

Fazit:

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme darf eine Entfernung der Gehölzbestände nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchszeit zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

Insgesamt werden mögliche Einflüsse durch die Umsetzung der Planung auf saPrelevante Arten als so geringfügig erachtet, dass es zu keiner Berührung mit den Verbotstatbeständen des §44BNatSchG kommen dürfte. Es werden keine Verstöße gegen das „Tötungsverbot“, das „Störungsverbot“ oder das „Schädigungsverbot“ erkannt.

Weilheim, den 12.03.2025 Johanna Vogl

Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim

2. Plangebiet B

Siehe anliegende Relevanzprüfung vom 16.02.2023

F Empfehlungen und Hinweise

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind **von den Anwohnern** in jedem Fall zu dulden. **Der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.**

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Artenschutz

Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.

Lage in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 / HQextrem

Auf die Lage des Plangebiets in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ 100 / HQextrem wird hingewiesen.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mit mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die Ammer ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Plangebiet B (Adlhochstraße) liegt z.T. im 60 m – Bereich dieses Gewässers. Die Linie ist im Plan eingetragen.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 m zur Ammer oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Art. 20 abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.

Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- oder Kellergeschosse (auch Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Senken, die bei Starkregen überflutet werden können, sind von Bebauung freizuhalten. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Denkmalschutz

Nach den Bestimmungen des Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen an bzw. in der Nähe von Baudenkmalern und im Bereich von denkmalgeschützten Ensembles erlaubnispflichtig.

Nach den Bestimmungen des Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Aufgrabungen im Bereich von Bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern bzw. in der Nähe von bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern erlaubnispflichtig. Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.

Stadt Weilheim i.OB, den 10.03.2025

Ergänzt: 05.08.2025

Markus Loth

Erster Bürgermeister