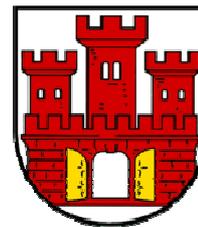


F. BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan “Am Gögerlweg“



i. d. Fassung vom: 15.07.2025 ENTWURF

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebietes der Kreisstadt Weilheim in Oberbayern, im Landkreis Weilheim-Schongau. Als Höhe sind für die Stadt 563 m ü. NN angegeben. Nördlich des Geltungsbereichs liegen gemischte Bauflächen mit Einzel- und Doppelhausbestand. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnbauflächen mit Einzelhäusern sowie das Baugebiet „Bärenmühle“ mit Geschosswohnungen. Im Westen und Süden umschließt der Gögerlweg das Baugebiet. Westlich angrenzend an den Gögerlweg befinden sich bebaute Quartiere mit Wohngebäuden in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern. Zur Erschließung eines geplanten Mehrfamilienhauses, aber auch östlich angrenzender, noch unbebauter Flächen, ist eine neue Stichstraße vom Gögerlweg nach Osten geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 0,68 ha.

Das Planungsgebiet ist derzeit lediglich im Norden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Garagen bebaut. Südlich davon schließen sich Grünlandflächen ohne Baumbestand an. Das Gebiet stellt sich als überwiegend ebene Fläche dar. Im Bereich des Gögerlweges sind Kanaldeckel-Höhen von rd. 569,60 m bis 570 m ü. NN angegeben. Der unbebaute Grünlandbereich liegt geringfügig tiefer.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Fließgewässer vorhanden. Mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel ist erst in größeren Tiefen zu rechnen (Grundwasserflurabstand > 15 m).

Gemäß Umweltatlas Bayern befindet sich das Planungsgebiet im Bereich „Quartär Weilheim i. Ob.“ und der geologischen Haupteinheit „spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter“. Die anstehenden Böden sind demzufolge nichtbindige Lockergesteine (mitteldicht bis dicht gelagert). Dies belegt auch die „Ermittlung der Sickerfähigkeit des Untergrundes“ der Blasy + Mader GmbH vom 05.02.2025 (... mehr oder weniger sandige Mittel- bis Grobkiese, die mit Steinen durchsetzt sind. Gelegentlich können sandige bis schluffige Einschaltungen auftreten ...).

Das Gebiet liegt im Hochwassergefahrenbereich (HQ100) bzw. ermittelten Überschwemmungsgebiet des Angerbachs (Stadtbach).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (2022) sowie des Regionalplans Oberland (2020) ist das Gemeindegebiet Weilheim i.OB als „allgemeiner ländlicher Raum“ festgelegt, der das „Oberzentrum Weilheim i.OB“ umschließt und sich in der Region „Oberland“ (17) befindet. Im Hinblick auf die baulichen Siedlungsentwicklungen werden folgende Grundsätze und Ziele angeführt:

Landesentwicklungsprogramm 2022:

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, ... (2.2.5, G)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1, G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (3.2, Z).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3, G).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3, Z).

Regionalplan Oberland 2020:

- Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden (B I (Z) 2.7.1).
- Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (B II (G) 1.1).
- Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden (B II (G) 1.2).
- Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden (B II (Z) 1.8).

Die Stadt Weilheim i.OB verfügt über einen fortgeschriebenen Flächennutzungsplan (Fassung vom 29.02.2012), der vom Landratsamt Weilheim-Schongau genehmigt und im Amtsblatt am 05.03.2012 veröffentlicht wurde. Der Flächennutzungsplan wurde in der Vergangenheit durch vielfältige städtebauliche Entwicklungen 31-fach geändert.



Der Planungsbereich wird im Flächennutzungsplan überwiegend als “Wohnbauflächen“ innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Angerbachs ausgewiesen. Lediglich in einem nördlichen Teilbereich der Fl.Nr. 1621 sind gemischte Bauflächen dargestellt. Der gegenständliche Bebauungsplan setzt entsprechend der geplanten Wohnnutzungen für den gesamten Geltungsbereich „allgemeines Wohngebiet“ fest. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da keine parzellenscharfe Abgrenzung in der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt und die Abweichung nicht von erheblichem Gewicht ist.

3. Anlass und Ziele der Planung

Um den anhaltenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu decken und die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes steuern zu können, beschloss der Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB in seiner Sitzung am 22.03.2018 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) sollen gesunde und möglichst konfliktfreie Wohnverhältnisse im Gebiet gesichert werden.

Das Planungsgebiet umfasst vier Grundstücke, die sich im Eigentum verschiedener Grundstückseigentümer (Erbengemeinschaft) befinden sowie Teilflächen der umlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen. Bereits vor einigen Jahren wurden der Stadt Weilheim i.OB städtebauliche Konzepte für eine mögliche Bebauung vorgelegt. Nach langwierigen Verhandlungen zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern wurde dem vorliegenden Baukonzept aus Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinheiten sowie Geschosswohnungsbauten zugestimmt.

Ziel der Planung ist es, an diesem zentrumsnahen Ort Wohnraum zu schaffen, der eine gemischte Bevölkerungsstruktur anspricht. Daher ist nach den Vorgaben der Stadt bei den Geschosswohnungsbauten zusätzlich geförderter Wohnungsbau einzuplanen.

Die geplanten Neubauten nehmen die Hauptbaukörper-Baufluchten der westlichen und östlichen Quartiere auf und führen so die städtebauliche Ordnung des bestehenden Wohngebietes weiter. Für das gesamte neue Quartier geben Bauräume mit einer Unterteilung in höchstzulässig zwei- bzw. drei Vollgeschosse eine höhenmäßig gestaffelte Bebauung vor.

Als weiteres Planungsziel soll eine straßenbegleitende neue Laub-Baumreihe auf einem privaten Pflanzstreifen das geplante Baugebiet vom Gögerlweg abtrennen. Straßenbegleitend wird ein Geh- und Radweg auf der Ostseite des Gögerlweges errichtet, der die Anbindung an das nordwestliche Stadtzentrum herstellt.

4. Geplante Nutzungen

Der 6.818 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Nettobauland incl. privater Pflanzstreifen mit Gras-Mulden und Laubbäumen am Gögerlweg	4.648 m ²	(68,2 %)
Öffentliche Verkehrsflächen (incl. G+R-Wege, Begleitgrün)	1.804 m ²	(26,5 %)
Private Verkehrsflächen (Eigentümerwege)	352 m ²	(5,1 %)
Teilfläche der Fl.Nr. 1621/5	14 m ²	(0,2 %)

Für das Planungsgebiet wird als **Art der Nutzung** gemäß § 4 BauNVO „**Allgemeines Wohngebiet (WA)**“ festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe bzw. Tankstellen) werden ausgeschlossen, um keine Konflikte durch unverträgliche Nutzungen zu erzeugen. Nutzungen, die ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen nach sich ziehen, werden somit ausgeschlossen.

Die im Norden des Planungsgebietes bestehende landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Garagen könnte nur mit großem finanziellem Aufwand saniert und in zeitgemäße Wohnungen umgebaut werden. Daher sollen die Baukörper abgerissen und durch eine zeitgemäße Bebauung ersetzt werden.

Ein Teil der neuen Wohnungen soll als geförderter Wohnungsbau entstehen (EOF).

Neben der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gögerlweg), die das Quartier im Westen und Süden umschließt, ist eine mittige neue öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der östlichen Flächen geplant. Bisher erfolgt die Erschließung der Fl.Nr. 1622/1 über einen privaten Eigentümerweg von Süden. Im Bereich der Fl.Nr. 1622/3 kann der Eigentümerweg künftig rückgebaut / entsiegelt werden. Westlich angrenzend an den verbleibenden Eigentümerweg erschließt künftig eine neue private Verkehrsfläche die Baugebiete 4 und 5 von Süden.

Zur Errichtung von fünf Wohngebäuden werden einzelne Bauräume festgesetzt, die eine aufgelockerte Bebauung sicherstellen. Neben Einzelhäusern werden Doppelhäuser und Hausgruppen in den fünf Baugebieten differenziert festgesetzt. Das Bebauungskonzept sieht eine Mischung aus unterschiedlich großen Wohnungen in zwei Geschosswohnungsbauten vor. Zusätzlich soll für Familien Wohnraum in Form von Doppelhäusern und einem Dreispänner geschaffen werden.

Zur Regulierung des Verkehrsaufkommens wird zusätzlich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Im zentralen Baugebiet 3 wird eine Unterbauung durch eine Tiefgarage zugelassen, die Stellplätze aus Baugebiet 3 und 4 aufnehmen soll.

In Fortführung des umliegenden Gebäudebestands wird die offene Bauweise im Planungsgebiet festgesetzt. Dies gewährleistet die Errichtung von Kubaturen, die sich in das Umfeld einfügen.

Als städtebauliche Naht wird eine Bepflanzung mit Laubbäumen auf der Ostseite des Gögerlweges festgesetzt. Daran anschließend schafft ein Geh- und Radweg die Verbindung nach Norden zur Deutenhausener Straße und weiter ins westliche Stadtzentrum.

Als **Maß der Nutzung** werden für die fünf vorgeschlagenen Baubereiche maximal zulässige Grundflächen (GR) in Verbindung mit 2 bzw. 3 zulässigen Vollgeschossen (II / III) festgesetzt. Zur Errichtung von zeitgemäßen Wohnungen werden zulässige Wandhöhen (WH) von 6,70 m bzw. 9,70 m festgeschrieben. Diese leicht erhöhten Wandhöhen ermöglichen Baukörper mit begrünten Flachdächern.

Für die fünf Baugebiete wird entsprechend des Baukonzeptes festgesetzt:

Baugebiet 1:	GR 250 m ²
Baugebiet 2:	GR 200 m ²
Baugebiet 3:	GR 330 m ²
Baugebiet 4:	GR 250 m ²
Baugebiet 5:	GR 180 m ²

Insgesamt ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,26 (zulässige Grundflächen 1.210 m² / Nettobauland 4.648 m²). Eine Überschreitung der jeweils zulässigen GRZ durch Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird in den Baugebieten 1, 2 und 5 bis zu einer GRZ II von 0,50 zugelassen. In den Baugebieten 3 und 4 sind Überschreitungen bis zu einer GRZ II von 0,70 aufgrund der geplanten Tiefgarage zulässig. Diese hohen zulässigen Versiegelungen sind aufgrund der nachzuweisenden Stellplätze für den Geschosswohnungsbau bzw. die Hausgruppe erforderlich. Zusätzlich sind gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB oberirdische Stellplätze nachzuweisen.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO in Verbindung mit festgesetzten Bauräumen gewährleisten, dass bei künftigen Bauvorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung bzw. Flächenausdehnung keine gebietsuntypischen Baukörper entstehen.

5. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur Bau- und Dachgestaltung legt die Stadt einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale fest. Es werden insbesondere Festsetzungen zu Gebäudeformen, Fassadenverkleidungen, Dachgestaltung (einschließlich Solaranlagen auf Dachflächen), aber auch zur Gestaltung von Nebenanlagen und Einfriedungen getroffen. Entsprechend des Planungskonzeptes sind bei Hauptgebäuden lediglich flach geneigte Dächer (bis 10°) und Flachdächer zulässig. Diese sind vollständig zu begrünen bzw. falls dies nicht möglich ist, soll eine Begrünung in Form von horizontalen Rankgerüsten und/oder eine Fassadenbegrünung hergestellt werden.

Im Sinne des nachhaltigen Bauens sind die Festlegungen der „Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau“ zu beachten. Im gegenständlichen Bebauungsplan werden Maßnahmen, wie eine ökologische Bauweise, die Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist, der Einsatz von Recycling-Produkten, der Einbau einer nachhaltigen Entwässerungstechnik, Solarthermie und Photovoltaik u.a. empfohlen.

6. Erschließung

Die Anbindung des Planungsgebietes an das Stadtzentrum durch einen neuen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg im Bereich des Gögerlwegs bietet eine sehr gute Infrastruktur für die bestehende und die geplante Wohnbebauung. Die bestehende Haltestelle „An der Bärenmühle“ (Buslinie 2 – Weilheim Ost) in ca. 200 m Entfernung verbindet das Wohngebiet mit dem Zentrum und dem ca. 1,5 km entfernten Bahnhof der Stadt Weilheim i.OB. Über die ca. 700 m westlich verlaufende Pütrichstraße (Bundesstraße 2) wird der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz hergestellt.

Die Herstellung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr bemisst sich anhand der jeweils maßgeblichen „Stellplatzsatzung“ der Stadt Weilheim i. OB. Notwendige Garagen und Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

An der neu geplanten Stichstraße nach Osten befindet sich die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage.

Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich ebenfalls nach der jeweils gültigen „Fahradabstellplatzsatzung“ der Stadt Weilheim i.OB. Sie dürfen die festgesetzten Grundflächen überschreiten, auch außerhalb der Bauräume errichtet und überdacht werden.

7. Energieversorgung / Klimaschutz

Das Planungsgebiet kann an das öffentliche Netz sämtlicher Versorgungsleitungen (Wasserver- und Entsorgung) angeschlossen werden.

Im Baugebiet ist die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim i.OB vom 02.12.2009 und insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 5 zu beachten.

Sämtliche Sparten im Bereich Energie (Strom, Gas, Wärme) sind durch die „Stadtwerke Weilheim i.OB Energie GmbH – SWE“ gesichert.

Aus Gründen des Klimaschutzes soll die Beheizung und Warmwasseraufbereitung bei neuen Bauvorhaben umweltfreundlich erfolgen. Zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie für passive solare Gewinne soll die Hauptfassade nach Süden / ohne Verschattung ausgerichtet sein. Ferner sollen Dachflächen mit mindestens 50 % Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren ausgestattet werden (Photovoltaikmindestfläche). Auch an Balkonen (sog. „Stecker-PV-Anlagen) oder Außenwänden sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie zugelassen.

8. Hochwasser / Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Angerbachs (Gewässer III. Ordnung, auch Stadtbach genannt), somit ist insbesondere § 77 WHG zu beachten: „Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichmaßnahmen zu treffen.“

Der Angerbach, entspringt bei Obersöchering, fließt über Eberfing und Marnbach nach Deutenhausen. Von dort fließt er in das östliche Stadtgebiet von Weilheim, wird kanalisiert im Bereich der Deutenhausener Straße weitergeleitet und mündet in der Oberen

Stadt in die Ammer. Im Stadtgebiet ist der Angerbach stark verbaut und auf einer Länge von ca. 800 m bis zur Einmündung in die Ammer verrohrt. Die Kapazität der Verrohrung wurde für ein HQ₁₀₀-Ereignis ausgelegt, wobei das Modellgebiet in seiner Ausdehnung nicht groß genug ist, um die Überschwemmungsflächen stromabwärts darstellen zu können. Die vorläufige Sicherung kann daher nur den Ist-Zustand stromaufwärts von Gögerlweg und Trogerstraße darstellen.

Für die Beurteilung von möglichen negativen Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die Strömungssituation im Hochwasserfall ist ein hydraulischer Nachweis nach § 78 WHG notwendig. Dieser Nachweis wurde in Form eines Erläuterungsberichtes durch die Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH erstellt (ea-WMStBA-005-01 vom 02.04.25). Er wird Bestandteil der Begründung des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete [...] untersagt. Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn 9 Anforderungen erfüllt werden. Aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft privater Grundeigentümer können im Stadtgebiet keine vergleichbaren Siedlungsflächen entstehen. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an bestehende Baugebiete an und eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind in diesem Bereich nicht zu erwarten (§ 78 Abs. 2 WHG - Anforderungen Punkte 1 bis 3).

Im o.g. hydraulischen Nachweis werden die Punkte 4 bis 9 behandelt. Zusätzlich erfolgt eine Beurteilung der Gefährdung durch Starkregen auf Grundlage bereits vorliegender Simulationsergebnisse.

Für den hydraulischen Nachweis wird das 2D-Modell aus dem Forschungsprojekt KARE verwendet, da dies aktueller ist als das Bestandsmodell des WWA Weilheim.

Im Planungszustand werden die geplanten Gebäudekörper entsprechend den Datengrundlagen des Bebauungsplanes in das Modell übernommen. Eine Anpassung des Geländes wurde im Planzustand nicht vorgenommen.

Der geplante Bebauungsplan verändert die bestehende Strömungssituation nur geringfügig. Anstiege von Wasserspiegellagen sind nur geringfügig feststellbar und liegen im Unsicherheitsbereich des hydraulischen Modells. Betroffenheiten Dritter sind damit nicht gegeben. Hochwasserschutzanlagen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt bzw. sind nicht vorhanden.

Der maßgebliche Wasserspiegel auf dem geplanten Baugebiet beträgt beim HQ₁₀₀ ca. 570,07 m ü NHN.

Durch die Neubauten entsteht gegenüber dem Istzustand ein Verlust von ca. 240 m³ an Überschwemmungsvolumen. Dieser Verlust ist i.d.R. zeit- und funktionsgleich im Planungsgebiet auszugleichen. Zum Retentionsausgleich werden im Bereich der westlichen zu pflanzenden Baumzeile und in zwei Bereich zwischen den geplanten Baukörpern Gras-Mulden hergestellt. Wenn weitere Planungen (Geländeänderungen) an den Freianlagen erfolgen, müssen diese in die Berechnung des Überschwemmungsvolumens miteinbezogen werden. Hierdurch könnte potentiell auch der nördliche Wasserspiegelanstieg von 2 cm vermieden werden.

Da es bereits in der Vergangenheit, insbesondere an Pfingsten 1999, zu umfangreichen Überschwemmungen im Stadtgebiet von Weilheim durch den Angerbach kam, wurde ein Hochwasserschutzkonzept entwickelt. Das Konzept besteht aus drei Hochwasserrückhaltebecken, innerörtlichen Schutzmaßnahmen und einem Ableitungskanal mit

Schöpfbauwerken. Es können so Bemessungsabflüsse von bis zu ca. 9 m³/s schadlos abgeführt werden.

Aus den genannten Gründen ist im Planungsgebiet eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend vorgeschrieben (Keller als „weiße Wanne“, wasserdicht bis Oberkante Kellerschacht). Insbesondere an der geplanten Tiefgaragen-Einfahrt sowie bei Belüftungs- oder Lichtschächten ist eine hochwasserangepasste Bauweise unabdinglich. Zudem soll die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mind. 30 cm über der Fahrhahnoberkante des „Gögerlweg“ liegen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen).

9. Niederschlagswasser

Die Entwässerung von unverschmutztem Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen ist vorrangig breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Unter Beachtung des geltenden Wasserrechts hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV wird hingewiesen.

Zur Überprüfung der Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrundes wurde durch die Blasy + Mader GmbH ein Gutachten erstellt (Projekt Nr. 14265 vom 05.02.2025). Das Gutachten wird Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Basierend auf vier Kleinrammbohrungen, die im November 2024 durch die Blasy + Mader GmbH durchgeführt wurden, erfolgt eine Bewertung der allgemeinen baugrundgeologischen Verhältnisse sowie der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden. Folgende Hinweise für die Bauausführung (Thema Versickerung) werden angeführt:

„ ... die Durchlässigkeiten weisen eine große Spannbreite auf. Dies ist auf die schwankenden Feinkornanteile der Schotter zurückzuführen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser in den Kiesen ist auf jeden Fall möglich. Nach der Sieblinienauswertung kann für das Bebauungsplangebiet für die Bemessung der Versickerungsanlagen ein einheitlicher Wert von $5 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. Um die Sickeranlagen in ihrer Größe zu optimieren, empfehlen wir, an den konkreten Standorten Sickerversuche in Baggerschurfen auszuführen. Der aus größeren Schurfen ermittelte k_f -Wert (Bodendurchlässigkeitsbeiwert) kann ohne Sicherheitsabschläge für die Dimensionierung herangezogen werden. Die Bemessung von Versickerungsanlagen kann nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfolgen.“

Im Planungsgebiet ist die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim i.OB vom 02.12.2009 und insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 5 zu beachten.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens wurde eine „Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange“ durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vorgenommen. Hierin werden zum einen die Auswirkungen des **Verkehrslärms** auf das Planungsgebiet durch die öffentlichen Verkehrswege (Gögerlweg, Sonnwendstraße, Angermaierstraße und Trogerstraße) untersucht. Zusätzlich wird untersucht, ob

durch den planbedingten Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen sowie durch die **Nutzung der geplanten Tiefgarage bzw. der oberirdischen Stellplätze** schädliche Lärmimmissionen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass in Teilen des Planungsgebietes die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 (1) tags und nachts überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV (2)) werden in Teilen des Planungsgebietes ebenfalls tags und nachts überschritten. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (1) sind die sich an der Gebietsnutzung (allgemeines Wohngebiet WA) orientierenden Erwartungen an den Schutz vor Lärmimmissionen als Orientierungswerte aufgeführt, die jedoch im Planungsgebiet nicht erfüllt werden. Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind daher **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich. Es werden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen) gemäß des o.g. Gutachtens in den Bebauungsplan übernommen.

Die Auswirkungen des anwohnerbedingten Parkens (Nutzung der geplanten Tiefgarage mit eingebaute Tiefgaragenrampe bzw. der oberirdischen Stellplätze) werden in Ermangelung einer geeigneten Bewertungsgrundlage mittels der TA Lärm untersucht. Es werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Bauvorhaben zur Tagzeit und zur Nachtzeit eingehalten. Die durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze hervorgerufenen Lärmimmissionen können daher als zumutbar angesehen werden. Die Überschreitung der Spitzenpegel kann ebenfalls als zumutbar angesehen werden.

Hinsichtlich des planbedingten Fahrverkehrs zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts) für ein allgemeines Wohngebiet an den Immissionsorten eingehalten werden.

Auch für den nächstgelegenen Immissionsort im reinen Wohngebiet (IO 06 Sonnwendstraße 21) werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit eingehalten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt.

Das Gutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (LA24-303-G01-01 vom 03.02.2025) wird Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

11. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Weilheim-Schongau sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen eingetragen. Sollten bei Erd- und Aushubarbeiten dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

12. Grünordnung

Als landschaftsplanerisches Ziel wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan u.a. ausgeführt, dass Ansätze zur Erhaltung und Förderung gesunder Umweltbedingungen

im städtischen und im ländlichen Lebensraum aufzuzeigen und die Möglichkeiten zur Erholung im engeren und weiteren Wohnumfeld anzubieten ist. Ferner soll auf ein gut funktionierendes, attraktives innerstädtisches Fuß- und Radwegesystem im Hinblick auf Verkehrsvermeidung besonderer Wert gelegt werden. Hierbei sollen straßenparallele Baumreihen gepflanzt werden mit der Funktion als optische Leitlinie sowie zur Verbesserung der Grünstruktur. Diesen Zielen entspricht die vorliegende Planung.

Um eine qualitativ hochwertige Eingrünung des geplanten Baugebiets zu gewährleisten, wird pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein zu pflanzender Laubbaum festgesetzt. Art und Größe der zu pflanzenden klimaverträglichen Bäume 3. Ordnung sind durch Text festgeschrieben. Zudem sind die Baugrundstücke unbefestigt zu halten und als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Um eine verbesserte Oberflächenwasserversickerung und damit einhergehend eine Grundwasserneubildung zu ermöglichen, sind befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

In der Biotopkartierung des LfU sind im Planungsgebiet keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

13. Verfahren

Der gegenständliche verbindliche Bauleitplan wird durch Beschluss des Stadtrates als qualifizierter Bebauungsplan neu aufgestellt (§ 30 Abs. 1 BauGB). Es gelten die Grundsätze der §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB sowie die Vorschriften bzgl. der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 bis 4a BauGB). Zudem ist die Gemeindeordnung zu beachten (GO).

Weilheim i.OB,

.....
Markus Loth
Erster Bürgermeister

Anlagen:

- „Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange“
durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (LA24-303-G01-01 vom 03.02.2025)
- „Ermittlung der Sickerfähigkeit des Untergrundes“
durch die Blasy + Mader GmbH (Projekt Nr. 14265 vom 05.02.2025)
- „Hydraulischer Nachweis“
durch die Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH (ea-WMStBA-005-01 vom 02.04.2025)
- „Umweltbericht“
durch vogl + kloyer Landschaftsarchitekten (Stand: Juli 2025)
- „Ausgleichsflächen“ ... Abstimmung mit Grundeigentümern noch ausstehend