STADT WEILHEIM i.OB LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

F. BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan
"Römerstraße / Hardtkapellenstraße"

Satzungsfassung vom: 01.10.2026

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 im östlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Weilheim in Oberbayern, im Landkreis Weilheim-Schongau. Als Höhe sind für die Stadt 563 m ü. NN angegeben. Östlich des Geltungsbereichs grenzen Laufbahn und Sportplatz der Grundschule Weilheim am Hardt sowie Grundschulbauten an. Die Hardtkapellen-, Römer- und Andreas-Schmidtner-Straße umschließen das Baugebiet im Norden, Westen und Süden. Westlich der Römerstraße liegt ein städtisches Kinderhaus. Südwestlich befindet sich der städtische Friedhof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1,88 ha.

Angrenzend an die o.g. Ortsstraßen befinden sich bebaute Quartiere mit überwiegend Wohngebäuden in Form von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen. Das Planungsgebiet selbst ist derzeit mit fünf Geschosswohnungsbauten und Gebäuden eines Kirchenzentrums bebaut. Vier Bereiche sind im Gebiet mit Parkplatzflächen bzw. Garagen versiegelt. Im westlichen Bereich sind weite Flächen unversiegelt (Rasenflächen). Angrenzend an bzw. teils im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich vitale Laubbäume, die nach Möglichkeit erhalten werden sollen.
Das Planungsgebiet stellt sich als überwiegend ebene Fläche dar mit Höhen von rd. 570 m bis 571 m ü.NN.
Unter den oberflächennahen anthropogen überprägten Bodenschichten (0,30 bis max. 1,70 m uGOK) stehen mitteldicht gelagerte Kiese (Schmelzwasserschotter) an, die zur Lastabtragung gut geeignet sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Rigolen und Mulden ist möglich. Gemäß Umweltatlas Bayern liegt das Grundwasser bei ca. 10 m unter Geländeoberkante (rd. 561 m ü.NN).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (2022) sowie des Regionalplans Oberland (2020) ist das Gemeindegebiet Weilheim i.OB als „allgemeiner ländlicher Raum" dargestellt, der das „Oberzentrum Weilheim i.OB" umschließt und sich in der Region „Oberland" (17) befindet. Die genannte Ausweisung führt im Hinblick auf die baulichen Entwicklungen zu folgenden Zielsetzungen:

Landesentwicklungsprogramm 2022:

- 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).
- 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 30-fach geändert.



Der Planungsbereich wird im Flächennutzungsplan als "Flächen für Gemeinbedarf" (sozialen Zwecken dienende Gebäude) mit zu erhaltenden Einzelbäumen ausgewiesen.

Der im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellende Bebauungsplan setzt ein „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO entsprechend der Umgebungsbebauung fest. Der Flächennutzungsplan, der bisher für diese Grundstücke eine „Fläche für Gemeinbedarf" festgesetzt hat, wird entsprechend angepasst.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Innenentwicklung vor. Es handelt sich um eine "Nachverdichtung" bzw. „andere Maßnahme der Innenentwicklung" (Umbau eines vorhandenen Quartiers / Umnutzung von Flächen). Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.
Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen, eine allgemeine Vorprüfung ist folglich nicht erforderlich.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Ebenso entfällt die Pflicht eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs, da ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (Innenbereich).

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

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 21.11.2019 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Dies entspricht auch dem Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2023 der Stadt bzgl. der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum „SoBoN – Modell Weilheim".
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Stadt berechtigt, aber auch verpflichtet, durch einen Bebauungsplan den Baubestand im Planungsgebiet zu sichern (derzeit Wohnbebauung sowie ein Kirchenzentrum) und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung über die Bauleitplanung zu ermöglichen.
Die Stadt Weilheim i.OB will durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gesunde und möglichst konfliktfreie Wohnverhältnisse im Gebiet sichern.

Das Planungsgebiet umfasst fünf Grundstücke, die sich im Eigentum von verschiedenen Grundstückseigentümern befinden (Diözese Augsburg, Kirchenstiftung Maria Himmelfahrt, Katholischer Pfründestiftungsverbund St. Ulrich) sowie Teilflächen der umlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen. Bereits 2019 / 2020 wurden der Stadt Weilheim i.OB städtebauliche Konzepte für eine Nachverdichtung des Quartiers vorgelegt. Ursprünglich sollten neben 66 neuen Wohnungen Ersatzbauten für das Kirchenzentrum der Pfarreiengemeinschaft errichtet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den diesbezüglichen Bebauungsplan wurde, wie oben erwähnt, vom Stadtrat gefasst. Im weiteren Verlauf änderte sich die Planung der Bauwerber dahingehend, dass neben 35 Bestandswohnungen nunmehr rd. 75 neue Wohnungen und keine Ersatzgebäude für das Kirchenzentrum errichtet werden sollen. In seiner Sitzung am 16.05.2024 billigte der Stadtrat den vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit der Maßgabe, dass ein Begegnungsraum für die jetzigen und künftigen Bewohner im Quartier geschaffen wird. Ferner sollen für mind. 1/3 der Wohnungen Belegungsrechte festgelegt werden (städtisches SoBoN-

Modell). Entsprechend des o.g. Grundsatzbeschlusses soll eine Folgekostenübernahme, insbesondere für Kinderbetreuungseinrichtungen, erfolgen.

Ziel der Planung für das teilweise bebaute Quartier ist es, städtebaulich vertretbare Entwicklungsmöglichkeiten für die Bauwerber zu schaffen, unter der Prämisse, die vorhandene Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhalten bzw. eine solche Qualität für die geplanten Bereich zu schaffen. Dies soll erreicht werden durch ein differenziertes Angebot an öffentlichen-/halböffentlichen Freiräumen. Im Zentrum des Planungsgebietes soll eine „grüne Mitte" mit einer Vielzahl von Nutzungen entstehen (Kinderspielplatz, Gemeinschaftsgärten, Gemeinschaftsraum ...). Im Bereich der inneren Wege sollen zwei Plätze bei den Bestandsbauten Treffpunkte schaffen und so die Nachbarschaft stärken.
Die äußeren Baukanten des Quartiers nehmen die Hauptbaukörper-Baufluchten der umliegenden Quartiere auf und führen so die städtebauliche Ordnung des gesamten Wohngebietes weiter. Die für Neubauten festgesetzten drei Vollgeschosse als Höchstgrenze mit flach geneigten Satteldächern (20° bis 25°) ohne Dachaufbauten oder Dacheinschnitte gewährleisten eine harmonische Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers.

Als weiteres Planungsziel sollen naturschutzfachlich wertvolle Einzelbäume im Baugebiet geschützt bzw. umfangreiche Neupflanzungen vorgenommen werden.

4. Geplante Nutzungen

Der 18.808 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Nettobauland	14.113 m²	(75 %)
Öffentliche Verkehrsflächen (incl. Gehwege)	4.695 m²	(25 %)

Für das Planungsgebiet wird als **Art der Nutzung** gemäß § 4 BauNVO **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen, um keine Konflikte durch unverträgliche Nutzungen zu erzeugen bzw. um keine Nutzungen zuzulassen, die ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben.
Wie o.a. sollen zusätzlich zu den 35 Bestandswohnungen rd. 75 neue Wohnungen im Baugebiet errichtet werden, wovon für mind. 1/3 Belegungsrechte entsprechend des städtischen SoBoN-Modells festgeschrieben werden. Ein Großteil der neuen Wohnungen soll als geförderter Wohnungsbau entstehen (EOF). Ersatzbauten für den derzeitigen Pfarrsaal mit Gruppenräumen sind nicht mehr im städtebaulichen Konzept enthalten. Als Begegnungsraum für die künftigen und heutigen Bewohner wird ein Gemeinschaftsraum im zentralen Hofbereich errichtet.

Neben den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Hardtkapellen-, Römer- und Andreas-Schmidtner-Straße), die das Quartier dreiseitig umschließen, sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Quartiers erforderlich.
Zur Gewährleistung der Feuerwehrbelange wird eine 3,50 m breite Feuerwehr-Zufahrt von der Römerstraße zum bestehenden Wohnhaus Nr. 20a festgesetzt.

Zur Sicherung des Baubestands (5 Wohngebäude) sowie zur Neuerrichtung von 7 Wohngebäuden werden einzelne **Bauräume** festgesetzt, die die Nachverdichtung des Baugebietes regeln. Die angeordnete Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird im Baugebiet teilweise unterschritten. Im Bereich der Ost-West-Giebelfassaden der geplanten Häuser 1 und 2 an der Andreas-Schmidtner-Straße ergibt sich

eine Abstandsflächen-Überlappung. Ebenso überlappen sich die Abstandsflächen der Ost-West-Giebelfassaden bei Haus 4 und dem Bestandsgebäude Hardtkapellenstraße Nr. 2, jedoch hier nur sehr minimal. In beiden Fällen werden trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen der Brandschutz und die Vorgaben zu notwendigen Fenstern eingehalten. Durch die Nord-Süd-Orientierung der Längsfassaden kommt es zu keiner gravierenden Beeinträchtigung der Belichtungs-, Belüftungs- oder Besonnungssituation. Der deutliche Abstand der neuen Baukörper untereinander (Nord/Süd > 15 m) gewährleistet eine gute Belüftung und Besonnung an den Nord- und Südfassaden. Ebenso bleibt die nachbarschaftliche Rücksichtnahme gewahrt.

Als städtebauliche Nahtstelle zwischen der nördlichen linearen Wohn-Bebauung und eher kleinteiligen Wohnhäusern im Süden wird die offene Bauweise im Planungsgebiet festgesetzt, um die Errichtung von angemessenen Kubaturen zu gewährleisten.

Als **Maß der Nutzung** werden für die fünf vorgeschlagenen Baugrundstücke maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) in Verbindung mit 3 zulässigen Vollgeschossen (III) und 8,50 m zulässiger Wandhöhe (WH) festgesetzt. Zur Gewährleistung einer maßvollen Nachverdichtung wurde als Obergrenze eine Geschossflächenzahl von 0,85 je Baugrundstück vom Stadtrat beschlossen.
Für die einzelnen Baugrundstücke wird unter Beachtung des Baubestands festgesetzt:

Baugrundstück 1:	GRZ 0,30	GFZ 0,76
Baugrundstück 2:	GRZ 0,32	GFZ 0,70
Baugrundstück 3:	GRZ 0,38	GFZ 0,64
Baugrundstück 4:	GRZ 0,33	GFZ 0,84
Baugrundstück 5:	GRZ 0,41	GFZ 0,81

Insgesamt ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,34 (zulässige Grundflächen 4.752 m² / Nettobauland 14.113 m²). Eine Überschreitung der jeweils zulässigen GRZ durch Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird bis zu einer GRZ II von 0,70 zugelassen. Lediglich auf Baugrundstück Nr. 3 sind Überschreitungen bis 0,80 aufgrund des kleinen Baugrundstückes zulässig. Diese hohen zulässigen Versiegelungen sind aufgrund der nachzuweisenden Stellplätze erforderlich. Neben einer bestehenden Tiefgarage ist eine neue Großgarage zwischen den Baukörpern geplant. Zusätzlich sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB oberirdische Stellplätze nachzuweisen.

Die angeordneten Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in Verbindung mit festgesetzten Bauräumen gewährleistet, dass bei künftigen Bauvorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung bzw. Flächenausdehnung keine gebietsuntypischen Baukörper entstehen werden.

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), Nebenanlagen und Einfriedungen getroffen. Zugunsten ruhiger Dachlandschaften sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 15° bis 22° bei Hauptgebäuden zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind daher unzulässig.

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 straßenbegleitende Fußwege und Fahrrad-Schutzstreifen im Bereich der Römerstraße bietet eine sehr gute Infrastruktur für die bestehende und die geplante Wohnbebauung. Zwei Haltestellen (Hardtschule bzw. Andreas-Schmidtner-Straße) der Buslinie 2 – Weilheim Ost verbinden das Wohngebiet mit dem Zentrum und dem ca. 1 km entfernten Bahnhof der Stadt Weilheim i.OB. Über die ca. 400 m westlich verlaufende Pütrichstraße (Bundesstraße 2) wird der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz hergestellt.

Zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben wurde durch das IB INGEVOST (Dipl.-Ing. Christian Fahnberg) eine „Verkehrsuntersuchung zur Wohnbebauung am Pfarrzentrum an der Römerstraße" am 14.10.2021 durchgeführt. Aufgrund des geänderten städtebaulichen Entwurfs (Wegfall Kirchenzentrum / stattdessen zwei weitere Wohngebäude) wurde eine zweite Verkehrsuntersuchung durch das IB INGEVOST (Dipl.-Ing. Christian Fahnberg) im November 2024 durchgeführt. Auch diese zweite Überprüfung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ergab, dass der aus den Vorhaben resultierende Neuverkehr für das umliegende Straßennetz eine Mehrung des KFZ-Verkehrs von weniger als 5 % bedeutet. Als Fazit wird festgestellt, dass alle Knotenpunkte für die Bestandssituation ausreichend leistungsfähig sind und die ermittelten Reserven so groß sind, dass Verkehrszuwächse ohne jegliche Leistungseinbußen abgewickelt werden können.
Die Herstellung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr bemisst sich anhand der jeweils maßgeblichen „Stellplatzsatzung" der Stadt Weilheim i. OB. Garagen und Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür gekennzeichneten Flächen errichtet werden. An der Andreas-Schmidtner-Straße befindet sich die Zu- und Ausfahrt einer bestehenden Tiefgarage mit 18 Stellplätzen. Westlich angeschlossen an diese Bestands-Tiefgarage ist eine neue Tiefgarage mit bis zu 84 Stellplätzen geplant, die zusätzlich im Norden an der Hardtkapellenstraße eine weitere Zu- und Ausfahrt erhalten soll. Im zentralen Hofbereich des Quartiers ermöglicht eine Treppe den fußläufigen Ausgang aus der neuen Tiefgarage in die „grüne Mitte", neben dem geplanten Gemeinschafts-/begegnungsraum.
Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich ebenfalls nach der jeweils gültigen „Fahrradabstellplatzsatzung" der Stadt Weilheim i.OB. Sie dürfen auch außerhalb der Bauräume errichtet und überdacht werden. Gemäß des städtebaulichen Entwurfs können 73 Fahrradabstellplätze in Nebengebäuden bzw. bei den Hauseingängen errichtet werden. Weitere 81 Fahrradabstellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Aus Sicht der Stadt ist diese Verteilung sinnvoll, da zunehmend überdachte und gut gesicherte Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder nachgefragt werden.

7. Energieversorgung / Klimaschutz

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

Sämtliche Sparten im Bereich Energie (Strom, Gas, Wärme) sind durch die „Stadtwerke Weilheim i.OB Energie GmbH – SWE" gesichert. Im Bereich der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen Gashochdruckleitungen.

Aus Gründen des Klimaschutzes soll die Beheizung und Warmwasseraufbereitung bei neuen Bauvorhaben umweltfreundlich erfolgen. Für die Versorgung mit Wärme ist die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Weilheim i.OB zu berücksichtigen.
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. Baugrund / Niederschlagswasser

Gemäß der orientierenden Baugrunderkundung („Geotechnischer Bericht BV Römerstraße" Flur-Nr. 2264, 2264/10 und 2264/13 in 82362 Weilheim i.OB) vom Januar – Februar 2020 der EFUTEC GmbH sind oberflächennah anthropogen beeinflusste Bodenschichten von 0,30 bis 1,70 m uGOK zur Lastabtragung ungeeignet. Die durchschnittlich ab ca. 1,0 m uGOK natürlich anstehenden, überwiegend mitteldicht gelagerten Kiese (Schmelzwasserschotter) sind jedoch zur Lastabtragung gut geeignet, sofern eine sorgfältige Nachverdichtung locker gelagerter Bereiche bei optimalem Wassergehalt erfolgt. Die Gründung ist demzufolge sowohl mit Streifenfundamenten, als auch Bodenplatten möglich.

Gemäß des Umweltatlas Bayern liegt das Grundwasser im Planungsbereich bei ca. 10 m uGOK, was einer Höhe von ca. 561 m ü.NN entspricht. Amtliche Daten zu mittlerem und höchstem Grundwasserstand lagen zum Untersuchungszeitpunkt nicht vor. Eine Bauwasserhaltung mit Verbaumaßnahmen wird bei der Ausführung nach jetzigem Erkenntnisstand und gleichbleibenden Grundwasserverhältnissen nicht notwendig sein. Das Planungsgebiet grenzt jedoch an ausgewiesene „wassersensible Bereiche" an, d.h. dass die Flächen durch den Einfluss von Wasser geprägt und nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaft zu vermeiden sind. Bei extremem Hochwasser (HQ100extrem) ist ein Anstieg des Grundwassers bis ca. 2,0 m unter Oberkante Gelände anzunehmen. Im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung wird zum Schutz von baulichen Anlagen eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen (z.B. Keller als „weiße Wanne", dicht bis OK Lichtschacht).
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Fließgewässer vorhanden.

Die Entwässerung von unverschmutztem Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen ist vorrangig breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Rigolen und Mulden ist möglich. 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.

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.

9. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Hardtkapellenstraße, im Süden die Andreas-Schmidtner-Straße und im Westen die Römerstraße. Im Weiteren Umfeld des Plangebietes verlaufen westlich die Bundesstraße B 2 sowie die Bahnstrecken 5370, 5450, 5504. Das Plangebiet befindet sich zudem im Einwirkungsbereich des bestehenden Kinderhauses „Pfiffikus" und der bestehenden Sportanlage der Grundschule am Hardt.

Durch eine schalltechnische Untersuchung ist abzuklären, ob von den öffentlichen Verkehrswegen, dem bestehenden Kinderhaus und der bestehenden Sportanlage schädliche Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ausgehen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA19-285-G01-E01-01" mit dem Datum 29.06.2026 entnommen werden. Die Untersuchung wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm bzw. nach der DIN 4109 sind Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros etc.

Bewertung der Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze

<u>TA Lärm bei anwohnerbedingtem Parkverkehr</u>

Es bleibt zunächst anzumerken, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, welche durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen.

Sozialadäquanz des anwohnerbedingten Parkverkehrs

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Beurteilungspegel

Es werden die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" zur Tagzeit und zur Nachtzeit im benachbarten allgemeinen Wohngebiet überschritten.

Gelegentliche Zu-/Abfahrten in einem Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient (allgemeines Wohngebiet) sind zu erwarten und nicht vermeidbar.

Die sich durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Spitzenpegel

Für die Bewertung der kurzzeitigen Geräuschspitzen wird hilfsweise das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm herangezogen. Die in der Parkplatzlärmstudie genannten Mindestabstände werden durch die Stellplätze bzw. die Tiefgaragenzu- und -abfahrt sowohl innerhalb Plangebietes als auch im Umfeld des Plangebietes im Nachtzeitraum nicht eingehalten. Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Spitzenpegel durch Geräuschspitzen bei der An- und Abfahrt bzw. den Parkvorgängen der PKW überschritten werden.

Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtlich abfahrende PKWs von Anwohnern sind in einem Gebiet das auch dem Wohnen gewidmet ist zu erwarten und unvermeidbar.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die oberirdischen Stellplätze ein Mindestabstand von 28 Metern zu den nächstgelegenen Immissionsorten am Bauvorhaben selbst (Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes) und zu den nächstgelegenen Immissionsort im Umfeld des Plangebietes (allgemeines Wohngebiet) erforderlich.

In einem Gebiet dessen Zweck u.a. auch das Wohnen darstellt, und welches daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Überschreitung der Spitzenpegel ist daher als zumutbar anzusehen.

Bewertung der Lärmimmissionen durch das Kinderhaus „Pfiffikus"

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz legt in § 22 Abs. 1a fest, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Immissionsrichtwerte nicht herangezogen werden.

Gemäß dem vom Landtag des Freistaates Bayern beschlossenen Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) ist eine Beurteilung der schalltechnischen Situation bei Kindergärten in der Regel nicht vorzunehmen. Entsprechend dem Art. 2 des KJG sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat von den Anwohnern hinzunehmen.

Dessen ungeachtet ist bei der Planung darauf zu achten, den Lärm soweit wie möglich zu vermeiden und zu mindern bzw. die Zuordnung der geräuschintensiven Flächen in Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung entsprechend rücksichtsvoll vorzunehmen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden deshalb die zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten verglichen.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" innerhalb des Plangebietes durch die Parkplatznutzung des Kinderhauses eingehalten werden.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch die Nutzung der Außenspielfläche an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Eine mögliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch die Nutzung des Kinderhauses wird als zumutbar angesehen.

Bewertung der Sportlärmimmissionen
Schulische Nutzung

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV (1)), vom 18. Juli 1991 für ein allgemeines Wohngebiet am Tag außerhalb der Ruhezeit (TaR) im südöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden und im restlichen Plangebiet eingehalten werden. Die um 5 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte werden im südöstlichen Bereich des Plangebietes ebenfalls teilweise überschritten.

Die Untersuchung zeigt, dass mögliche kurzzeitige Geräuschspitzen die zulässigen Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel im südöstlichen Bereich des Plangebietes ebenfalls überschritten.

Es bleibt zunächst anzumerken, dass entsprechend der 18. BImSchV die zuständigen Behörden von der Festsetzung einer Betriebszeit für Sportanlagen absehen sollen, soweit der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport dient. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass Schulsport bei der Bewertung von Sportanlagen privilegiert ist. Eine mögliche Beeinträchtigung durch die Nutzung der Sportanlage oder eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV wird daher als zumutbar angesehen.

Außerschulische Nutzung

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV (4)), vom 18. Juli 1991 für ein allgemeines Wohngebiet am Tag außerhalb der Ruhezeit (TaR) innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Die um 5 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte für Bestandsanlagen werden innerhalb Plangebietes ebenfalls eingehalten. Eine mögliche Beeinträchtigung durch die Nutzung der Sportanlage im Rahmen von Sportveranstaltungen wird daher als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden innerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden innerhalb des Plangebietes ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangebietes deutlich unterschritten. Die in der jüngeren Rechtsprechung als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden innerhalb der Baufelder ebenfalls deutlich unterschritten.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte bei freier Schallausbreitung im Plangebiet.

Aufgrund der Eigenabschirmung der zukünftig möglichen Gebäude können sich die ermittelten Pegel noch weiter absenken. Somit können sich an den jeweiligen Gebäuden entsprechend schallgeschützte Bereich ergeben.

Auf Grund der Lage des Plangebietes entlang der Römerstraße ist eine Verbesserung durch eine Lärmschutzwand nur in den unteren Stockwerken zu erwarten.

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind geeignet um die gesunden Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

Die sich innerhalb des Plangebietes ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

-es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen

-in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Minderung um 5 dB(A) bei Schienenlärm

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-1 gemindert.

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 10 dB(A) sicherstellen.

Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster" sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Orientierung

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Außenwohnbereiche

Es zeigt sich, dass an den Westfassaden der Baufelder Haus 1, Haus 3, Haus 4 und Haus 5 entlang der Römerstraße ein Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von 64 dB(A) überschritten wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung gibt es keine verbindlichen Richtlinien, die das Einhalten von Immissionsgrenzwerten für Verkehrslärm in Außenwohnbereichen festlegen. Zur Einschätzung wird daher hilfsweise der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) in der Tagzeit herangezogen.
Mischgebiete dienen unter anderem dem Wohnen. Es wird daher aus fachlicher Sicht davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet ausreichend sind, um im ebenfalls dem Wohnen dienenden Plangebiet die möglichen Außenwohnbereiche im Tagzeitraum angemessen zu schützen.
Zur Nachtzeit wird von einem Aufenthalt im Innenbereich ausgegangen. Die ausreichende Aufenthaltsqualität im Innenraum wird durch die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 sichergestellt.
Zum Schutz der Außenwohnbereiche wurde festgesetzt, dass an den Westfassaden der Baufelder Haus 1, Haus 3, Haus 4 und Haus 5 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) nur zulässig sind, wenn durch vorgelagerte Maßnahmen (z. B. Wintergärten, Loggien, Schiebeverglasungen, andere Pufferzonen oder Prallscheiben) eine Minderung des Beurteilungspegels für den Verkehrslärm um mindestens 6 dB(A) sichergestellt ist.
Ergänzend wurde festgelegt, dass Außenwohnbereiche an den genannten Fassaden auch zulässig sind, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Bei der Berechnung der Beurteilungspegel dürfen Pegelminderungen durch vorgelagerte Maßnahmen (z. B. Wintergärten, Loggien, Schiebeverglasungen etc.) oder die Abschirmung durch Gebäude berücksichtigt werden.

An den Nord-, Ost- und Südfassaden der Baufelder Haus 1, Haus 3, Haus 4, Haus 5 sowie den weiteren Baufeldern innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der erwarteten Abschirmung und des zunehmenden Abstands zur Römerstraße davon ausgegangen werden, dass die möglichen Außenwohnbereiche ausreichend geschützt sind.

Die festgesetzten Maßnahmen sind geeignet, eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität, auch in den Außenwohnbereichen sicherzustellen. Die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm werden als zumutbar angesehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung

in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Festsetzungen zum Schallschutz an der Tiefgarage und an Fahrstrecken

Es wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen zu reduzieren.

Planbedingter Fahrverkehr

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (3) bei einer Überlagerung der bestehenden Verkehrsbelastung mit dem Planbedingten Fahrverkehr an den relevanten Immissionsorten teilweise überschritten werden. Die Überschreitungen resultieren überwiegend aus der bestehenden Verkehrsbelastung.

Es zeigt sich, dass an dem relevanten Immissionsort an der Andreas-Schmidtner Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (3) auch bei einer Überlagerung des Planbedingten Fahrverkehrs eingehalten werden.

An den weiteren relevanten Immissionsorten beträgt die Pegelanhebung durch den planbedingten Fahrverkehr bis zu 0,6 dB(A). Diese Pegelanhebung ist in der Regel nicht wahrnehmbar.

Darüber hinaus ist von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen, da die in der Rechtsprechung regelmäßig aus Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht an allen relevanten Immissionsorten unterschritten werden. Die in der jüngeren Rechtsprechung als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden ebenfalls unterschritten.

Die durch die Planung hervorgerufene mögliche Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Nutzungen an den öffentlichen Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungen des Fahrverkehrsaufkommens an öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

	Baumart	Baumhöhe	Kronendurchmesser	Stammdurchmesser
24	Ahorn	ca. 8 m	ca. 6 m	ca. 0,25 m

Zwei Spitzahorn (Nr. 23 und 24) sollen erhalten oder im Stadtgebiet durch den Grundeigentümer / Vorhabenträger versetzt werden, falls der Erhalt aufgrund der Nähe zum geplanten Neubau (Haus Nr. 1) gefährdet ist. Am jetzigen Standort sollen zwei gleichwertige Ersatzbäume gepflanzt werden.

Um eine qualitativ hochwertige Eingrünung des geplanten Baugebiets zu gewährleisten, wird unter Anrechnung des Laub-Baumbestandes pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein zu pflanzender Laubbaum 3. Ordnung festgesetzt. Art und Größe der zu pflanzenden klimaverträglichen Bäume 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.

Im zentralen Bereich des Wohnquartiers, südlich des Quartierplatzes, ist ein Spielplatz mit einer Fläche von 300 m² herzustellen, der sowohl für die bestehenden Wohnungen, als auch für die Neubauwohnungen nutzbar ist und einen zentralen Treffpunkt schafft.

12. Verfahren

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine „Nachverdichtung" bzw. "andere Maßnahme der Innenentwicklung" handelt (Neubauten sollen durch geordnete Bauräume errichtet werden können). Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Weilheim i.OB, 09.11.2026

Tillman Wahlefeld
(Erster Bürgermeister)

10. 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.

11. Grünordnung

Als landschaftsplanerisches Ziel wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan u.a. ausgeführt, dass die charakteristische Siedlungsstruktur im ländlichen Raum zu erhalten, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, ein hoher Auslastungsgrad der vorhandenen Infrastruktur zu erreichen, Konflikte zw. Gewerbe-/Wohnbebauung und der angrenzenden Landwirtschaft durch Erhalt, Erweiterung bzw. Neugestaltung der Ortsrandeingrünung zu vermeiden und Ortseinfahrten besonders in den für die Erholung bedeutsamen Bereichen (z.B. im Bereich der Fuß- und Radwege) attraktiver zu gestalten sind.
Zur harmonischen Einbindung der geplanten Bebauung in den umliegenden Stadtraum werden 21 straßenbegleitende Laubbäume sowie 3 Laubbäume im bebauten Bereich als erhaltenswert festgesetzt. Sie wurden durch die Schubert Vermessungen GmbH aufgemessen und im „Grundlagenplan, F. vom 27.01.2020" eingetragen bzw. am 08.06.2026 ergänzt (Baumhöhen):

	Baumart	Baumhöhe	Kronendurchmesser	Stammdurchmesser
1	Linde	ca. 11 m	ca. 8 m	ca. 0,40 m
2	Linde	ca. 10 m	ca. 11 m	ca. 0,50 m
3	Linde	ca. 15 m	ca. 10 m	ca. 0,60 m
4	Linde	ca. 14 m	ca. 9 m	ca. 0,15 m
5	Linde	ca. 10 m	ca. 7 m	ca. 0,25 m
6	Linde	ca. 9 m	ca. 6 m	ca. 0,25 m
7	Ahorn	ca. 13 m	ca. 8 m	ca. 0,35 m
8	Ahorn	ca. 11 m	ca. 10 m	ca. 0,35 m
9	Ahorn	ca. 11 m	ca. 7 m	ca. 0,30 m
10	Ahorn	ca. 11 m	ca. 8 m	ca. 0,35 m
11	Ahorn	ca. 10 m	ca. 10 m	ca. 0,40 m
12	Ahorn	ca. 10 m	ca. 7 m	ca. 0,30 m
13	Ahorn	ca. 8 m	ca. 8 m	ca. 0,30 m
14	Ahorn	ca. 9 m	ca. 8 m	ca. 0,30 m
15	Ahorn	ca. 12 m	ca. 8 m	ca. 0,35 m
16	Ahorn	ca. 11 m	ca. 7 m	ca. 0,40 m
17	Ahorn	ca. 9 m	ca. 7 m	ca. 0,30 m
18	Ahorn	ca. 8 m	ca. 4 m	ca. 0,20 m
19	Linde	ca. 13 m	ca. 7 m	ca. 0,30 m
20	Ahorn	ca. 13 m	ca. 12 m	ca. 0,50 m
21	Linde	ca. 14 m	ca. 11m	ca. 0,40 m
22	Kastanie	ca. 11m	ca. 7 m	ca. 0,40 m
23	Ahorn	ca. 9 m	ca. 10 m	ca. 0,35 m

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung der EFUTEC GmbH vom 18.02.2020 (BV „Römerstraße" Flur-Nr. 2264, 2264/10 und 2264/13 in 82362 Weilheim i.OB)
- Verkehrsuntersuchung zur Wohnbebauung am Pfarrzentrum an der Römerstraße des Ing. Büro INGEVOST vom Januar 2022 sowie
  Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Römerstraße der Diözese Augsburg des Ing. Büro INGEVOST vom November 2024
- Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 29.06.2026 (LA19-285-G01-E01-01)