

Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie Weilheim- Peißenberg und südlich Badeweg“, Gemarkung Weilheim

1. vereinfachte Änderung

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Das von § 1 der vorliegenden Änderung erfasste Grundstück Fl.Nr. 986/1, Gemarkung Weilheim, liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Stadt Weilheim i.OB für das Gebiet „Westlich der Bahnlinie Weilheim – Peißenberg und südlich Badeweg“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1994.

Nach den derzeitigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind die Bestandgebäude als „abzubrechend“ dargestellt. Für das Grundstück selbst ist eine zu entwickelnde Nutzung als „Private Grünfläche mit besonderer städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedeutung - naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

Das aktuelle Erscheinungsbild des Grundstückes spiegelt diese seinerzeit geplante Nutzungsentwicklung jedoch nicht wieder.

Auf dem rund 1.300 m² großen Grundstück Fl.Nr. 986/1, Gemarkung Weilheim, welches im Eigentum der Stadt Weilheim i.OB steht, befinden sich aktuell ein kleineres Hauptgebäude, ein Nebengebäude sowie mehrere kleinere Schuppen/Unterstände. Das Hauptgebäude wurde vor 1937 errichtet. Eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1937 für einen Anbau liegt vor. Für das Nebengebäude liegen baurechtliche Genehmigungen aus den Jahren 1957 und 1966 vor. Das gartenartige Grundstück und die Gebäude sind derzeit den Weilheimer Pfadfindern zur Nutzung überlassen, dienen damit bereits jetzt einer sozialadäquaten Nutzung für Kinder- und Jugendarbeit.

In seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2025 befasste sich der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB mit dem Grundstück und seiner Nutzung. Es wurde beschlossen, durch Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnlinie Weilheim – Peißenberg und südlich Badeweg“ nunmehr verbindlich für das Grundstück ein Fläche für den Gemeingebrauch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fläche für Nutzung als Kindertagesstätte oder Jugend- und Vereinsarbeit“ festzusetzen. Insoweit wird die bisherige Planungsabsicht aufgegeben.

Für das Grundstück wird nun eine (Ersatz-) Bebauung mit einer maximalen Geschossfläche (GF) von 140 m² in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 50 m² zugelassen. Eine Wohnnutzung wird nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Der Charakter des abgerückt von der Wohnbebauung an der Straße „In der Au“ gelegenen Grundstücks wird durch die neuen Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber der aktuell betriebenen Nutzung nicht wesentlich verändert.

Eine signifikante Erhöhung des Bauvolumens gegenüber den derzeit bestehenden Gebäuden erfolgt nicht.

Mit der Änderung wird der steigende Bedarf an Flächen für Kinder-, Jugend- und Vereinsnutzung in vertretbarer Weise bedient.

Gleichzeit mit dieser Änderung werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnlinie Weilheim – Peißenberg und südlich Badeweg“ die Festsetzungen zu Garagen und Kfz-Stellplätzen an die aktuell gültigen Vorschriften angepasst.

Hinweise zur örtlichen Situation in Bezug auf Baumschutz, Artenschutz und die wasserrechtliche Situation in Bezug auf Starkregenereignisse und Hochwassergefahren werden ergänzt.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes.

Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Durch die Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (keine FFH-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt.

Der Erholungsbereich „In der Au“ bleibt in seinem bisherigen Umfang erhalten.

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

Stadt Weilheim i.OB, 23.09.2025

Markus Loth
1. Bürgermeister