

**Außenbereichssatzung für das Gebiet
„Am Hahnenbühel“
Gemarkung Weilheim**

Begründung

Im Bereich des öffentlich gewidmeten und sich im Eigentum der Stadt Weilheim i.OB befindlichen Feld- und Waldweges auf Fl.Nr. 4488, Gemarkung Weilheim, mit der Bezeichnung „Am Hahnenbühel“ befindet sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 4493, 4494/1, 4494/4, 4495/1, 4495/2, 4495/3, 4495/5 und 4549/1 und 4760/5, Gemarkung Weilheim, ein baurechtlich genehmigter Wohnbaubestand, dessen Ursprünge wohl in den späten 1940er Jahren liegen. Im Laufe der Jahrzehnte wurden für die heute bestehenden Wohn- und Nebengebäude baurechtliche Genehmigungen erteilt. Diese Gebäude genießen damit rechtlichen Bestandsschutz.

Auf Antrag von Grundstückseigentümern hat sich der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2025 nach vorheriger Beratung im Bauausschuss mit dem Wunsch befasst, auf dem unbebauten, zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 4493 und 4495/1, Gemarkung Weilheim, gelegenen Grundstück Fl.Nr. 4494/4, Gemarkung Weilheim, ein weiteres Baurecht für ein Wohngebäude durch Erlass einer Außenbereichssatzung zu ermöglichen. Es wurde mehrheitlich beschlossen, dem Wunsch nachzukommen und für den bestehenden Bauzusammenhang unter Einbeziehung der südöstlichen Grundstücksfläche der Fl.Nr. 4493, der Baulücke auf Fl.Nr. 4494/4 und einer nordwestlich der bestehenden Kapelle gelegenen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 4549/1, jeweils Gemarkung Weilheim, eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Hierdurch soll der vorhandene Bauzusammenhang von städtebaulich relevantem Gewicht nach innen geschlossen sowie moderat abgerundet werden.

Vom Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind folgende Grundstück bzw. Grundstücksteilflächen (-TF) erfasst: Fl.Nrn. 4488-TF (Straßenfläche), 4493-TF, 4494/1-TF, 4494/4-TF, 4495/1-TF, 4495/2-TF, 4495/3-TF, 4495/4, 4495/5, 4549/1-TF, Gemarkung Weilheim.

Zur Bebaubarkeit im Geltungsbereich werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur max. zulässigen Grundfläche, zur Wandhöhe und zur Dachgestaltung getroffen. Diese orientieren sich an den entsprechenden Parametern der Bestandsgebäude. Die Zahl der zugelassenen Wohnungen je Wohngebäude ist auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

Für die bestehende und die künftige Bebauung ist eine verkehrliche Erschließung über den öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg „Am Hahnenbühel“ gegeben. Dieser Weg ist angebunden an die Staatsstraße St 2057. Der Bauzusammenhang ist an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen.

Auf die zu berücksichtigenden Belange der benachbarten land- und forstwirtschaftlich genutzten wird hingewiesen.

Bei den von der Satzung erfassten Grundstücken handelt es sich nicht um schutzwürdige Flächen im Sinne des BauGB und der Naturschutzgesetze. Die bislang unbebauten Flächen im Satzungsbereich werden intensiv landwirtschaftlich oder als Hausgarten genutzt.

Die mit der Satzung legitimierte Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Ortsbereich vereinbar.

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 (kein FFH-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Maßnahmen innerhalb des Satzungsgebiets ausgeglichen. Geschützte Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken Fl.Nrn. 4488, 4493/1 und 4506, Gemarkung Weilheim, werden nicht berührt.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt daher gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB nach den Vorschriften des § 13 BauGB im sog. „vereinfachten“ Verfahren.

Stadt Weilheim i.OB, 23.10.2025

geändert 03.02.2026

09.07.2026

T. Wahlefeld

Tillman Wahlefeld

1. Bürgermeister

