

**Bebauungsplan „In der Au“  
Gemarkung Weilheim**

**29. Änderung und Erweiterung gemäß §§ 13a und 13 BauGB**

**B E G R Ü N D U N G**  
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan für das Gebiet „In der Au“ der Stadt Weilheim i.OB in der Fassung der 25. bzw. 27. Änderung weist die zwischen vorhandener Bebauung und der westlich gelegenen Kleingartenanlage die Grundstücke Fl.Nrn. 1009 und 1014 nicht als bebaubare Flächen aus. Sie sind aktuell mit Baum- und Strauchanflug bewachsen oder werden als Park- und Umkehrfläche der Kleingartenanlage genutzt. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich als Gehölzfläche bzw. Verkehrsfläche dar.

In Zusammenhang mit der Suche nach geeigneten Grundstücken für eine maßvolle Nachverdichtung im Stadtgebiet **werden die genannten** Grundstücke nun für eine Wohnbebauung entwickelt und mit Baurecht versehen.

**Durch geeignete Festsetzungen wird die zugelassene neue Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten städtebaulich verträglich festgelegt.**

Gleichzeit wird die Erschließung des Baugebiets und der bestehenden Kleingartenanlage über **öffentliche Verkehrsflächen neu geordnet**, Umkehr- und Parkbereiche werden geschaffen und eine Anbindung des von Westen entlang der Bahnlinie verlaufenden Radweges gesichert.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befassete sich in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2025 mit dieser städtebaulichen Weiterentwicklung. Der Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser und die Neuordnung der verkehrlichen Situation wurde zugestimmt.

Naturschutzfachliche und grünordnerische Anforderungen wurden bereits im Vorfeld mit den zuständigen Behörden besprochen und abgestimmt. Bei der bestockten Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Der im Zuge der Neuordnung des Planungsbereich entfallende Bewuchs ist daher an geeigneter Stelle auch außerhalb des Planungsgebiets auszugleichen. Auf die der Planung beigefügten Erhebungsbögen für Ausgleichsflächen 21d und 23d und die darin festgelegten Entwicklungsziel und -maßnahmen für die jeweiligen Bereiche wird verwiesen.

Im Planungsbereich werden darüber hinaus im Rahmen der Neuausweisung von öffentlichen Grünbereichen und –streifen Flächen für Neupflanzungen geschaffen. Weiter wird durch Festsetzung im Änderungsbebauungsplan die Pflanzung von heimischen Laubbäumen oder Obstgehölzen (eine Pflanzung je 200 m<sup>2</sup> Fläche des jeweiligen Baugrundstücks) festgeschrieben.

Im Baugebiet „In der Au“ ist ein gut dimensionierter Mischwasserkanal vorhanden, in den die Anlieger einleiten. Eine entsprechende Einleitung für die Änderungs- und Erweiterungsflächen ist möglich.

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim korrespondiert der Grundwasserspiegel im Baugebiet mit dem Flusswasserspiegel der nahegelegenen Ammer. Aus nahe gelegenen Messstellen ist ein mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 3,00 m bekannt; es wurden jedoch auch Grundwasserhöchststände bis etwa 0,50 m unter Gelände beobachtet.

Hierauf ist in der Planung entsprechend zu reagieren. Einschlägige Hinweise dazu sind die den Änderungsbebauungsplan aufgenommen.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Hinweise auf mögliche Altlasten vor. Dennoch ist im Änderungsbebauungsplan ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit der Problematik im Falle des Auffindens von Altlasten aufgenommen.

Diese Änderung des Bebauungsplanes wird nach den §§ 13a und 13 BauGB als Planung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren liegen vor. Die Grundzüge der räumlich anschließenden Planung sind nicht berührt. Die künftige Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Durch die Planung werden keine Vorhaben mit der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Stadt Weilheim i.OB, 18.11.2025

08.05.2026

Tillman Wahlefeld  
Erster Bürgermeister