

STADT WEILHEIM i. OB

Landkreis Weilheim-Schongau



BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET TÖLLERNALLEE-NORD

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 05.11.2025

Stadtplanungsbüro

Ralf Müller

Verwaltungsjurist und Stadtplaner
Feldgereuth 32, 86926 Greifenberg

Tel: 08192 – 7595
Mobil: 0173 - 8644828
Fax: 08192 - 996358
Mail: Ernimueller@t-online.de
[Mueller@kanzlei-stadtplanung.de](mailto:Muedler@kanzlei-stadtplanung.de)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	4
2	Verfahren gem. § 13a BauGB	5
3	Beschreibung des Planungsbereiches	5
3.1	Räumlicher Gestaltungsbereich	5
3.2	Lage und bestehende Strukturen	6
3.3	Abgrenzung	6
3.4	Verkehrliche Anbindung	6
3.5	Vorbelastung des Planungsgebiets	7
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
4.2	Landschaftsplan	8
4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
4.4	Satzungen	9
4.5	Planungsrechtliche Beurteilung	9
4.6	Weitere Rechtsvorschriften und Ausgangsdaten	9
4.7	Wasserwirtschaft	9
4.8	Oberirdische Gewässer	9
5	Übergeordnete Vorgaben	10
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	10
5.2	Regionalplan der Region Oberland (RP 17)	11
5.3	Umsetzung der Ziele und Grundsätze des LEP 2020 Bayern und RP (17) Oberland	11
6	Ziele und Zwecke der Planung	12
7	Planungskonzept	12
7.1	Generelles städtebauliches Konzept	12
7.2	Verkehrskonzept	12
7.3	Grünordnung	13
7.4	Vorbeugender Brandschutz	13
8	Begründung der textlichen Festsetzungen	14
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
8.4	Abstandsflächen	16
8.5	Bauliche Gestaltung	16
8.6	Immissionsschutz	16
8.7	Garagen und Stellplätze, Fahrradabstellplätze	17
8.8	Einfriedungen	18
8.9	Werbeanlagen	18
9	Grünordnung, Natur- und spezieller Artenschutz, Klimaschutz	18

10	Schutzgüter	19
10.1	Eingriffsregelung	19
10.2	Klima- und Umweltschutz	19
10.3	Spezieller Artenschutz, Insektenschutz	20
10.4	Grundwasser und Hochwasserschutz	21
10.5	Bodenschutz	22
10.6	Denkmalschutz	23
10.8	Weitere Schutzgüter	23
10.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	23
11	Ver.- und Entsorgung	24
11.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung, Löschwasserversorgung	24
11.2	Niederschlagswasserbeseitigung	24
11.3	Stromversorgung	25
11.4	Fernmeldetechnische Versorgung, Breitbandausbau	25
11.5	Abfallbeseitigung	25
12	Flächenstatistik	25
13	Berichtigung Flächennutzungsplan	26
13.1	Rechtsgrundlage	26
13.2	Inhalt der Berichtigung	26
14	Planungsschadenrecht	26

1 Anlass der Planung und Historie

- 1.1 Anlass der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) im Zwickel nördlich der Straße Töllernallee und südöstlich der Münchner Straße zur Schaffung von Erweiterungsperspektiven für den bestehenden Gewerbebetrieb „Autohaus-Rauscher“ auf dem bestehenden Betriebsgrundstück Flur-Nr. 2734 und zum Teil auf der Flur-Nr. 2737/17 Gemarkung Weilheim.

Bezüglich Darlegung der Planziele wird auf Textziffer 6 verwiesen.

Aktuell ist die Errichtung einer KFZ-Waschanlage mit Autopflegeplätzen sowie die Errichtung von E-Ladesäulen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder geplant. Den Bedarf erkennend, hat die ursprünglich rein als Autohaus (Handel und Reparatur) konzipierte Firma ihr Geschäftsfeld um einen Fahrradhandel, ebenfalls Handel und Reparatur, erweitert.

Hinzukommen soll noch eine KFZ-Pflegestation (Waschstraße und Pflegeplätze).

- 1.2 Das Betriebsgrundstück Flur-Nr. 2734 wird bereits seit über 25 Jahren als Standort für KFZ-Handel und Reparatur zunächst von der Fa. S&W, ab 2000 genutzt. Nach 22 Jahren endet der gemeinschaftliche Betrieb des Autohauses "S&W Automobile Weilheim GmbH & Co.KG" mit den 3 Partnern; das bestehende Autohaus wird in die Rauscher Gruppe integriert, entsprechend umbenannt und betrieben.

- 1.3 Die Fa. Rauscher, gegründet 1868 als Huf- und Wagenschmiede in Olching, wird mittlerweile in 4. Generation an Standorten in Olching, Dachau und Weilheim geführt.

1868 Gründung Huf- & Wagenschmiede Rauscher in Olching



Ohne die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes bestünde aufgrund des nicht zur Gänze homogenen Umfelds (Gewerbegebiet im Süden und teilweise im Norden anschließend, Töllernkirche mit Leprosenhaus und Wohnhaus im Westen sowie landwirtschaftliche Nutzung im Norden) die Besorgnis städtebaulicher Spannungen; Regelungsbedarf besteht auch hinsichtlich der Blickbeziehungen zur Kirche und der damit verbundenen, weitgehenden Freihaltung des Grundstücks Flur-Nr. 2737/17 von baulichen Anlagen.

Der Stadtrat Weilheim i. OB hat deshalb am 18.11.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und diesem die Bezeichnung „Gewerbegebiet Töllernallee-Nord“ gegeben.

2 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Töllernallee-Nord“ wird im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche überschreitet bei weitem nicht den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² Grundfläche. Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht zur späteren Umsetzung bauplanungsrechtlich vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D. h., dass für die gegebenenfalls geringfügige Erhöhung der künftig zulässigen Grundfläche kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist. Dieser Betrachtung liegt die Planzielsetzung zugrunde, dass auf dem Grundstück Flur-Nr. 2734 eine Konzentration des Baurechts zugunsten der Freihaltung des im Rahmen des § 34 BauGB bebaubaren Grundstücks Flur-Nr. 2737/17 erfolgen soll.

In dem heute bereits teilweise bebauten Gebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB.

3 Beschreibung des Planungsbereiches

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung „Teil A 1 Planzeichnung M 1:1000“. Er umfasst eine Fläche von rund 10.500 Quadratmeter.

- 3.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nrn. 2734, 2737/17 und 2733/1 Teilfläche sowie Teilflächen Fl.-Nrn. 2733/2 (Töllernallee) und 2828/7 (Münchener Straße) Gemarkung Weilheim.

3.2 Lage und bestehende Strukturen

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtkerns der Stadt Weilheim und ist mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Im Gebäude befinden sich Verkaufs- und Werkstattbereiche für KFZ- und Fahrradhandel sowie Büroräume im zweigeschossigen Teil. Das Gebäude verfügt im Verkaufs- und Ausstellungsbereich über Glasfassaden, der handwerklich geprägte Teil über geschlossene Fassaden.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend respektive in unmittelbarer Nähe befinden sich Lebensmittel Discounter (ALDI), Vollsortimenter (Rewe), DHL Packstation, Geschäft für Heimtierbedarf (Fressnapf Weilheim), ein weiteres Autohaus (Widmann + Winterholler GmbH, Wohnbebauung (zwischen Töllernallee, Christoph Selhamerstraße und Münchner Straße), Töllernkirche (denkmalgeschützte Katholische Filialkirche St. Johannes d. T.), mit Leprosenhaus und ein Wohnhaus, die neu errichtete Staatliche Berufsschule Weilheim sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im südlichen Bereich des Instruktionsgebiets (Flur-Nr. 2733/1) befindet sich ein Geh- und Radweg mit alleeartiger, erhaltenswerter Baumreihe. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 3 m (Hangbereich) ab.

Baudenkmäler sind außerhalb D-1-90-157-207 (katholische Filialkirche St. Johannes des Täufers mit Leprosenhaus) und D-1-8132-0061 [Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)] vorhanden.

3.3 Abgrenzung

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flur Nr. 2735 (Gelände ALDI-Markt).
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flur-Nrn. 2733/4,2 1727/1 und 2737.
- Im Süden durch den bereits erwähnten Geh und Radweg mit flankierender Baumreihe und die Straße Töllernallee.
- Im Westen durch den Kreisverkehr „Münchner Straße /Töllernallee und Zargesstraße“, die Münchner Straße und die hinter dieser liegenden katholischen Filialkirche Sankt Johannes des Täufers mit Leprosenhaus und Wohngebäude.

3.4 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer von der „Töllernallee“ mit Tempo 50 zu den beiden Kreisverkehrsanlagen. Der westliche Kreisverkehr verbindet die Töllernallee mit dem Gewerbegebiet Neidhardt, dem Gewerbegebiet „Am Öferl“ und der Innenstadt.

Der östliche Kreisverkehr verbindet die Töllernallee mit der durch die Stadt nördlich nach München führenden Bundesstraße B2 sowie der Ortsstraße „Narbonner Ring“, welcher den Verkehr Richtung Osten innenstadtverträglich ausleitet.

3.5 Vorbelastung des Plangebiets

3.5.1 Altlasten

Keine der sich im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Weilheim-Schongau gelistet respektive aus diesem entlassen; Altlasten sind auch nicht bekannt.

3.5.2 Verkehrslärm Bundesstraße

Östlich des Geltungsbereichs verläuft in ca. 100 m Abstand die Bundesstraße B2 zwischen München und der deutsch-österreichischen Grenze bei Mittenwald. Somit liegt der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich deren Geräuschentwicklungen. Die höchstzulässigen Werte für Gewerbegebiete können eingehalten werden.

3.5.3 Verkehrslärm Bahnlinie

Westlich des Geltungsbereichs in ca. 200 m Entfernung verläuft sowohl die Bahnlinie Augsburg - Weilheim – Schongau (Pfaffenwinkelbahn) als auch die Bahnlinie München – GAP (Werdenfelsbahn). Aufgrund der räumlichen Distanz und der geplanten Gewerbenutzung kann von negativen Einwirkungen auf das Plangebiet nicht ausgegangen werden.

3.5.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen können bei ortsüblicher Bewirtschaftung keine signifikanten Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. ausgehen.

3.5.5 Vorhandene Leitungen

Außerhalb der im Eigentum der Stadt Weilheim sich befindlichen Grundstücke sind im Geltungsbereich keine zu sichernden Leitungen vorhanden.

3.5.6 Überschwemmungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten, noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

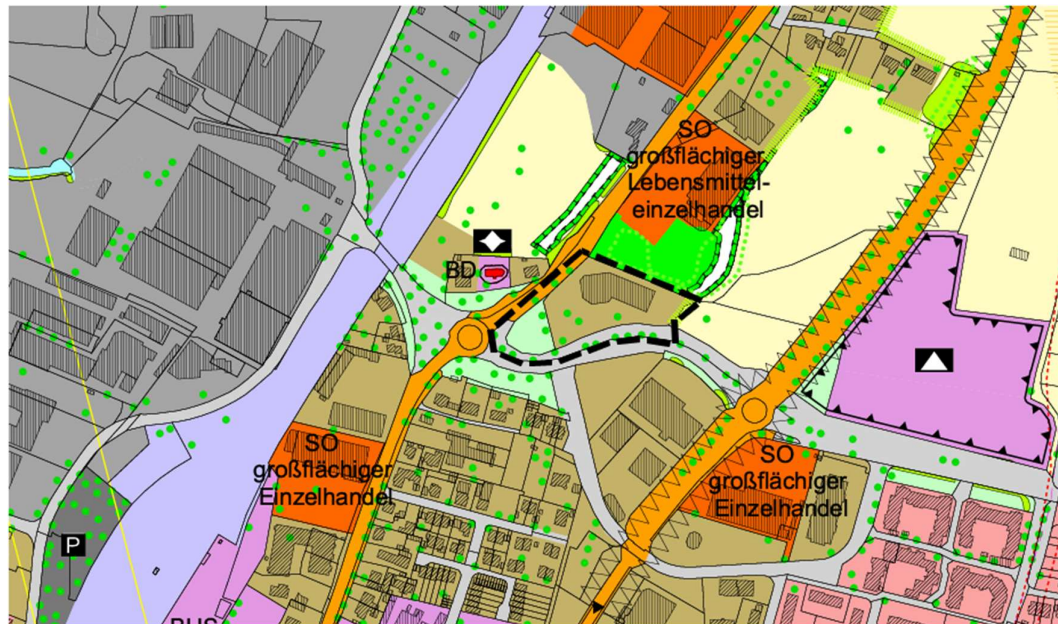


Abb. 1: Ausschnitt des aktualisierten Flächennutzungsplans (Stand: 27.03.2019) mit markiertem Geltungsbereich (bearbeitet)
Quelle: Bauleitplanung, Stadt Weilheim i. OB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan einschließlich Umweltbericht i.d.F. vom 29.02.2012 wurde seit dieser Zeit vierunddreißigmal geändert respektive berichtigt. Die aktuelle Fassung datiert vom 27.03.2019 und beinhaltet die Änderungen 1 bis 20. Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet respektive als Grünfläche dargestellt. In diesem Bereich grenzen östlich, südlich, westlich und teilweise auch nördlich weitere Mischgebiete, u.a. ein großflächiger Einzelhandel, sowie eine Grünfläche an. Lediglich ein direkt angrenzender kleiner Bereich im Norden ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2 Landschaftsplan

Der für die Stadt Weilheim erstellte Landschaftsplan wurde in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan integriert. Bezüglich des Grundstücks Flur-Nr. 2737/17 sieht der Landschaftsplan als Planziel eine Grünfläche in Form einer Parkanlage vor.

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

bestehen nicht.

4.4 Satzungen

Die Stadt verfügt über folgende einschlägige Satzungen:

- Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der ab 01.08.2025 gültigen Fassung
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung Weilheim – FabS WM), rechtsverbindlich ab 01.01.2014
- Satzung über besondere Anforderungen und das Verbot von Werbeanlagen vom 25.10.2012
- Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadtwerke Weilheim i.OB - Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Weilheim i.OB (Wasserabgabesatzung - WAS -) vom 02.12.2009
- Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadtwerke Weilheim i.OB – Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Weilheim i.OB (Entwässerungssatzung - EWS -) vom 02.12.2009

4.5 Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Bereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, so dass sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB richtet.

4.6 Weitere Rechtsvorschriften und Ausgangsdaten

4.6.1 Denkmalschutz

4.6.1.1 D-1-90-157-207 (westlich in ca. 20 m Entfernung)

Römisch-katholische Filialkirche St. Johann Baptist und Evangelist (auch *Töllernkirche* genannt), um 1400 erbaut. Schlichter Saalbau mit fünfseitigem Chorschluss und südlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube, um 1400, Chor wohl 1490 angefügt, Erhöhung des Turms 1583; mit Ausstattung;
Kirchhofsmauer mit drei pfeilergerahmten Durchgängen, 17. Jahrhundert

4.6.1.2 D-1-8132-0061 (östlich in ca. 200 m Entfernung)

Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner).

4.7 Wasserwirtschaft

Der Datenabruf beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern hat ergeben, dass der Geltungsbereich weder in einem hochwassergefährdeten Bereich noch in einem wassersensiblen Bereich liegt.

Um auch potentielle Gefahren aufgrund von Starkregenereignissen zu begegnen, wird ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken (Retentionsmulde) als Teil der Grünordnung errichtet.

4.8 Oberirdische Gewässer

sind von der Planung nicht betroffen und vermögen auch keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu entfalten.

5 Übergeordnete Vorgaben

Die Stadt Weilheim i.OB ist im LEP-Stand 01.06.2023 als Oberzentrum eingestuft, noch in der Region 17 (Oberland), jedoch an der Grenze zur Region 14 (München), im Allgemeinen ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze liegend. Der Stadt Weilheim i.OB selbst kommt dennoch eine zentrale Funktion zu. Die Stadt Weilheim i.OB wird von der Bundesstraße 2 durchquert, welche mit rund 845 Kilometern die längste und eine der ältesten Bundesstraßen Deutschlands ist. Sie durchquert Deutschland in Nord-Süd-Richtung von der deutsch-polnischen Grenze bei Gartz (Oder) bis zur deutsch-österreichischen Grenze bei Mittenwald. Ihr historischer Vorläufer ist die mittelalterliche Via Imperii. Außerdem liegt Weilheim an den Bahnlinien Augsburg - Weilheim – Schongau (Pfaffenwinkelbahn) und München – GAP (Werdenfelsbahn).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Weilheim i.OB in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP-Stand 01.06.2023 und des RP 17 Stand 27.06.2020 zu beachten:

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP-Stand 01.06.2023)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (1.1.3 (G)).
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (1.3.2 (G)).
- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen (2.1.1 (G)).
- Der nicht motorisierte Verkehr soll durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegenetzes gestärkt werden. Das überörtliche Radwegenetz soll unter Berücksichtigung der Verbindungsfunktion für den Alltags- und Freizeitverkehr ausgebaut werden (2.2.7 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).

5.2 Regionalplan der Region Oberland (RP 17 Stand 27.06.2020)

- Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altenstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden (II 3.1 Z).
- Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (II 3.2 Z).
- Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden (IV. 2.3 Z).
- Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben (IV 2.4 G).
- Ein gut ausgebautes Radwegenetz soll angestrebt werden (IX 2.4 Z).
- Erneuerbare Energien, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen, sollen verstärkt genutzt werden (X 3.1 G).

5.3 Umsetzung der Ziele und Grundsätze des LEP 2023 Bayern und des RP (17) Oberland im Bebauungsplan

Auf dem bisher genutzten Gelände des Autohauses Rauscher (Flur-Nr. 2734) und dem ebenfalls in Eigentümeridentität sich befindlichen, noch unbebauten Grundstück (Flur-Nr. 2737/17) soll eine Verdichtung des Baurechts auf dem Firmengelände (Flur-Nr. 2734) erfolgen. Im Gegenzug soll das Grundstück Flur-Nr. 2737/17 von Bebauung weitgehend freigehalten werden, um den Blick auf das Baudenkmal „Töllernkirche“ von der Straße „Töllernallee“ möglichst zu gewährleisten und dieses, wenn auch nur im kleinen Rahmen, als innerörtliche Grünfläche zu erhalten. Die Maßnahme dient der Deckung des Bedarfs nach Erhalt des Autohauses mit Ergänzung einer Wasch- und Reinigungseinheit für Kraftfahrzeuge, sowie des Ausbaus des ebenfalls bereits bestehenden Fahrradhandels mit Reparaturwerkstatt.

Somit werden durch den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die Ziele

- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs durch Nutzung eines vorhandenen Potenzials der Innenentwicklung,
- die Geringhaltung versiegelter Flächen
- Weiterführung einer Radwegeverbindung

umgesetzt.

5.4 Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Weilheim-Schongau

Eine landkreisweite Entwicklungsstruktur existiert nicht.

6 Ziele und Zwecke der Planung

- 6.1 Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Vorhaben:
- 6.1.1 Bestandsicherung und Erweiterungsmöglichkeiten für das Autohaus
 - 6.1.2 Angliederung einer KFZ-Pflegestation (Waschstraße und Pflegeplätze)
 - 6.1.3 Erweiterung des bestehenden Fahrradhandels mit Reparaturwerkstatt
 - 6.1.4 Weiterführung des Geh- und Radweges entlang der Münchener Straße
 - 6.1.5 Weitgehende Freihaltung des Grundstücks Flur-Nr. 2737/17.
- 6.2 Aufgrund der angedachten Planungsziele ist der Gebietscharakter des Gewerbegebiets gegeben.
- 6.3 Die geplanten Gebäude sind über die angrenzende Straße „Töllernallee“ erschlossen, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind seitens der öffentlichen Hand nicht notwendig.
- 6.4 Straßenbegleitende Bäume sind entlang der Töllernallee und der Münchner Straße vorhanden, außerdem wird eine Mindestanzahl von Bäumen auf den Privatgrundstücken festgesetzt.
Das Grundstück Flur-Nr. 2737/17 wird als Privatfläche, zu begrünen, lediglich mit Flächen zur Präsentation, festgesetzt.

7 Planungskonzept

7.1 Generelles städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept im Plangebiet sieht vor, als Ergänzung der umliegenden, überwiegend von Gewerbe geprägten gewachsenen kleinstädtischen Gemengelage, ein Gewerbegebiet (GE) auszuweisen und somit den Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Der Bebauungsplan bereitet diesbezüglich die Realisierung dieses Ziels mit einer dem nördlich auslaufenden Ortskern verträglichen konzentrierten Bebauung, in 3 Teilgebiete unterteilt, vor.

Das städtebauliche Konzept sieht keine Realisierungspriorisierung vor, sondern überlässt diese den unternehmerischen Notwendigkeiten.

Nachdem es sich um ein heterogenes Umfeld handelt und eine Baurechtsrochade vorgenommen werden soll, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

7.2 Verkehrskonzept

- 7.2.1 Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, für Kraftfahrzeuge und Radfahrer von der „Töllernallee“ zur Bundesstraße B 2 nach Osten und über den westlich angrenzenden Verkehrskreisel an die Münchner Straße und das Gewerbegebiet „Am Öferl“, jeweils mit Tempo 50 freigegeben, erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer besteht entlang der

Töllernallee ein durch räumliche Trennung (Grünstreifen) der Verkehrsarten abgegrenzter Geh- und Radweg, der ebenfalls an die vorher beschriebenen Anbindungen angeschlossen ist und Richtung Norden, zunächst bis zur Grenze des Geltungsbereichs, fortgeführt werden soll.

Eine über die bestehenden Zufahrten hinausreichende Erschließung von der „Münchner Straße ist ausweislich des Bebauungsplanentwurfes nicht geplant und aufgrund des Höhenversatzes auch nicht möglich.

7.2.2 Es bedarf auch keiner Grundabtretung zur Herstellung ergänzender Erschließungsstraßen.

7.2.3 Für den ruhenden Verkehr sieht das Verkehrskonzept die Unterbringung der Mitarbeiter- und Besucherstellplätze, aber auch die Plätze für Verkaufsfahrzeuge auf dem Betriebsgelände („wasserdurchlässige Flächen mit Begrünung zum Abstellen von Fahrzeugen“) oberirdisch vor. Außerdem sind ausreichend Fahrradabstellplätze für Mitarbeiter und Kunden zu schaffen.

7.3 Grünordnung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebiets, dessen grundsätzliche Bebaubarkeit im Rahmen des § 34 BauGB sowie der Tatsache, dass das Grundstück Flur-Nr. 2737/17 von Bebauung weitgehend freigehalten wird, kann auf umfangreiche weitergehende Grünordnungsmaßnahmen verzichtet werden. Die Laubbäume entlang der beiden Straßenzüge nördlich und südlich bleiben ohnehin zu erhalten und dienen weiterhin als Straßenbegleitgrün, Schattenspenden.

Auf dem Baugrundstück selbst ist je 500 m² Grundstücksfläche ein aus der speziellen Festsetzungsliste zu entnehmender großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Auswahl der Pflanzliste wird der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebiets und der Klimaresilienz der Baumart Rechnung getragen.

7.4 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Nachdem nicht gewährleistet ist, dass sämtliche Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind, ist zur Sicherstellung der aktiven Brandbekämpfung die Ausbildung einer Feuerwehraufstellfläche notwendig.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

8 Begründung der textlichen Festsetzungen als besonderes, ortskernprägendes städtebauliches Konzept

8.1 Art der baulichen Nutzung

- 8.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise mögliche Nutzung ist nicht zulässig. Hierbei handelt es sich um Tankstellen. Eine Tankstelle ist in diesem Bereich nicht nur aus ortsplanerischen Gründen nicht gewollt, sondern auch erschließungstechnisch problematisch zu sehen. Explizit gewollt und für das Autohaus aufgrund des von der EU beschlossenen Verbrenner-Aus und der damit verbundenen, fortschreitenden E-Mobilität existentiell notwendigen E-Ladesäulen, sind diese auf dem Betriebsgelände allgemein zulässig; Gleiches gilt hinsichtlich von Lademöglichkeiten für E-Bikes, welche im Zweitbetrieb verkauft und repariert werden. Hier ist auch dem Umweltschutz aktiv Rechnung getragen. Weitere Einschränkungen sind aus Sicht der Satzungsgeberin nicht notwendig.
- 8.1.2 Allgemeine Betriebserfordernisse bedingen die ausnahmsweise Zulassung einer Wohnung für jeden nach der Satzung zulässigen Betrieb, die jedoch dem Betrieb untergeordnet, in diesen baulich integriert, auf max. 120 m² Wohnfläche pro Wohnung begrenzt und nur für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und/oder betriebsnotwendiges Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal bereitgehalten werden dürfen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

- 8.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Parameter Grundfläche (GR), Wandhöhe (WH) und Dachneigung, jeweils als Maximalwert, bestimmt.
- 8.2.2 Um das Verdichtungserfordernis, gleichzeitig auch erklärter Planungswille, als Kompensation für die weitgehende Freihaltung der Flur-Nr. 2737/17 zu erreichen, werden auf dem Grundstück Flur-Nr. 2734 einem Gewerbegebiet verträgliche, maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Es sind dies für das Teilgebiet 1 mit 600 m², für das Teilgebiet 2 mit 900 m² und für das Teilgebiet 3 mit 1.000 m², mithin also in Summe 2.700 m² Grundfläche. Zusätzlich darf im Teilgebiet 1 eine Fläche von 350 m² überdacht werden. Hinsichtlich der sogenannten GRZ₍₂₎ wird nach § 19 Abs 4 Satz 2 BauNVO die grundsätzlich maximal zulässige Versiegelung von GRZ 0,8 zugelassen, da insbesondere ob der Art des vorhandenen Gewerbes ein hoher Bedarf nach KFZ-Aufstellungsflächen besteht. Auch hier gilt zum grundsätzlichen Schutz von Grund und Boden vor übermäßiger Versiegelung die bereits beschriebene Baurechtrochade mit dem Nachbargrundstück, so dass insgesamt genügend unversiegelte Fläche verbleibt. Auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern nicht explizit ausgeschlossen, gelten diese Überschreitungsmöglichkeiten. Wasserdurchlässig ausgebildete Flächen sowie Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO, auf denen zusätzlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte liegen, sind zusätzlich erlaubt und werden nicht auf die höchstzulässige Grundfläche (GRZ₍₂₎) angerechnet.

Die Festsetzung, wonach die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ₍₂₎) für Flächen von betriebsnotwendigen Nebenanlagen, mit denen das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundfläche von 100 m² darüber hinaus überschritten werden dürfen, wurde notwendig, da eine moderne KFZ-Waschanlage den Wasserverbrauch auf ein Minimum reduzieren muss. Hierbei wird das Waschwasser in unterirdischen Tanks aufgefangen und nach entsprechender Filterung für weitere Waschgänge genutzt. Unterirdische Technikbereiche sind in diesem Zusammenhang notwendig.

- 8.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung höchstzulässiger Wandhöhen begrenzt. Diese werden in den Teilgebieten individuell festgesetzt und im Teilgebiet 3 abgestuft.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen bildet hierbei die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRFB EG), welche im Bauraum als absolute Höhe über Normalhöhen Null festgesetzt ist. Der Höhenbezugspunkt wird mit 555,60 m Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16, „Status 170“) festgesetzt, was einer Höheneinstellung der Fertigfußbodendecke des Erdgeschosses (OKRFB EG) von ca. 0,1 m über Gelände bzw. 1,10 m über den Referenzhöhenbezugspunkt entspricht. Den Höhenbezugspunkt bildet die Oberkante des Kanalschachtdeckels (siehe Planzeichnung). In Einklang mit den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bildet den oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

8.3 Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 8.3.1 Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen widerspräche den städtebaulichen Zielsetzungen und der angestrebten Bebauung.

- 8.3.2 Entsprechend der in den Teilgebieten 1-3 im GE vorgesehenen Bebauung mit 1 Gebäudekomplex (Teilgebiete 2 und 3) und die hierzu im nahezu rechten Winkel gegenüberliegende Wascheinheit wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Aufgrund des vorgegebenen, der Satzungsgeberin logisch erscheinenden Nutzungskonzepts beinhaltet die abweichende Bauweise die Festsetzung, dass die Gebäude, so diese nicht aneinandergebaut- nur mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Gebäudelängen bis max. 90 m errichtet werden dürfen.

- 8.3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Situierung der späteren Bauvorhaben, generiert somit eine sowohl von der Planungsträgerin als auch dem Grundstückseigentümer gewollte Vielschichtigkeit von Nutzungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger städtebauliche Struktursetzung. Außerhalb der Baugrenze sind lediglich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen; diese sind außer in den „als Private Grünflächen und als „Präsentationsflächen für Fahrzeuge“ ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig.

Weitere Möglichkeiten der Überschreitung der Baugrenze werden nicht zugelassen.

- 8.3.4 Um ein strukturiertes Erscheinungsbild zu fördern, sind Garagen nur in der durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

Um den enormen Bedarf an offenen Stellplätzen, den ein Autohaus nutzungsbedingt benötigt, gerecht zu werden, sind Stellplätze auch auf nahezu dem gesamten Restgrundstück der Flur-Nr. 2734 zulässig. Diese Flächen werden als „wasserdurchlässige Flächen mit Begrünung zum Abstellen von Fahrzeugen“ und als „vorgeschlagene Flächen für die innere Erschließung“ ausgewiesen. Die innere Erschließung des Grundstücks ist, wie erwähnt, ein Vorschlag und keine Festsetzung; hier muss dem Nutzer ein Gestaltungsspielraum erhalten bleiben.

8.4 Abstandsflächen

Unter Verweis auf Ziff. 8.3.2 der Begründung war es notwendig, die abweichende Bauweise aus Gründen der Nichteinhaltbarkeit aller Abstandsflächen festzusetzen. Nutzungsbedingt zeigt sich im Überschneidungsbereich der Teilgebiete 1 und 2, dass die Tiefe der Abstandsfläche im GE von 0,2 H, mindestens jedoch 3 m nicht eingehalten werden kann. Somit beträgt die südliche Tiefe der Abstandsfläche im Teilbereich 1 und die nördliche Tiefe der Abstandsfläche für den Teilbereich 2 0,1 H. Aufgrund der Tatsache, dass der gesamte Waschbereich eingeschossig und weitgehend unter einer Erdüberdeckung errichtet wird, ist hier eine kaum mehr als punktuelle Unterschreitung vertretbar. Dies insbesondere deshalb, weil hierdurch ausreichende Belichtung und Besonnung der Arbeitsplätze gesichert bleibt und brandschutzrechtliche Bestimmungen eingehalten werden können.

Sollten dennoch brandschutztechnisch notwendige Bauausführungsaufgaben erforderlich werden, obliegen diese dem bauaufsichtlichen Genehmigungsbescheid.

8.5 Bauliche Gestaltung

- 8.5.1 Grundsätzlich soll weitgehende Gestaltungsfreiheit im Gewerbegebiet erhalten bleiben.
- 8.5.2 Einschränkend werden lediglich Materialien, wie Verkleidungen in Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine, Tropenhölzer, toxische Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) sowie (H)FCKW/CKW -und HBCD- haltige Dämmstoffe verboten. Aus Sicht der Satzungsgeberin sind dies Mindestanforderungen an eine Gestaltungsverträglichkeit künftiger Gebäude im Bezug auf das Ortsbild.
- 8.5.3 Effektheisende Hausfassaden sind nicht gewollt, weshalb der Bebauungsplan festsetzt, dass Hausfassaden nicht in Zierputz ausgeführt werden dürfen.
- 8.5.4 Gleiches gilt für lange erdgeschossige, fensterlose und türlose Fassadenflächen. Hier soll durch Rank- und Kletterbegrünung eine optische Belebung erzeugt werden, sofern diese Flächen nicht der Energiegewinnung dienen. Dem regenerativen Energieschöpfungspotential ist hier Vorrang einzuräumen.

8.6 Immissionsschutz

Zur Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten der Fa. ACCON, Greifenberg, mit Datum 07.07.2025, Bericht Nr. ACB-0725-256189/02, erstellt.

Hierin wird festgestellt, dass keine immissionsrelevanten Festsetzungen und/oder Hinweise erforderlich sind, sofern die von der Fahrzeugwaschanlage (Waschtunnel)

mit mehreren SB-Hochdruck- und Innenreinigungsplätzen (Sauganlagen) ausgehenden Emissionen, wie geplant, eine halb einhausende Überdachung erhält. Das Gutachten wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt und zusammen mit Satzung und Begründung im Internet veröffentlicht. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Anforderungen und Maßnahmen sind einzuhalten.

Zitat aus dem Gutachten:

...„9 Zusammenfassung“:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für die Flurstücke Nr. 2734, 2733/1 und 2737/17 in der Gemarkung Weilheim wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war die Errichtung einer Fahrzeugwaschanlage (Waschtunnel) mit mehreren SB-Hochdruck- und Innenreinigungsplätzen (Sauganlagen) sowie die bauliche Erweiterung des bestehenden Autohauses, des Fahrradladens und der Werkstatt.

Zur Minderung möglicher Schallimmissionen wurde vorgesehen, den Waschbereich mit einer begrünten Decke zu überdachen, die einer Tiefgaragendecke ähnelt und nach Süden sowie in Richtung Autohaus offenbleibt. Unter dieser Überdachung befinden sich die SB-Waschplätze und die Staubsaugerbereiche, die lediglich durch Trennwände voneinander abgetrennt sind. Die eigentliche Waschstraße wird zusätzlich in einem Betontunnel mit Toren an beiden Enden eingehaust, sowohl aus lärmschutztechnischen als auch aus sicherheitsrelevanten Gründen.

Die Prognose basierte auf Angaben zur geplanten Nutzung und zur Anzahl der erwarteten Fahrzeugbewegungen. Aufgrund der voraussichtlich deutlichen Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) konnte gemäß TA-Lärm auf die

Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die Emissionspegel tagsüber an allen betrachteten

Immissionsorten sowohl unter den Richtwerten der TA-Lärm als auch unterhalb der Irrelevanzgrenze lagen. Auch das Spitzenpegelkriterium wurde tagsüber an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass durch den geplanten Betrieb der Anlage keine erheblichen Belästigungen oder schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erwarten sind.

Falls die in diesem schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Annahmen zur Ausgestaltung des Gewerbebetriebs geändert werden, ist eine erneute Berechnung des Modells erforderlich.“

8.7 Garagen und Stellplätze, Fahrradabstellplätze

8.7.1 Garagen

Aufgrund des Nutzungskonzepts, welches An- und Verkauf von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern nebst Reparatur beinhaltet, sind neben dem Showroom weitere Garagen eher nicht notwendig, weshalb diese auch ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Hiervon ausgenommen, ist eine solitäre Werbebox, in welcher alternativ ein Fahrzeug oder Fahrräder bei wechselnder Bestückung effektiv ausgestellt werden können.

8.7.2 Stellplätze

Das Nutzungskonzept sieht weitreichende Stellflächen für zum Verkauf stehende Kraftfahrzeuge sowie Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter vor. Die Mindestanforderungen an Anzahl und Beschaffenheit an die sogenannten notwendigen Stellplätze sind gegeben und können auch für Betriebserweiterungen nachgewiesen werden.

Stellplätze und nicht überdachte Ausstellungsflächen, d.h. Flächen zum Abstellen für (Verkaufs-)Fahrzeugen, sind demnach folgerichtig auch in den als wasserdurchlässige Flächen mit Begrünung und den Flächen für die innere Grundstückerschließung zulässig.

8.7.3 Tiefgaragenstellplätze

Entgegen der Bestimmung lt. Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der ab 01.08.2025 gültigen Fassung, dass für Verkehrsquellen nach den Nrn. 2 bis 7, 8.8, 8.9 und 9 mind. 50% der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. in einem integrierten Parkdeck zu errichten sind, wenn die Gesamtanzahl der erforderlichen Stellplätze einen Wert von 30 Stellplätzen überschreitet, wird aufgrund des speziellen Nutzungskonzepts auf die Forderung nach Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen verzichtet.

Dies insbesondere deshalb, weil die für die Waschstraße und die Pflegeplätze erforderlichen Stellplätze einer starken Umsetzungsfrequenz unterliegen. Es erscheint wenig sinnvoll, Parkplätze, die jeweils nur für wenige Minuten genutzt werden, in Tiefgaragen unterzubringen.

8.8 Einfriedungen

Einfriedungen von Betriebsgeländen sind gegen unbefugtes Betreten oftmals aus Sicherheitsgründen, aber auch aus Diebstahlpräventionsgründen erforderlich, weshalb diese bis max. 2,00 m grundsätzlich zugelassen werden. Um dem Ortsbild und den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, müssen jedoch die Bereiche entlang der „Münchener Straße“ und der „Töllernallee“ von Einfriedungen frei bleiben.

8.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt in Gewerbegebieten eine besondere Bedeutung zu. Um hier die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden mit dem Belang der Bewahrung eines harmonischen Ortsbilds unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen, bedarf es verschiedener Einschränkungen, was Höhenentwicklung, Größe, Standort und prozentualen Fassadenanteil anbelangt und auch ein Fremdwerbungsverbot beinhaltet. Aufgrund der besonderen Situation der Einhausung der Waschstraße können im Teilbereich 1 Werbeanlagen auch an der Stirnseite der Attika der Überdachung der Dachbegrünung auf der Südost- und Südwestseite zugelassen werden.

9 Grünordnung

- 9.1 Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind die Baugrundstücke, soweit nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche angelegt, unbefestigt zu halten sowie mit Bäumen

und Sträuchern zu bepflanzen. Bezüglich der Bäume sind eine Artenliste standortgerechter Laubbäume und heimische Obstbäume festgesetzt. Die Artenliste enthält insbesondere auch aufgrund neuerer Erkenntnisse in Bezug auf den Klimawandel und die damit verbundene größere Anzahl extrem heißer Tage und Trockenheit, klimaresiliente Arten. Die deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume hat eine in ständiger Aktualisierung sich befindliche Stadtbaumliste erarbeitet, aus welcher ergänzende Baumarten der Artenliste beigefügt wurden. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein aus der Artenliste zu entnehmender Baum zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume dieser Kategorie anzurechnen sind. Mit Unterhalts- und Nachpflanzungsverpflichtung soll eine der potentiellen natürlichen Vegetation gerecht werdende Bepflanzung erreicht werden.

Nachdem es sich hierbei um eine Mindestbepflanzung handelt, besteht die Möglichkeit, zusätzlich weitere Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Die Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen sind wasserdurchlässig auszubilden und mit Begrünung zu versehen; Details sind Rahmen des zwingend zu erstellenden Grünordnungsplan darzustellen.

Besonderes Augenmerk legt die Satzungsgeberin auf die weitgehende Grünhaltung des Grundstücks Flur-Nr. 2737/17. Hier sollen zwar zur Freihaltung der Blickbeziehung zur Töllernkirche möglichst keine diese Blickbeziehung übermäßig beeinträchtigende Hochstammbeplantzung erfolgen, doch sind hier kleinere Büsche (< 2 m Wuchshöhe), insektenfreundliche Blühflächen und eine Retentionsmulde zur Bedarfsaufnahme von Niederschlagswasser angedacht.

Öffentliche Grünflächen mit durchaus beachtlicher Baumstruktur säumen das Grundstück zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin gerichtet ein.

Ein weiteres Element der Grünordnung ist die Einhausung des Waschtunnels mit Annexbetrieb mit zwingender Dachbegrünung; auch hier regelt der Grünordnungsplan zum Baueingabeplan Details.

10 Schutzgüter

10.1 Eingriffsregelung

Bezüglich der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird festgestellt, dass ein Ausgleich für die geplanten Maßnahmen nicht erforderlich ist, da die Eingriffe auch ohne planerische Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) bzw. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch für den Fall ihrer Erheblichkeit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Zu berücksichtigen ist hier ebenfalls die Baurechtsrochade.

10.2 Klima- und Umweltschutz

10.2.1 Solarenergienutzung

Hier setzt der Bebauungsplan fest, dass im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche - unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserbeseitigung auf den Dachflächen (bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern) - Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die

Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren sind, die mindestens 50 % der Dachfläche entspricht (**Photovoltaikmindestfläche**). Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht. Dies entspricht den Standardvorgaben der Stadt Weilheim für aktuell aufzustellende Bauleitpläne zur Umsetzung der angestrebten Klimaneutralität bis 2035.

Zur Wahrung des Ortsbildes und der Umsetzung eines Grünkonzeptes dürfen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie allerdings nur auf Dächern, an Balkonen oder senkrecht an Außenwänden angebracht werden. Die Oberkannte von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie darf bei Aufständigung am Dach die zulässige Wandhöhe um maximal z.B. 1,80 m überschreiten, wobei sie um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sein müssen, was angesichts der zulässigen Gebäudehöhen und der daraus sich ergebenden Fernwirkung durchaus einschränkend festzusetzen ist.

Die Einschränkung, dass sog. „Stecker-PV-Anlagen“ an Balkonen zwar über die gesamte Breite des Balkons zulässig sind, jedoch senkrecht bzw. bis max. 10° ausgestellt zum Balkon angebracht werden dürfen, ist Teil des Gestaltungskonzepts der Stadt Weilheim.

10.2.2 Dachbegrünung

Hier setzt der Bebauungsplan fest, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° vollständig extensiv zu begrünen sind. Sollte eine Dachbegrünung nicht möglich sein, ist eine Begrünung in Form horizontaler Rankgerüste und/oder eine Fassadenbegrünung umzusetzen.

Diese Festsetzung soll einen Beitrag zur Klimaresilienz leisten, den Wirkungspfad Mensch-Klima hinsichtlich innerstädtischer Hitzehotspots zu entschärfen.

10.3 **Spezieller Artenschutz, Insektenschutz**

10.3.1 In Anlehnung an naturschutzrechtliche Vorschriften dürfen zum Schutz von Brutvögeln Bäume nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gefällt werden. Der Abriss von Bestandsgebäuden sowie evtl. Sanierungen wie Wärmedämmungen an Fassaden/Dächern etc. dürfen zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten April oder September erfolgen.

Sofern diese Maßnahmen außerhalb dieser allgemein freigegebenen Zeiträume erfolgen müssen, bedarf es der Begutachtung durch qualifiziertes Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

10.3.2 Um Planungssicherheit zu erhalten, wird angeraten, vor dem Abriss von Gebäuden eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorzunehmen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass keine nach § 44 BNatSchG geschützten Tierarten (Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten) von dem Vorhaben betroffen sind.

10.3.3 Gibt es keine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und sollten im Zuge der Bauarbeiten Individuen der oben genannten Artengruppen gefunden werden, dann sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau abzustimmen.

- 10.3.4 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 8,0 m, nach unten gerichtetem blendfreiem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 4000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Für Photovoltaikanlagen sind nur Module zugelassen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

10.4 Grundwasser - Hochwasserschutz

- 10.4.1 Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft in ca. 600 m die Ammer, ein Fließgewässer erster Ordnung. Aufgrund der Entfernung kommt es zu keiner Beeinträchtigung der oder durch die Ammer; ein erhöhtes Hochwasserrisiko ist ebenfalls nicht gegeben.

Gleiches gilt für den nordöstlich in ca. 800 m liegenden Dietlhofer See.

Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim existiert in ca. 230 m südöstlicher Richtung ein Bodenaufschluss, bei welchem am Bohrtag das Grundwasser in ca. 552,19 mNN angetroffen wurde. Die Grundwasserfließrichtung kann hier in Richtung Ammer (Nordwesten) angegeben werden.

Die Geländehöhe der Flurnummer 2734, Gmkg. Weilheim, liegt laut dem digitalen Geländemodell (DGM) des Wasserwirtschaftsamtes bei ca. 555,3 mNN (kein exakter Höhenbezugspunkt!), der Grundwasserflurabstand kann somit bei ca. 3,11 m unter Geländeoberkannte angenommen werden. Grundwasseranstiege von bis zu 1,5 m bei Grundhochwasser sind in diesem Bereich durchaus möglich, damit verringert sich der Grundwasserflurabstand auf 1,6 m unter Geländeoberkannte (bei ca. 553,70 mNN). Sofern Kellergeschosse geplant sind, reichen diese in den Gefährdungsbereich des Grundwassers, ebenfalls muss mit einer Bauwasserhaltung während der Bauzeit gerechnet werden.

- 10.4.2 Zum Schutze des Grundwassers und seiner Fließrichtung ist spätestens mit der Baugenehmigung nachzuweisen, ob und inwieweit sich die baulichen Anlagen, im Besonderen ev. geplante Bauwerke unter der Erde sowie ein temporäres oder dauerhaftes Einbringen von Spundwänden, auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirkt (§ 47 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG).

Im Falle des Entfalls der baurechtlichen Genehmigungspflicht ist dem Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich Wasserrecht, ein Baugrundgutachten vorzulegen, aus dem hervorgeht, ob ein Grundwasseraufstau erfolgt. Sollte dies der Fall sein, ist eine Aufstau-berechnung vorzulegen und das Vorhaben beim Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich Wasserrecht, anzuzeigen § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG.

Eine mögliche Bauwasserhaltung muss vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau beantragt werden. Verunreinigtes Grundwasser muss vor der Wiedereinleitung behandelt werden.

10.4.3 Grundwassernutzung:

Die Errichtung eines Erdaufschlusses (z.B. Pumpbrunnen zur Zutageförderung von Grundwasser für die Bewässerung von Hausgärten und anderen Freiflächen) ist nicht zulässig.

10.4.4 Allgemeine Hinweise:

Werden die möglichen Grundwasserstände beim Bauen nicht berücksichtigt, kann dies zu erheblichen Problemen führen. Grundwasser kann stark schwanken. Auch wenn beim Baugrubenaushub kein Grundwasser angetroffen wird bedeutet das nicht, dass Grundwasser für das Kellergeschoss nicht doch gefährdend werden kann. Grundwasserstände können um mehrere Meter schwanken. Sie stehen im Zusammenhang mit länger anhaltenden Niederschlagsperioden oder bei Bauten in Gewässernähe mit dort steigenden Gewässerspiegeln bei Hochwasser.

Auch das Bauen in bindigen („lehmigen“) Böden ist für die Wassergefährdung eines Kellergeschosses kritisch und nicht von vorneherein erkennbar. Über die durchlässige Verfüllung des Baugrubenrandes mit Kies dringt Niederschlagswasser ein und kann dort nicht oder nur sehr langsam versickern. Das Kellergeschoss steht damit im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante im Wasser.

Das Risiko beim Bauen trägt der Bauherr selbst. Die Absicherung eines Neubaus vor eindringendem Grundwasser oder aufsteigender Feuchtigkeit ist technisch möglich und Aufgabe des Bauherrn. Ein nicht ausreichender Grundwasserschutz ist nachträglich praktisch nicht mehr zu korrigieren und dann auch nur mit erheblich höheren Kosten ggü. der Einplanung in der Rohbauphase. Grundwasserschäden sind selbst in der Elementarschadensversicherung -zumindest derzeit- nicht abzudecken. Es empfiehlt sich daher eine druckwasserdichte Kellerausführung bis Geländeoberkante vorzusehen, auch wenn dies mit Mehrkosten verbunden ist. Dabei sind auch Kelleröffnungen wie Lichtschächte und Leitungsdurchführungen ins Kellergeschoss druckwassersicher zu planen und auszuführen.

10.5 Bodenschutz

10.5.1 Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Dies entspringt dem Postulat des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Versickerungsgedanken.

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für sonstige unbefestigte Flächen, soweit möglich. Es soll Versiegelung soweit Nutzungskonzept und Nutzungsanforderungen nicht entgegenstehen, vermieden werden.

10.5.2 Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind bezüglich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwSF) zu beachten.

Sofern bei Bauarbeiten schadstoffbelasteter Boden und Aushub anfällt, ist dieser entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, worüber Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen sind.

10.6 Denkmalschutz

10.6.1 Obgleich im Geltungsbereich selbst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vorliegen, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art aufgrund des Nähebereichs zur Töllernkirche (siehe Ziff. 4.7.1.1 der Begründung) mit Leprosenhaus eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 Satz 1 BayDSchG notwendig, die ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen wäre.

Die Hinweise enthalten hierzu die entsprechenden Fundstellen.

10.6.2 Ein besonderes Anliegen der Satzungsgeberin ist der Erhalt der Blickbeziehung von der Straße Töllernallee zur Töllernkirche. Um dies zu gewährleisten, wird der Bereich des Grundstücks Flurnummer 2737/17 weitestgehend von Bebauung freigehalten und die dortige Bepflanzung so festgesetzt, dass die Kirche insbesondere vom Geh- und Radweg entlang der Töllernallee aus, wahrnehmbar bleibt.

10.7 Weitere Schutzgüter

wie der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden unter Hinweis auf die bereits erläuterten Festsetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend gesichert bzw. gesichert.

10.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- auf das Schutzgut Klima und Luft durch Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen, um damit das Mikroklima zu verbessern.
- auf das Schutzgut Klima und CO₂-Reduzierung die in 7.4 der Festsetzungen geregelte Verpflichtung, ausreichend ebenerdige, ggf. überdachte Fahrradabstellplätze zu schaffen. Hierbei gilt die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB vom 23.10.2013.
- Lademöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden an gut erreichbarer Stelle zu bieten sowie ausreichend KFZ-Stellplätze mit E-Ladestationen zu versehen, ist angesichts des Geschäftszweiges unerlässlich.
- auf das Schutzgut Fläche und Boden durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen und durch Unterschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge. Hier ist insbesondere die Freihaltung des Grundstücks Flurnummer 2737/17 anzuführen.
- auf das Schutzgut Wasser mittels Beschränkung der versiegelten Flächen durch weitgehende Freihaltung des Grundstücks Flurnummer 2737/17, die die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in weiten Bereichen erhalten. Ergänzend hierzu ist die Anlage eines Retentionsraumes in Form eines Regenrückhaltebeckens geplant.

- auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung des Grundstücks Flurnummer 2737/17. Insbesondere das Schutzgut Tiere kann aufgrund der geringen Größe der freizuhaltenden Fläche und der Lage des Instruktionsgebietes zwischen zwei viel befahrenen Verkehrsachsen nur bedingt ausreichend gewahrt werden, doch kleinere Tiere, wie Insekten und Vögel erhalten Brutstätten und einen Entfaltungsbereich.
- auf das Schutzgut Ortsbild und Landschaft durch die Lage im Siedlungsbereich, die straßenbegleitende Eingrünung sowie die Beschränkung der Gebäudehöhen durch maximal zulässige Wandhöhen in Verbindung mit moderaten Dachlandschaften und damit die Verhinderung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- auf das Schutzgut Kultur, durch Beschränkung der Wandhöhen in Verbindung mit Festsetzung möglicher Dachformen, Dachneigung und damit einer Einbindung in das umliegende Ortsgefüge.

11 Ver.- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Löschwasserversorgung

Das Baugebiet ist bereits an das bestehende Wasserversorgungsnetz und die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadtwerke Weilheim i.OB angeschlossen. Für die baugebietsinterne Versorgung sind die vorhandenen öffentlichen Ver.- und Entsorgungsleitungen auskömmlich.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch Anschluss an das Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Einleitung der Abwässer kann dem Grundsatz nach in die bestehende Kanalisation im Mischsystem erfolgen, wobei ev. notwendige Vorreinigungsprozesse mit den Stadtwerken Weilheim i.OB abzustimmen sind.

Einschlägig sind hierbei die unter Ziff. 4.5 angeführten Satzungen sowie die entsprechenden Beitrags- und Gebührensatzungen in der jeweils geltenden Fassung.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser“. Es werden, wie bisher, folgende Werte angesetzt: Für das Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,7 bis 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h.

11.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasserbeseitigung von gewerblichen Grundstücken

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung^[1] erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob

die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN^[2] empfohlen.

Ferner wird auf das Merkblatt ^[3] „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen“ des LfU verwiesen.

^[1] **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

^[2] **BEN:** Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung: www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

^[3] LfU: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Merkblatt Nr. 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“, Stand 12-2019, www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil4_oberirdische_gewaesser/doc/nr_455.pdf

Damit überschüssiges unverschmutztes Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern kann, ist die Ausbildung einer Retentionsmulde mit ca. 25 m³ vorgesehen.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Weilheim Energie GmbH für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.
Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel.

11.4 Fernmeldetechnische Versorgung, Breitbandausbau

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gesichert.

11.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist durch die Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft GmbH, An der Kreuzstraße 100 · 86980 Ingenried, sichergestellt. Zur Umsetzung des Abfallentsorgungskonzeptes des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises sind durch Freigabe von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausreichend Stellflächen für Müllcontainer bzw. Mülltonnen vorsehbar.
Außerdem befindet sich in der Straße Leprosenweg 14b, 82362 Weilheim, ein sogenannter „großer Wertstoffhof“ mit auskömmlichen, auch auf gewerbliche Entsorger abgestimmte Öffnungszeiten.

Müllfahrzeuge benötigen keine Wendemöglichkeiten.

12 Flächenstatistik Geltungsbereich

• Gewerbegebiet (GE)	ca. 6.721 m ²
• Zu begrünende Privatfläche	ca. 988 m ²
• Straßenbegleitgrün	ca. 1.805 m ²
• Öffentliche Verkehrsflächen (Geh- und Radwege)	ca. 948 m ²

Umgriff Gesamt: **ca.10.462 m²**

13 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

13.1 Rechtsgrundlage

Nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

13.2 Inhalt der Berichtigung

Die Stadt Weilheim i.OB besitzt einen seit dem 06.05.1983 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt in seiner aktualisierten Form den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Mischgebiet“ (MI) dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Töllernallee-Nord“ erfolgt eine Ausweisung als „Gewerbegebiet“.

Somit ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu ändern.

14 Planungsschadensrecht

Nachdem die Stadt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Töllernallee-Nord“ unter Aufhebung von bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB auf dem Grundstück Flur-Nr. 2737/17 erlässt, muss sie sich grundsätzlich bewusst sein, dass die Regelungen des Planungsschadensrechts gemäß § 42 BauGB zur Anwendung gelangen, woraus gegebenenfalls Entschädigungspflichten entstehen könnten.

Da jedoch die Nutzungsmöglichkeit durch das Maß der baulichen Nutzung auf dem Betriebsgrundstück Flur-Nr. 2734 deutlich erhöht wird, ist eine Minderung des Grundstückswertes infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Weilheim i.OB, den.....

Greifenberg, den.....

.....

Markus Loth
1. Bürgermeister

.....

Ralf Müller
Planfertiger