

**Außenbereichssatzung für das Gebiet
„Marnbacher Straße“
Gemarkung Deutenhausen**

Begründung

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB befassete sich zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung am 23.10.2025 nach vorheriger Beratung im Bauausschuss mit der Frage, ob auf dem unbebauten Grundstück Fl.Nr. 513/1, Gemarkung Deutenhausen, ein weiteres Baurecht für bis zu drei Gebäude durch Erlass einer Außenbereichssatzung ermöglicht werden kann. Nach eingehender Debatte wurde einstimmig beschlossen, für den Bereich der bebauten Grundstücke Fl.Nrn 37 und 51/2 sowie das zwischen diesen Grundstücken gelegene und bislang unbebaute Grundstück Fl.Nr. 513/1 eine Außenbereichssatzung zu erlassen.

Bei den vorhandenen Bebauungen auf den Grundstücken Fl.Nrn 37 und 51/2, Gemarkung Deutenhausen, handelt es sich um ein historisches landwirtschaftliches Anwesen (Fl.Nr. 37; nachweislich lt. historischem Katasterplan zumindest seit 1894) und um ein Wohngebäude, das seit den 1940er Jahren in den Katasterpläne erfasst und spätestens durch Baugenehmigung aus dem Jahre 1972 baurechtlich genehmigt ist (Fl.Nr. 51/2).

Durch die Außenbereichssatzung soll der Bauzusammenhang im Norden des Ortsteiles Deutenhausen unter Anwendung der Vorschriften des § 246e Abs. 3 BauGB abgerundet und nach innen geschlossen werden. Zwar handelt es sich bei der südlich des Satzungsbereiches verlaufenden Marnbacher Straße um eine Staatsstraße (St 2057). Im Bereich der Satzung erfüllt dieser innerörtliche Abschnitt der Staatsstraße jedoch durch Geschwindigkeit reduzierende bauliche und verkehrsrechtliche Maßnahmen die Funktion einer Ortsstraße. Sie trennt weder funktional noch tatsächlich den Satzungsbereich vom Ortskern des Ortsteiles Deutenhausen, welcher den Satzungsbereich nach städteplanerischen Maßstäben mitprägt.

Vom Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind unter Einbeziehung von bestehenden und notwendigen Verkehrs- und Erschließungsflächen folgende, in der Gemarkung Deutenhausen gelegene Grundstück bzw. Grundstücksteilflächen (-TF) erfasst: Fl.Nrn. 37, 49/2, 50-TF (Straßenfläche), 51/2, 513/1 und die Fl.Nr. 514 (öffentlicher Gehweg), Gemarkung Deutenhausen.

Zur Bebaubarkeit im Geltungsbereich werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur max. zulässigen Geschossfläche und 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 gegeben. Das Grundstück Fl.Nr. 37 ist an die Marnbacher Straße angebunden, die verkehrliche Erschließung der Fl.Nr. 51/2 und des zu bebauenden Grundstücks Fl.Nr. 513/1 erfolgen über den öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg auf Fl.Nr. 50, Gemarkung Deutenhausen. Dieser Weg ist angebunden an die Staatsstraße St 2057. Der Satzungsbereich ist an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen.

Auf die zu berücksichtigenden Belange der benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen wird hingewiesen.

Die Festsetzungen der Satzung enthalten auch Regelungen zur Grundrissorientierung und zur Einhaltung des Schallschutzes gegenüber der vorbeiführenden Staatsstraße im Hinblick auf DIN 4109 „Schallschutz in Hochbau“.

Bei den von der Satzung erfassten Grundstücken handelt es sich nicht um schutzwürdige Flächen im Sinne des BauGB und der Naturschutzgesetze. Die bislang unbebaute Fläche der Fl.Nr. 513/1, Gemarkung Deutenhausen, wird intensiv landwirtschaftlich 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.

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

Hinweise:

Es wird auf ein nahe gelegenes Vorkommen von Bodenschätzen (Sande, Kiese) siehe Regionalplan Region 17, Nr. 431 K1, hingewiesen. Mögliche spätere Beeinträchtigungen bei Abbaumaßnahmen sind hinzunehmen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.

Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.

Stadt Weilheim i.OB, 05.11.2025

Ergänzt: 09.04.2026

Redaktionell angepasst: 09.07.2026

Tillman Wahlefeld

1. Bürgermeister