

einfacher Bebauungsplan "Gewerbegebiet Leprosenweg / Paradeisstraße"
Gemarkung Weilheim i.OB
Erweiterung des Geltungsbereiches und Neubekanntmachung

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

1.) Räumlicher Umfang und Planungsziel

Vom Geltungsbereich werden folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (-TF) erfasst:

Fl.Nrn. 2759/2, 2759/5, 2759/10, 2770/6-TF, 2890/7-TF, 2901/4, 2901/5, 2901/6, 2904, 2909, 2909/2-TF, 2909/4-TF, 2909/8, 2909/9, 2909/10, 2909/11, 2909/12, 2909/13, 2909/14, 2909/15, 2909/16, 2909/19, 2929-TF, 2929/6, **2929/7**, 2930/12-TF, 3017-TF, **3017/1-TF**, 3017/2-TF, 3017/3, **3017/5** und Fl.Nr. 3019 jeweils Gemarkung Weilheim i.OB.

Die genannten Grundstücke bilden auf Grund der dort bestehenden tatsächlichen baulichen Nutzung derzeit ein sog. faktisches Gewerbegebiet. Im Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB in der Fassung vom **27.03.2019** sind die Grundstücke als „**Gewerbefläche**“ bzw. „**Fläche für Versorgungsanlagen**“ ausgewiesen.

Auf Grund von Änderungen in der Rechtslage, insbesondere der Regelungen des § 246 des Baugesetzbuches (BauGB), sieht die Stadt Weilheim i.OB das Erfordernis, für das bestehende und oben räumlich näher bezeichnete faktische Gewerbegebiet zum Schutz der dort ansässigen Gewerbebetriebe im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften Regelungen zu schaffen, welche den Bestand des Gewerbegebietes nicht durch Zulassung von Nutzungen mit höherem Schutzanspruch gefährden.

2.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist derzeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der **verbindliche** Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB (i. d. Fassung vom **27.03.2019**), weist den Planungsbereich als „**Gewerbefläche**“ bzw. „**Fläche für Versorgungsanlagen**“ aus. **Aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergibt sich kein Anpassungsbedarf für den Flächennutzungsplan, da auch die zusätzlich erfassten Flächen im Bereich der „Fläche für Versorgungsanlagen“ weitestgehend für eine Heizzentrale gewerblich genutzt werden sollen.**

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine "sonstige Maßnahme der Innenentwicklung" handelt (die vorhandene Art der Nutzung soll im Bestand erhalten bleiben und in diesem Sinne verträglich weiterentwickelt werden), erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen, eine allgemeine Vorprüfung ist folglich nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet wird im Nordwesten durch die Ammer als Gewässer I. Ordnung begrenzt und orientiert sich im Übrigen an den vorhandenen Gewerbestrukturen entlang der Paradeisstraße und östlich des Leprosenweges, soweit in diesem Bereich keine anderen Bebauungspläne Regelungen treffen. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet werden aufeinander abgestimmt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen „Paradeisstraße“ und „Leprosenweg“.

3.) Regelungsumfang

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 beschlossen, für den oben näher bezeichneten Bereich in Bezug auf die Nutzungsarten einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Art der Nutzung im Bebauungsplangebiet wird dahingehend festgesetzt, dass das Gebiet als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgesetzt wird. Es sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt, um mögliche Nutzungskonflikte und gegenläufige Schutzinteressen zu vermeiden. Auch eine Nutzung im Beherbergungsgewerbe hat erhöhte Schutzinteressen im Hinblick auf gesunde wohnähnliche Nutzung während des Aufenthalts in einem solchen Betrieb. Hierdurch entstehende einschränkende Wirkungen für die bestehende und allgemein zugelassene gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet sollen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO wird eine detaillierte Regelung festgesetzt, um mögliche Nutzungskonflikte und Schutzinteressen zu vermeiden. Daher können die beschriebenen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebsbedingte Wohnungen) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (für Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zugelassen werden. Die dort beschriebenen Nutzungen dienen dem Erhalt und der verbesserten tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten (betriebsbedingte Wohnungen) bzw. entfalten in der Regel kein tatsächliches und städtebaulich relevantes Konfliktpotential zur konkurrierenden Gewerblichen Nutzung als Hauptnutzung im Bebauungsplangebiet (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke). Ebenso können die beschriebene Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO für Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, da diese auf Grund veränderter Lebensmodelle in der Bevölkerung dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Gewerbegebiets dienen können.

Ausgeschlossen werden dagegen andere Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die teilweise im Rahmen einer Nutzung für soziale Zwecke mögliche (zeitweilige oder dauerhafte) Wohnnutzung im Gewerbegebiet als schutzwürdigere Nutzung nicht zu einschränkenden Wirkungen für die bestehende und allgemein zugelassene gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet führt.

Der ebenfalls festgelegte Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Entwicklung des Gewerbegebiets hin zu einem faktisch Kerngebiet nach § 7 BauNVO unterbinden, da dies städtebaulich für das Plangebiet nicht gewünscht ist

Für den Erhalt und der Schutz des Gewerbegebietes war die Aufstellung des Bebauungsplanes somit nach Auffassung des Stadtrates der Stadt Weilheim i.OB notwendig. Das Gewerbegebiet soll in seinem Bestand gesichert werden.

4.) Wasserwirtschaftliche Belange

Auf der Grundlage von einschlägigen Fachplanungen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ist davon auszugehen, dass ein Teilbereich des Bebauungsplanes – insbesondere im Bereich der Paradeisstraße - als „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ extrem“ zu werten ist. Nachdem Ziel des Bebauungsplanes lediglich die Regelung der Art der baulichen Nutzung ist, bedarf es hierzu keiner eigenständigen Festsetzung. Als Hinweis ist die Information mit in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Würdigung der Belange der Wasserwirtschaft erfolgt im Einzelbaugenehmigungsverfahren.

5.) weitere Hinweise

In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird weiter auf die zu berücksichtigenden Aspekte „Grundwasser“, „Niederschlagswasserbeseitigung“, „**Altlasten**“, „Naturschutz“ und „Artenschutz“ eingegangen.

Stadt Weilheim i.OB, 17.03.2026

einfacher Bebauungsplan "Gewerbegebiet Leprosenweg / Paradeisstraße"
Gemarkung Weilheim i.OB
Erweiterung des Geltungsbereiches und Neubekanntmachung

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

1.) Räumlicher Umfang und Planungsziel

Vom Geltungsbereich werden folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (-TF) erfasst:

Fl.Nrn. 2759/2, 2759/5, 2759/10, 2770/6-TF, 2890/7-TF, 2901/4, 2901/5, 2901/6, 2904, 2909, 2909/2-TF, 2909/4-TF, 2909/8, 2909/9, 2909/10, 2909/11, 2909/12, 2909/13, 2909/14, 2909/15, 2909/16, 2909/19, 2929-TF, 2929/6, **2929/7**, 2930/12-TF, 3017-TF, **3017/1-TF**, 3017/2-TF, 3017/3, **3017/5** und Fl.Nr. 3019 jeweils Gemarkung Weilheim i.OB.

Die genannten Grundstücke bilden auf Grund der dort bestehenden tatsächlichen baulichen Nutzung derzeit ein sog. faktisches Gewerbegebiet. Im Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB in der Fassung vom **27.03.2019** sind die Grundstücke als „**Gewerbefläche**“ bzw. „**Fläche für Versorgungsanlagen**“ ausgewiesen.

Auf Grund von Änderungen in der Rechtslage, insbesondere der Regelungen des § 246 des Baugesetzbuches (BauGB), sieht die Stadt Weilheim i.OB das Erfordernis, für das bestehende und oben räumlich näher bezeichnete faktische Gewerbegebiet zum Schutz der dort ansässigen Gewerbebetriebe im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften Regelungen zu schaffen, welche den Bestand des Gewerbegebietes nicht durch Zulassung von Nutzungen mit höherem Schutzanspruch gefährden.

2.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist derzeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der **verbindliche** Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB (i. d. Fassung vom **27.03.2019**), weist den Planungsbereich als „**Gewerbefläche**“ bzw. „**Fläche für Versorgungsanlagen**“ aus. **Aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergibt sich kein Anpassungsbedarf für den Flächennutzungsplan, da auch die zusätzlich erfassten Flächen im Bereich der „Fläche für Versorgungsanlagen“ weitestgehend für eine Heizzentrale gewerblich genutzt werden sollen.**

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine "sonstige Maßnahme der Innenentwicklung" handelt (die vorhandene Art der Nutzung soll im Bestand erhalten bleiben und in diesem Sinne verträglich weiterentwickelt werden), erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen, eine allgemeine Vorprüfung ist folglich nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet wird im Nordwesten durch die Ammer als Gewässer I. Ordnung begrenzt und orientiert sich im Übrigen an den vorhandenen Gewerbestrukturen entlang der Paradeisstraße und östlich des Leprosenweges, soweit in diesem Bereich keine anderen Bebauungspläne Regelungen treffen. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet werden aufeinander abgestimmt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen „Paradeisstraße“ und „Leprosenweg“.

3.) Regelungsumfang

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 beschlossen, für den oben näher bezeichneten Bereich in Bezug auf die Nutzungsarten einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Art der Nutzung im Bebauungsplangebiet wird dahingehend festgesetzt, dass das Gebiet als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgesetzt wird. Es sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt, um mögliche Nutzungskonflikte und gegenläufige Schutzinteressen zu vermeiden. Auch eine Nutzung im Beherbergungsgewerbe hat erhöhte Schutzinteressen im Hinblick auf gesunde wohnähnliche Nutzung während des Aufenthalts in einem solchen Betrieb. Hierdurch entstehende einschränkende Wirkungen für die bestehende und allgemein zugelassene gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet sollen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO wird eine detaillierte Regelung festgesetzt, um mögliche Nutzungskonflikte und Schutzinteressen zu vermeiden. Daher können die beschriebenen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebsbedingte Wohnungen) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (für Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zugelassen werden. Die dort beschriebenen Nutzungen dienen dem Erhalt und der verbesserten tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten (betriebsbedingte Wohnungen) bzw. entfalten in der Regel kein tatsächliches und städtebaulich relevantes Konfliktpotential zur konkurrierenden Gewerblichen Nutzung als Hauptnutzung im Bebauungsplangebiet (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke). Ebenso können die beschriebene Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO für Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, da diese auf Grund veränderter Lebensmodelle in der Bevölkerung dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Gewerbegebiets dienen können.

Ausgeschlossen werden dagegen andere Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die teilweise im Rahmen einer Nutzung für soziale Zwecke mögliche (zeitweilige oder dauerhafte) Wohnnutzung im Gewerbegebiet als schutzwürdigere Nutzung nicht zu einschränkenden Wirkungen für die bestehende und allgemein zugelassene gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet führt.

Der ebenfalls festgelegte Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Entwicklung des Gewerbegebiets hin zu einem faktisch Kerngebiet nach § 7 BauNVO unterbinden, da dies städtebaulich für das Plangebiet nicht gewünscht ist

Für den Erhalt und der Schutz des Gewerbegebietes war die Aufstellung des Bebauungsplanes somit nach Auffassung des Stadtrates der Stadt Weilheim i.OB notwendig. Das Gewerbegebiet soll in seinem Bestand gesichert werden.

4.) Wasserwirtschaftliche Belange

Auf der Grundlage von einschlägigen Fachplanungen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ist davon auszugehen, dass ein Teilbereich des Bebauungsplanes – insbesondere im Bereich der Paradeisstraße - als „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ extrem“ zu werten ist. Nachdem Ziel des Bebauungsplanes lediglich die Regelung der Art der baulichen Nutzung ist, bedarf es hierzu keiner eigenständigen Festsetzung. Als Hinweis ist die Information mit in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Würdigung der Belange der Wasserwirtschaft erfolgt im Einzelbaugenehmigungsverfahren.

5.) weitere Hinweise

In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird weiter auf die zu berücksichtigenden Aspekte „Grundwasser“, „Niederschlagswasserbeseitigung“, „Altlasten“, „Naturschutz“ und „Artenschutz“ eingegangen.

Stadt Weilheim i.OB, 17.03.2026