

Einfacher Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“ Gemarkung Unterhausen

15. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

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

Der einfache Bebauungsplan für den Bereich „Dorfgebiet Unterhausen“ der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahre 2004 setzt für die nördliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 23, Gemarkung Unterhausen, an der „Raistingener Straße“ eine Bebauung fest, die eine geringfügige Erweiterung des bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes ermöglicht und eine weitere bauliche Entwicklung unmittelbar westlich des Bestandsgebäudes zulässt. Die südlich daran angrenzenden Flächen des Grundstücks außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unbebaut.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB sind die Grundstücksflächen als „gemischte Baufläche“ und „sonstige Grünfläche“ dargestellt. Sie werden als solche genutzt.

Mit einer Anfrage wandte sich die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 23, Gemarkung Unterhausen, an die Stadt Weilheim i.OB. Im nördlichen Bereich des Grundstücks soll die zulässige Bebauung neu geordnet werden. Es ist beabsichtigt, das ehemalige landwirtschaftliche Gebäude abzurechen und entlang der „Raistingener Straße“ Wohnbauvorhaben mit insgesamt bis zu 5 Wohneinheiten zu erstellen.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befasste sich in der öffentlichen Sitzung am 13.01.2026 mit dem Vorhaben und stimmte der Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Unterhausen“ mit der erforderlichen Neuordnung der Bebauung auf dem Grundstücken Fl.Nr. 23, Gemarkung Unterhausen, zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Zuge der Änderungsplanung so erweitert, dass die als Baugrundstück zu wertende nördliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 23, Gemarkung Unterhausen, eine Größe von 1.900 m² erhält. Damit können entsprechend den Regelungen der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Unterhausen“ auf dieser Teilflächen bis zu 5 Wohneinheiten erstellt werden.

Die vorgesehene bauplanerische Neuordnung des Änderungsbereiches trägt der städtebaulichen Intension zum Erhalt der dörflichen Strukturen im Ortbereich Unterhausen Rechnung. Eine (Neu-) Bebauung schließt die vorhandene Baustruktur südlich der „Raistingener Straße“ bis zur Einmündung der „Schlossengriesstraße“ und trägt zu einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung im Ortsteil Unterhausen bei.

Im Geltungsbereich der Änderung verbleibt es bei der Nutzung „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO in der Ausgestaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in der ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2004.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich jeweils aus der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Zahl der

Vollgeschosse. Die sich hieraus ergebenden Gebäudekubaturen entsprechen einer üblicher Weise in einen Dorfgebiet erwartbaren Bebauungsstruktur. Sie fügen sich in das Gesamterscheinungsbild des Bebauungsplangebietes ein.

Die südlich an den Änderungsbereich angrenzende unbebaute Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 23, Gemarkung Unterhausen, soll weiter unbebaut bleiben und als Grünflächen genutzt werden.

Nutzungseinschränkungen wegen zu befürchtender Lärm-, Staub- und Erschütterungsimmissionen im Planungsgebiet werden berücksichtigt.

Die Änderung wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB im sog. „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt.

Bei der von dieser Änderung erfassten Teilfläche der Fl.Nr. 23, Gemarkung Unterhausen, handelt es sich um keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Durch entsprechende Festsetzungen wird der auf dem Grundstück vorhandene Baum- und Buschbestand in angemessener und mit einer künftigen Bebauung verträglichen Weise geschützt.

Die künftige Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung 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 (keine FFH-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Stadt Weilheim i.OB, 18.03.2026
geändert 23.06.2026

1. Bürgermeister