

**Bebauungsplan „Obere Stadt I“
4. vereinfachte Änderung**

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

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim hat am 10.03.2026 für das Grundstück Fl.Nr. 513, Gemarkung Weilheim, die Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt I“, die als 4. vereinfachte Änderung zusammengefasst wird, beschlossen.

B. Inhalt der Planung

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurden die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien auf Fl.Nr. 513, Gemarkung Weilheim, unter Bezugnahme auf den Ursprungsbebauungsplan für einen zweigeschossigen Anbau an des denkmalgeschützte Bestandsgebäude mittig im Grundstück mit Grenzbebauung festgesetzt. Diese bauliche Erweiterung wurde zwischenzeitlich realisiert.

Auf Grund einer notwendigen Erweiterung von Nutzflächen wird die damalige Planung nun mit der vorliegenden 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ergänzt um die Möglichkeit, entlang der Westgrenze des Grundstücks zwischen den vorhandenen Bebauungen einen zweigeschossigen Baukörper mit Grenzbebauung anzubauen.

Die Verschiebung der Baugrenze ist notwendig, weil das Einzeldenkmal, das bisher nur die Villa beinhaltete, um die Remise und die Einfriedung erweitert wurde.

Die Baugrenze wird an den Bestand des Stalles angepasst und wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, bis zur westlichen Grundstücksgrenze geführt. Als Nutzung dieses zusätzlichen Bauteils ist eine Erweiterung der Lagerflächen für das bestehende Krippenmuseum sowie im Erdgeschossbereich die Schaffung von Einstellmöglichkeiten für Kfz vorgesehen.

Bei den Grundstücken handelt es sich um keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die künftige mögliche Erweiterung auf Fl.Nr. 513, Gemarkung Weilheim, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die zusätzliche Verdichtung der Bebauung ist in der gegebenen städtebaulichen Situation (Altstadtsituation) vertretbar.

Durch die zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit werden die unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen auf Fl.Nr. 513, Gemarkung Weilheim, (**D 1-90-157-44, Petelgasse 6, Villa, Stall und Einfriedung**) nicht in ihrem jeweiligen Bestand beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund wurde auch auf die Festsetzung einer max. Grundfläche (GR) für dieses Gebäude verzichtet. Für das Gebäude sind aus Gründen des Denkmalschutzes keine flächenrelevanten Veränderungen am Bestandsgebäude zu erwarten.

Auf das sich in der Nähe befindliche Bodendenkmal **D-1-8132-0129, Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der "Oberen Stadt" von Weilheim i.OB.** wird hingewiesen.

Mit der Änderung wird der Bestand und die Weiterentwicklung des für die Stadtkultur bedeutsamen privaten Krippenmuseums gesichert. Dies dient einer Belebung der erweiterten Innerstadt der Stadt Weilheim i.OB. Eine Beeinträchtigung der Nutzung des westlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 514, Gemarkung Weilheim, durch die nun dort verbindlich

festgesetzte Baulinie für eine zu errichtenden Baukörper ist nicht zu befürchten. Bereits jetzt besteht dort eine historische Grenzbebauung in gleicher Länge wie der neu geplante Baukörper an dieser Stelle. Diese wird nun unter Beachtung der Regelungen zum Brandschutz festgeschrieben. Im Übrigen dient die fragliche Fläche auf Fl.Nr. 514, Gemarkung Weilheim, als Parkplatz für notwendige Stellplätze der Nutzung im Gebäude „Johann-Baur-Straße 5“ (Ärztehaus).

C. Verfahren

Durch die geringfügigen Änderungen wird die städtebauliche Situation nicht verändert. Nachbarliche Belange werden durch die Änderungen nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (keine FFH-Gebiete oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Weilheim i.OB, den 25.03.2026
red. geändert 23.06.2026


Tillman Wahlefeld
Erster Bürgermeister

