

**einfacher Bebauungsplan „Gewerbegebiet Trifthof“  
Gemarkung Weilheim  
Neuaufstellung**

**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 erfasst:

Fl.Nrn. 1011/0, 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1101/4, 1011/5, 1011/7, 1011/8, 1012/1, 1012/2, 1012/3, 1012/4, 1012/6, 1012/7, 1012/8, 1012/9, 1012/10, 1012/14, 1012/15, 1012/16, 1013/1, 1024/0-TF, 1024/4, 1059/1, 1059/2, 1096, 1096/2, 1096/6, 1099, 1099/2, 1099/3, 1100, 1101/2, 1101/4, 1101/5, 1101/9, 1101/10, 1101/11, 1101/12, 1101/13, 1101/14, 1101/15, 1101/17, 1101/18, 1101/19, 1101/20, 1101/22, 1101/23, 1101/24, 1101/27, 1101/29, 1101/30, 1101/31, 1101/32, 1101/33, 1101/34, 1101/35, 1101/36, 1101/37, 1101/38, 1101/39, 1101/40, 1101/41, 1101/43, 1101/44, 1101/47, 1101/48, 1101/49, 1101/51, 1102, 1102/1, 1103/1, 1103/2, 1105/1, 1105/17, 1105/19, 1109/0, 1109/3, 1109/4, 6489-TF, 6492/2, 6492/3, 6492/4, 6492/5, 6492/6 und 6492/7, jeweils Gemarkung Weilheim, als Planbereich GE 1 sowie Fl.Nrn. 6492/8-TF, 6495, 6495/1, 6495/2, 6495/3 und 6495/4, jeweils Gemarkung Weilheim, als Planbereich GE 2.

Die genannten Grundstücke bilden auf Grund der dort bestehenden tatsächlichen baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet. Im Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB vom 29.02.2012 sind die Grundstücke als Gewerbeflächen 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 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.

Bedingt durch eine Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgericht München vom 20.04.2026 im Verfahren Az. M 11 K 23.5339, in dem wesentliche Regelungsinhalte des bislang für das Gebiet geltenden Bebauungsplanes zumindest in Zweifel gezogen wurden, sieht sich die Stadt Weilheim i.OB gehalten, den Bebauungsplan inhaltlich zu überarbeiten und neu aufzustellen. Dies trägt im Übrigen dem Grundsatz der Planerhaltung im gebotenen Umfang Rechnung.

**2.) Erforderlichkeit der Planung**

Für den Erhalt und den 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.

**3.) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB (i. d. Fassung vom 29.02.2012), weist den Planungsbereich als „Gewerbegebiet“ aus. Die geplante verbindliche Bauleitplanung macht daher keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Für das Planungsgebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan „Gewerbegebiet Trifthof“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2017, welcher auch die Grundstücke Fl.Nrn. 6495, 6495/1, 6495/2, 6495/3 und 6495/4, Gemarkung Weilheim umfasst. Für diese genannten Grundstücke gilt darüber hinaus derzeit die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Trifthof“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2024.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (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. Auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB wird verzichtet.

Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch die Bahnlinien Augsburg – Schongau bzw. München – Innsbruck, im Westen durch die Ammer als Gewässer I. Ordnung und im Süden durch die einzige Erschließungsstraße für das bestehende Gewerbegebiet räumlich begrenzt. Im Nordosten und Osten des Geltungsbereiches schließen die Geltungsbereiche des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Holzhofring“ sowie des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Trifthofstraße II“ an. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet werden aufeinander abgestimmt.

Teilflächen des Planungsgebiets sind im Altlastenkataster für den Landkreis Weilheim-Schongau als „Altlast“ bzw. „Altlastenverdachtsfläche“ geführt.

Für den Grundwasserstand im Planungsgebiet ist auf Grund der Nähe zur Ammer mit einem zum Wasserspiegel der Ammer korrespondierenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Teilflächen des Plangebietes sind in den einschlägigen Karten des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim als „Überschwemmungsfläche HQ 100“ bzw. „Überschwemmungsfläche HQ extrem“ geführt.

#### **4.) Regelungsumfang**

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 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 festgesetzt bleibt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird jedoch in die Bereiche GE 1 und GE 2 gegliedert.

Im Bereich GE 1 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 Ausnahmen 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) 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 zugelassen werden Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke, 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 i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Mit diesen Regelungen 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.

Die ebenfalls festgelegten Regelungen zu Vergnügungsstätten soll die Entwicklung des Gewerbegebiets hin zu einem faktischen Kerngebiet nach § 7 BauNVO unterbinden, da dies städtebaulich für das Plangebiet nicht gewünscht ist.

Für den oben näher bezeichneten Bereich GE 2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Trifthof“ wird ergänzend zu den in GE 1 allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sowohl eine Nutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO als auch eine Nutzung durch Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Auf Grund der Randlage des Bereichs GE 2 im Gesamtumgriff des Gewerbegebiet Trifthof ist eine Einschränkung der Nutzungen nicht geboten, da hier mögliche Nutzungskonflikte und Schutzinteressen durch entsprechende Ausgestaltung möglicher Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als Anlagen mit Unterbringungenutzungen für soziale Zwecke nicht zu befürchten sind.

Die übrigen, im Bereich GE 1 nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind auch im Bereich GE 2 nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird auf die zu berücksichtigenden Aspekte „Hochwasser- und Überschwemmungssituation“, „Grundwasser“, „Niederschlagswasserbeseitigung“ und „Artenschutz“ eingegangen.

Weiter wird auf die Beachtung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Übrigen gültigen Festsetzungen, Regelungen und Hinweise des einfachen Bebauungsplanes „Stadtgebiet Weilheim i.OB“, der Stellplatzsatzung, der Fahrradabstellplatzsatzung und der Satzung über besondere Anforderungen und das Verbot von Werbeanlagen in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hingewiesen.

## **5.) Rechtswirkung**

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Trifthof“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.07.2017 einschließlich dessen 1. vereinfachter Änderung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2024 außer Kraft.

Stadt Weilheim i.OB, 16.10.2026

Tillman Wahlefeld  
1. Bürgermeister