

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan "Ziegelgrube"

i. d. Satzungsfassung vom: 19.09.2017



Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

1. Historie und Anlass der Planung

Um eine Teilfläche der Fl.Nr. 3244, Gemarkung Weilheim i.OB südwestlich der Baugrundstücke Huosiring 13 und 15 zu überplanen, beschloss der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB in seiner öffentlichen Sitzung am 21.04.2016 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Huosiring-Parchetstraße".

Um des Weiteren im Bereich der bislang "zwingend eingeschossig" festgesetzten Gebäude des angrenzenden Bebauungsplans "Ziegelgrube" künftig Wohngebäude mit "Erdgeschoss + Dachgeschoss mit Kniestock 1,20 m" zuzulassen, beschloss der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.06.2016 die Änderung des genannten Bebauungsplans.

Zur städtebaulichen Sicherung und Neuordnung des Quartiers im Bereich Parchetstraße / Huosiring beschloss der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.10.2016 die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Ziegelgrube". Der Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplans umfasst neben dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zusätzlich den Geltungsbereich der o.g. Ortsabrundungssatzung einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen auf Fl.Nr. 3244.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB (i. d. Fassung vom 29.02.2012), weist den überwiegenden Planungsbereich als "Wohnbaufläche" aus. Am südlichen und westlichen Rand des neu aufzustellenden Bebauungsplans "Ziegelgrube" sind derzeit jedoch noch Teilflächen als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Dies begründet eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in Form einer Anpassung.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine "sonstige Maßnahme der Innenentwicklung" handelt (vorhandene Gebäude sollen umgeplant werden können, Neubauten sollen durch geordnete Bauräume errichtet werden), erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Ammer im Westen des Stadtgebietes von Weilheim i.OB, der Kreisstadt des oberbayerischen Landkreises Weilheim-Schongau. Es liegt im Naturraum des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Im Nordosten verläuft in ca. 400 m Entfernung die Wessobrunner Straße, die über Tankenrain und Wessobrunn nach Rott führt.

Im Norden und Osten grenzen bestehende Wohngebiete an den Planungsbereich an. Südlich verläuft ein Geh- und Radweg entlang der Ammer. Westlich schließen sich Acker- und Grünlandflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3,26 ha und lässt sich in vier bestehende, überwiegend bebaute, Wohngebiete gliedern. Im Süden des Planungsgebietes befinden sich zwei öffentliche Grünflächen. Westlich daran anschließend liegen private Grünflächen, die das Baugebiet zu den landwirtschaftlichen Flächen hin abgrenzen.

Die beiden nördlichen Baugebiete 1 und 2 sind gekennzeichnet durch zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Wandhöhen bis zu 6,50 m. Im südlichen Baugebiet 3 befinden sich nur Einzelhäuser, die auch bei Neuplanungen nur mit Wandhöhen bis zu 4,60 m errichtet werden dürfen. Im westlichen Baugebiet 4 sollen künftig neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser mit Wandhöhen bis zu 4,60 m zulässig sein.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen befindet sich nördlich des Geh- und Radwegs eine Dauerkleingartenanlage, die auch künftig erhalten bleiben soll. Südwestlich des Weges schließt sich ein Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre an, der auch weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Auf Fl.Nr. 3243/4 soll auch künftig eine erhaltenswerte Eiche festgesetzt bleiben. Der sonstige Baumbestand im Planungsgebiet wird nachrichtlich in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

Aufgrund der Nähe zur Ammer (Gewässer 1.Ordnung) ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel der Ammer korrespondiert.

4. Planungsziele

Die besondere Lage der Stadt Weilheim i.OB im bayerischen Alpenvorland mit guter Anbindung an München führte in den vergangenen Jahrzehnten zu einem erhöhten Siedlungsdruck, der sich u.a. in einer stetigen Verdichtung des Baubestandes widerspiegelt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle städtebauliche Verdichtung bestehender Wohnbauflächen und die Schaffung neuer Wohnbauflächen herstellen. Der Baubestand aus Ein- und Zweifamilienhäusern wird gesichert, künftige Ersatzbaukörper, Anbaumaßnahmen und Neubauten runden den Stadtrand harmonisch ab.

Die Stadt Weilheim i.OB will durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen gesunde und möglichst konfliktfreie Wohnverhältnisse im Planungsgebiet sichern.

Zur Klarstellung und Vereinfachung wird die Ortsabrundungssatzung "Huosiring – Parchetwiesen" und der Bebauungsplan "Ziegelgrube" aus dem Jahr 1989 durch den neuen Bebauungsplan "Ziegelgrube" zusammengeführt. Die geplanten Änderungen und Erweiterungen beider Bauleitpläne fließen in den vorliegenden Bebauungsplan ein.

Die im Süden des Geltungsbereichs festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen bilden auch künftig einen harmonischen Übergang zur südlich daran angrenzenden Ammer. Ein öffentlicher Gehweg verbindet das Wohngebiet mit dem Erholungsraum der Ammer und erschließt Spielplatz und Kleingärten.

In Verlängerung des Huosirings bleiben die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über einen Feldweg nach Westen erschlossen. Die im Westen festgesetzten privaten Grünflächen sind von neuen baulichen Anlagen freizuhalten. Es soll so ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

5. Geplante Nutzungen

Der 32.600m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Nettobauland (Baugebiet 1 - 4)	23.793 m ²	(73,0 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	3.081 m ²	(9,5 %)
Öffentliche Grünflächen	2.782 m ²	(8,5 %)
Private Grünflächen (außerhalb des Nettobaulands)	2.944 m ²	(9,0 %)

Für die Baugebiete wird als **Art der Nutzung** gemäß § 4 BauNVO "**Allgemeines Wohngebiet (WA)**" festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, um keine Konflikte durch unverträgliche Nutzungen zu erzeugen bzw. um keine Nutzungen zuzulassen, die ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben.

Der Baubestand wird künftig durch angemessen große überbaubare Flächen aktiv geschützt. Insbesondere nach Süden und Westen werden die Bauräume deutlich vergrößert, um Flächen für Anbauten zuzulassen. Wintergärten dürfen zusätzlich die Baugrenzen in einem festgelegten Rahmen um bis zu 3,0 m überschreiten.

Neben Bauräumen ermöglichen festgesetzte Flächen für Garagen auch weiterhin die Errichtung von neuen Garagen bzw. sichern sie den Bestand.

In den Baugebieten 2 und 3 sind künftig nur Einzelhäuser zugelassen, in den Baugebieten 1 und 4 können zusätzlich auch Doppelhäuser errichtet werden. Dies begründet sich zum einen durch den aktuellen, verträglichen Baubestand. Zusätzlich soll die Bebauungsdichte am Ortsrand zum Landschaftsraum hin abnehmen.

Als weiteres städtebauliches Instrument, u.a. zur Regulierung des Verkehrsaufkommens im Baugebiet, sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich der südlichen öffentlichen Grünflächen wird sowohl die Dauerkleingartenanlage festgesetzt, als auch der öffentliche Spielplatz südöstlich des Geh- und Radwegs. Die daran anschließenden privaten Grünflächen schaffen mit ihrem Baumbestand einen angenehmen Schutz für die nördlichen Wohnbauflächen zum öffentlichen Erholungsraum hin.

Das **Maß der Nutzung** ist in den Baugebieten mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der höchstzulässigen Wandhöhe sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die Nutzungsdichte ergibt sich aufgrund einer bestandsorientierten Festsetzung mit angemessenem Spielraum für künftige Erweiterungen des Baubestands:

Baugebiet 1:	GRZ 0,30	WH 6,50 m	II
Baugebiet 2:	GRZ 0,30	WH 6,50 m	II
Baugebiet 3:	GRZ 0,30	WH 4,60 m	I+D
Baugebiet 4:	GRZ 0,30	WH 4,60 m	I+D

Die höchstzulässige Grundfläche für die vier Baugebiete beträgt 7.138 m² bei einer GRZ von 0,30. Die privaten Grünflächen werden als Flächen außerhalb des Nettobaulandes festgesetzt und zählen somit nicht zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 10.707 m² (GRZ 0,45) führen. Überschreitungen durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² je Baugrundstück auch außerhalb der Bauräume zulässig. Zulässige Überschreitungen im Rahmen der BauNVO erscheinen aufgrund der relativ großen Baugrundstücke angemessen für das Planungsgebiet.

Die reduzierte Wandhöhe von 4,60 m in den Baugebieten 3 und 4 sowie die Festsetzung, dass das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, sind der Lage der Baugebiete am Stadtrand geschuldet.

Zur verträglichen Einfügung möglicher Neu- bzw. Ersatzbauten in die umliegende Bebauung wird die zulässige Dachneigung von 18° bis 25° aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

6. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung legt die Stadt einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale fest. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie zu Fassaden und Einfriedungen getroffen.

7. Infrastruktur und Erschließung

Das Planungsgebiet ist nördlich über die Parchetstraße an die Wessobrunner Straße angebunden, welche über die Schützenstraße in Richtung Osten zum Stadtzentrum führt. In westlicher Richtung führt die Tankenrainer Straße (St 2057) über Wessobrunn zur Bundesstraße 17 (B17), die von Landsberg a. Lech nach Schongau verläuft.

Die an der westlichen Ecke Huosiring / Parchetstraße gelegene Haltestelle der Stadtbuslinie "Westend" verbindet das Wohngebiet mit dem Zentrum sowie dem ca. 3 km entfernten Bahnhof der Stadt Weilheim i.OB (Bahnlinien München – Garmisch-Partenkirchen sowie Augsburg – Schongau).

Fußläufig erreicht man das Zentrum Weilheims zusätzlich über einen Geh- und Radweg im Bereich von öffentlichen Grünflächen auf dem westlichen Ammerdamm.

Die Herstellung von Stellplätzen für den Individualverkehr bemisst sich anhand der jeweils maßgeblichen "Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen" der Stadt Weilheim i.OB. Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen (gemäß des Bestands) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Bau-räume errichtet werden.

Sämtliche private Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Wege) sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen, um eine verbesserte Oberflächenwasserversicke-rung zu ermöglichen. Dies gilt auch für den Erschließungsweg der beiden neuen Bau-grundstücke am Südwestrand von Baugebiet 3 (Fl.Nrn. 3244 T).

8. Baugrund / Niederschlagswasser

Im Planungsgebiet ist aufgrund der Nähe zur Ammer (Gewässer 1.Ordnung) davon aus-zugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel der Ammer korrespon-di-ert.

Eine kleine Teilfläche im Bereich der Fr.Nrn. 3258/2 und 3258/8 wird als "Hochwasser- / Überschwemmungsgebiet HQ extrem" lt. Erhebungen des Wasserwirtschaftsamtes

Weilheim geführt. Die diesbezügliche Übersichtskarte wurde in die Hinweise des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen.

Da im Planungsgebiet mit anstehendem Grundwasser bzw. Anschneiden von Schichtwasser zu rechnen ist, sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Mit Ersatzbauten ist in näherer Zukunft im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu rechnen. Auf zwei Baugrundstücken werden Bauräume für Neubauten ausgewiesen. Es erscheint derzeit somit keine Gesamtplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung geboten. Im Übrigen ist das Baugebiet durch einen Schmutz- und einen Regenwasserkanal erschlossen, wodurch die Möglichkeit besteht, bei nicht funktionierender Versickerung einzelner Parzellen deren Niederschlagswasser über diesen Kanal zu beseitigen. Generell wird im Bebauungsplan empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung von Freiflächen in Zisternen zu sammeln und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Im Planungsgebiet ist die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim i.OB vom 02.12.2009 und insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 5 zu beachten.

9. Energieversorgung / Klimaschutz

Sämtliche Sparten im Bereich Energie (Strom, Gas, Wärme) sind durch die "Stadtwerke Weilheim i.OB Energie GmbH – SWE" gesichert.

Aus Gründen des Klimaschutzes soll die Beheizung und Warmwasseraufbereitung bei neuen Bauvorhaben umweltfreundlich erfolgen. Um dies zu erreichen, wird im Bebauungsplan vorgeschlagen, dass bei Neubauten Anschlussmöglichkeiten für die Einrichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen vorzusehen und Dachflächen für die Energiegewinnung zu nutzen sind.

10. Immissionsschutz

Im Westen des Planungsgebiets liegt in ca. 150 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen (Remsch Naturkost). Aufgrund des ausreichenden Abstands zum Baugebiet sind keine Konflikte mit bestehenden und geplanten Wohnnutzungen zu erwarten. Der landwirtschaftliche Betrieb wird nicht gefährdet oder geplante Erweiterungen erschwert.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen verursacht durch die Bewirtschaftung der südwestlich angrenzenden, weiterhin bewirtschafteten Ackerflächen sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Spitzenbelastungen (Lärm- und Staubbelaastigungen) treten zeitlich beschränkt während einiger Tage in der Erntezeit auf und sind gemäß TA-Lärm 7.2 zulässig (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch "seltene Ereignisse").

Es sind keine Immissionsschutzmaßnahmen veranlasst.

11. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Weilheim-Schongau sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen eingetragen.

12. Grünordnung

Um eine qualitativ hochwertige Eingrünung des bestehenden Baugebiets zu gewährleisten wird unter Anrechnung des Baumbestandes pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein zu pflanzender heimischer Laubbaum festgesetzt.

Überwiegend auf den Süd- und Westseiten der Gebäude wird ein angemessener Bereich für künftige Erweiterungen ermöglicht. Nur bei einigen, bereits heute nah am Baumbestand errichteten Gebäuden, lässt die Ausdehnung der Baugrenze nur minimale Erweiterungen zu, zur Sicherung des Baumbestandes.

Die im Jahr 2008 errichtete Kleingartenanlage (Fl.Nr. 3240/5) an der Ziegelgrube soll bauplanungsrechtlich gesichert bleiben und auch weiterhin die Pacht von Kleingärten ermöglichen.

Ebenso bleibt der bestehende Spielplatz im Bereich der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Rand des Baugebietes bestehen und wird auch künftig per Festsetzung gesichert. Die bestehende Eingrünung durch Büsche und Bäume in diesem Bereich bildet einen harmonischen Übergang zum südlichen Erholungsraum an der Ammer.

Die südöstlich des Baubestands auf Fl.Nr. 3243/4 vorhandene Eiche ist ortsbildprägend und wird als erhaltenswert festgesetzt. Abgestorbene Äste (Totholz) sind zu beseitigen, sofern es aus Gründen der Verkehrssicherheit, zum Schutz der Bewohner des Baugrundstücks oder zum Schutz der Standsicherheit des Baumes erforderlich ist.

Die festgesetzten privaten Grünflächen am westlichen Rand des Geltungsbereichs sowie auf Fl.Nr. 3258/11 sind von neuen baulichen Anlagen freizuhalten und sollen so ebenfalls als Randeingrünung zur freien Landschaft hin wirken.

Weilheim i.OB, 09. Okt. 2017

Markus Loth
Erster Bürgermeister

