



**Naturschutz:**  
 Randbereich des Bebauungsplanes berühren das amtlich kartierte Biotop ID 8132-0185-003 „Ammeraltarme nordwestl. von Weilheim“.



Bezeichnung **8132-0185-003**  
 Datum 13.10.1992 Aktualisierungsdatum  
 Landkreis Weilheim-Schongau  
 Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland  
 Beschreibung Ammeraltarme nordwestlich Weilheim

Überwiegend an Auwald (Biotop Nr. 184 und 187), Intensivwiesen und -weiden, Äcker und Ammerdämme (s. Biotop Nr. 186) grenzende Altwässer der Ammer, die durch den Ammerausbau von der Hochwasserdynamik der Ammer abgetrennt sind. Die (nicht miterfaßte) Ammer ist in diesem Abschnitt ca. 25m breit und 1m tief mit rel. schnellfließendem und klarem Wasser, begründet und verläuft zwischen zwei Dämmen. Flußbett mit grobkiesigem Grund, vereinzelt kleinflächige Kies- bzw. Sandinseln (v.a. bei Niedrigwasser). Regelmäßig eingebaute Sohlschwellen aus Beton oder Flußbausteinen. Dämme von der Wasserlinie ab ca. 4-5m (von der Landseite her ca. 2m) hoch, Böschungsneigungen etwa zwischen 20 und 45°, Dammkronen ca. 2-3m breit, meist mit Schotterweg, Uferlinie mit Blockschutt verbaut.

Die Teilflächen 1 bis 3 liegen östlich der Ammer und sind von Norden nach Süden durchnummeriert, die Teilfläche 4 liegt westlich der Ammer.  
 Abzug von 40 % der Gesamtbiotopfläche für vegetationslose Wasserflächen.  
 Teilfläche 1: Kleiner Altarmbereich entlang des östlichen Ammerdammes, im Osten an Auwald (Biotop Nr. 184.3) grenzend. Breite im Norden ca. 8m, Tiefe ca. 50cm, im Süden schmaler und dort flach auslaufend. Untergrund grobkiesig, meist vegetationslos, lokal Armluchteralgen oder Wasserpest.  
 Teilfläche 2: Im Nordwesten ca. 20m breiter, im Südosten noch ca. 5m breiter, flacher (bis ca. 50cm tief) Ammeraltarm, im Osten am Nordoststrand Auwaldbereiche miterfaßt. Im Norden und Süden an Auwald grenzend (Biotop Nr. 187.2 und 184.6), im Südwesten an Wiese. Grund lehmig-schlammig, lokal Kiesig, klares Wasser. Am Nordende Auslauf in Graben (zu Biotop Nr. 187.2) mündend. Am Südende auf der anderen Straßenseite Fortsetzung des Altarms (Teilfläche 3). Im Westen rel. steile Ufer (ca. 1m hoch). Im Südwesten randliches, heckenartiges Begleitgehölz mit Grauerle, Hartriegel und Holunder, bis ca. 2m breit mit wechselnder Höhe. Wasserfläche selbst meist vegetationslos, randlich lokal Schilf- und Steifseggenbestände und kleine Schilf- und Rohrglanzgrasbestände. Im Osten Ufer ziemlich flach mit sumpfigem Bereich. Auwaldbereich im Nordosten mit vielen flachen z.T. auch wassergefüllten Flutmulden und deshalb teilweise sumpfig. Baumschicht meist ziemlich licht mit dom. Grauerle, Strauchschicht licht bis dicht mit Holunder, Heckenkirsche u.a., Krautschicht ebenfalls mit wechselndem Deckungsgrad, teilweise mit Giersch und Waldzwenke, an nassen Stellen Waldsimsse und Schilfsiege. Im Nordosten kleiner Geländezüpfel durch Schotterweg abgetrennt. Lokal Müllablagerungen. Im Nordosten Bretterhütte.  
 Teilfläche 3: südliche Fortsetzung von Teilfläche 2. Gewässer im Norden ca. 5m breit mit kiesigem Grund und klarem, ca. 40cm tiefem Wasser, gestäumt von auwaldartigem Gehölz mit Silberweide, Holunder und Grauerle, verschlammert sich im Westen zu ca. 3m breitem Graben mit schmalen Gewässerbegleitgehölz, meist mit Schilfröhricht.  
 Teilfläche 4: Zwischen zwei Dämmen liegender Altarm der Ammer (künstlich angelegt?), im Norden durch Graben (ca. 1m breit) offene Verbindung zur Ammer, südlich davon durch ca. 5m hohen Damm von der Ammer getrennt. Wasser klar, ca. 50 cm tief mit einigen Kiesinseln (bei Begehung Niedrigwasserstand). Grund grobkiesig, lokal schlammig. Ufer rundherum mit Blocksteinen verbaut (Dammbefestigung). Große vegetationslose Wasserflächen, lokal Schwimm. Laichkraut und Wasserpest. Rundum schmaler Saum (ca. 50cm) mit Röhricht (Schilf, Rohrglanzgras, Wasserschwertlilie), Binsen oder Hochstauden (Blut- und Gilbweiderich). (Nicht erfaßte) Dammböschungen aufwärts mit Gehölzen bepflanzt oder gemäht.

Regionalplan: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (ökologisch wertvolle Flußlandschaft).

**Naturschutz:**  
 Randbereich des Bebauungsplanes berühren das amtlich kartierte Biotop ID 8132-0185-003 „Ammeraltarme nordwestl. von Weilheim“.  
 Die im Planungsgebiet vorhandenen Biotope bzw. Biotop-Teilflächen sind zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

**Artenschutzrechtliche Bestimmungen**  
 Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNaturschG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatzsitzeplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen. Der Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Stadtbaumeister Weilheim, 31.05.2016  
 geändert 29.09.2016  
 29.06.2017

Andrea Roppelt  
 Stadtbaumeisterin

**Verfahrensvermerke**

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbaumeister) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 13.04.2017 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2017 mit 31.05.2017 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weilheim, den **27. Juli 2017**

Markus Loth  
 1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.06.2017, Nr. **Q 53 / 2017** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim, den **27. Juli 2017**

Markus Loth  
 1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt Nr. **7** der Stadt Weilheim i.OB vom **05. Aug. 2017** womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung, Umweltbericht und der abschließenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim, den **07. Aug. 2017**

Markus Loth  
 1. Bürgermeister

**Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet**

„Gewerbegebiet Leprosenweg / Paradeisstraße“

Gemarkung Weilheim

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan als Satzung:

**A) Festsetzungen durch Planzeichen**

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Art der baulichen Nutzung**  
 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

- Hinweise durch Planzeichen**  
 bestehende Grundstücksgrenzen

- bestehende Gebäude

- Biotop-ID 8132-0185-003

- bestehende Flurnummern, z.B. 2759/2

**C) Festsetzungen durch Text**

**Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können 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) zugelassen werden. Ebenso kann ausnahmsweise eine Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO für Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden.

Andere Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Baurechtlich vor In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zugelassene Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

**A) Hinweise durch Text**

**Hochwassersituation**

Es wird darauf hingewiesen, dass ausweislich der Erhebungen des Wasserversorgungsamtes Weilheim einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ extrem“ geführt werden. Auf die nachstehenden Übersichtskarten „HQ extrem“ wird hingewiesen.



**Grundwasser**

Aufgrund von Erkenntnissen aus Bohrungen im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Grundwasserständen von 2 m bis 1,5 m unter Geländeoberkante und höher zu rechnen. Aufgrund der Nähe zur Ammer ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendem Grundwasser beeinflusst werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufstretendes Grund- oder Hangschiebungen sichern muss. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen. Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden. Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher sollen so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Fußwege oder Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen. Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, so kann eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen hergestellt werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand, ab Unterkannte der Filterschicht mindestens einen Meter betragen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch Bepflanzung, z.B. Wurzelwerk, ausgeschlossen ist. Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreIV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LFU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter: > Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige URL lautet: <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserversorgungsamtes Weilheim im Bereich Service/ Veröffentlichungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Mischsystem. Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Zur Entlastung von Kanal, Kläranlage und Gewässer ist das Niederschlagswasser von gering belasteten Flächen zurückzuhalten und möglichst an Ort und Stelle zu versickern. Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Sickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen. Die geordnete Beseitigung von Niederschlagswasser ist durch einen Entwässerungsplan in einem ggf. durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet**  
 „Gewerbegebiet Leprosenweg / Paradeisstraße“  
 Gemarkung Weilheim



Weilheim i.OB

Stadtbaumeister Weilheim, 31.05.2016  
 geändert 29.09.2016  
 29.06.2017