

**Bebauungsplan „Kohlwinklstraße“**  
Gemarkung Unterhausen  
14. vereinfachte Änderung

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

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Kohlwinklstraße“ der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahre 1982 setzt in weiten Teilen seines Geltungsbereichs u.a. Zum Maß der baulichen Nutzung eine zulässige Geschossigkeit der Gebäude mit 2 Vollgeschossen mit Kniestock und Dachgeschoss als Vollgeschoss (I+D) fest.

Auf Antrag eines Grundstückseigentümers im Bebauungsplangebiet sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend geändert werden, dass durch Zulassung einer uneingeschränkt 2-geschossigen Bebauung (II) eine maßvolle Nachverdichtung möglich wird.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befasste sich in der Sitzung am 16.04.2024 mit dem Änderungswunsch und stimmte diesem zu. Die Änderung soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten.

Die Neufestlegung des Maßes der baulichen Nutzung mit Zulassung eines uneingeschränkt 2-geschossigen Bebauung trägt dem Ziel Rechnung, durch geeignete Maßnahmen der Nachverdichtung an städtebaulich geeigneter Stelle zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Festsetzung einer Mindestgrundfläche für Wohngebäude trägt der Vermeidung einer Zersiedelung im Planungsgebiet Rechnung.

Die weiteren Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen eine Folge der Änderung zum Maß der baulichen Nutzung bzw. beinhalten lediglich baugestalterische Aspekte.

Im Übrigen gilt der Bebauungsplan „Kohlwinklstraße“ in seiner jeweils gültigen Fassung weiter fort.

Durch die Neufestlegung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich dieser Änderung werden keine geschützten nachbarlichen Interessen unzumutbar beeinträchtigt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet bleibt weiter Ziel der Bauleitplanung. Dieses Ziel wird durch die Regelungen der vorliegenden Änderungsplanung nicht in Frage gestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht beeinträchtigt. Das Verfahren zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Kohlwinklstraße“ kann daher im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt werden.

Bei den Grundstücken handelt es sich um keine schutzwürdige Fläche im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die Neufestlegung der Art der baulichen Nutzung 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).

Stadt Weilheim i.OB, 21.05.2024

Markus Loth  
1. Bürgermeister