

**Bebauungsplan „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“
Gemarkung Weilheim i.OB
12. vereinfachte Änderung**

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

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ der Stadt Weilheim i.OB aus dem Jahre 1967 weist für die bebaubaren Grundstücke Fl.Nrn. 870, 870/1, 882, 883, 884, und 885/2, Gemarkung Weilheim, durch Baugrenzen und Baulinien definierte überbaubare Grundstücksflächen aus. Die straßenzugewandte zugelassene Bebauung ist mit einer Höhenentwicklung E + II (zwingend) sowie einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich sind lediglich Nebengebäude sowie für Fl.Nr. 870/1 zusätzlich ein Gebäude mit Höhenentwicklung E sowie GRZ und GFZ von jeweils 0,4 zugelassen.

Auf Grund mehrerer Bauanfragen für Grundstücke im Bebauungsplangebiet befasste sich der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB in den Sitzungen vom 19.01.2021, 09.03.2021 und 20.07.2021 mit dem Wunsch einer geordneten Nachverdichtung. Hierbei konnte der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ zugestimmt werden. Vom Geltungsbereich der Änderungsplanung werden folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) folgender Grundstücke der Gemarkung Weilheim erfasst:

Fl.Nrn. 870, 870/1, 871/8, 882, 883, 884, 885/2, 887, 889, 2754/47-TF und 2754/54-TF

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine maßvolle Nachverdichtung im Planbereich. Hierbei werden die gewachsenen Siedlungsstrukturen entlang der Münchener Straße und der Schützenstraße beibehalten. Die bisherigen Festsetzungen zu GRZ und GFZ werden aufgegeben zu Gunsten einer definierten GR je festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung. Durch die zugelassenen Nachverdichtungen ergeben sich GRZ-Werte von max. 0,49. Diese Entwicklung ist städtebaulich vertretbar. Hierbei unberücksichtigt geblieben ist die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt geschlossene Bebauung im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 882, 883 und 884, Gemarkung Weilheim, als gewachsene Bebauungsstruktur.

Die verkehrliche Erschließung insbesondere der neu festgesetzten Bauflächen erfolgt über die bestehenden Straßenführungen, die Anbindung an das örtliche Ver- und Versorgungsnetz über bestehende Leitungsführungen.

Zu Bewältigung der sich aus der Nähe zu bestehenden Straßenführungen und zur westlich gelegenen Eisenbahntrasse ergebenden Anforderungen an gesundes Wohnen sind geeignete Festsetzungen (z.B. Grundrissorientierung) in die Planung eingearbeitet.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schützenstraße / Bahnhofstraße“ beeinträchtigt nicht die Grundzüge der ursprünglichen Planung. Sie trägt dem übergeordneten Ziel einer Nachverdichtung bereits bebauter innerstädtischer Bereiche Rechnung. Eine Beeinträchtigung geschützter nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

Bei dem Grundstück handelt es sich um keine schutzwürdige Fläche im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die künftige Bebauung 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). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Aus der durchgeführten Voruntersuchung für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Planung

ergaben sich keine Hinderungsgründe zur vorliegenden Planung. Soweit als Ergebnis der Voruntersuchung Maßnahmen zur Bewahrung von Habitaten für geschützte Arten vorgeschlagen wurden, sind diese in die Planung eingearbeitet.

Die Änderung kann daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB im sog. „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt werden.

Stadt Weilheim i.OB, 15.11.2021
geändert 21.04.2022

Markus Loth
1. Bürgermeister