

**Bebauungsplan „Am Gögerl“
Gemarkung Weilheim i.OB
5. vereinfachte Änderung**

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

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Am Gögerl“ der Stadt Weilheim i.OB weist für den südlichen Bereich der Bauzeile westlich der jetzigen „Josef-Port-Straße“ in der ursprünglichen Fassung vom 10.11.2015 u.a. durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksbereiche mit einer Größe von 13,00 m x 12,50 m Breite und Fläche für Garagen und Stellplätze aus. Zugelassen sind dort Einzelhäuser mit Firstverlauf in West-Ost-Richtung. Für den bezeichneten Bereich sind insgesamt vier solche Baufelder festgesetzt

Nun soll auf Wunsch der Eigentümer der beiden aneinander grenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 1612/8 und 1612/9, Gemarkung Weilheim, die überbaubare Grundstücksfläche für diese Grundstücke neu festgelegt werden. Zur Umsetzung einer individuellen Bebauung dieser Grundstücke soll die bisherige Bebauungsmöglichkeit mit zwei Wohngebäuden aufgelöst und durch einen überbaubaren Grundstücksbereich über beide Grundstücke durch Neufestlegung der Baugrenzen für ein Wohngebäude neu festgesetzt werden. Innerhalb des neu festzusetzenden überbaubaren Grundstücksbereichs mit den Maßen 15,00 m x 12,00 m in Nord-Süd-Ausrichtung mit Garagenbaufläche soll in Wohnbaukörper mit ca. 14,50 m Länge und ca. 10,50 m Breite errichtet werden können. Die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes wurde bei der Stadt Weilheim i.OB beantragt.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befasste sich in der Sitzung am 12.03.2024 mit dem Bauwunsch. Hierbei konnte der Neufestlegung der Baugrenzen mit Drehung der Firstrichtung wie beantragt zugestimmt werden.

Die Neufestlegung des überbaubaren Grundstücksbereichs ist mit den Grundzügen der Bauleitplanung vereinbar. Auch in anderen Bereichen des Bebauungsplanes sind vergleichbar große überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Durch die Neufestlegung der Baugrenzen werden keine geschützten nachbarlichen Interessen unzumutbar beeinträchtigt. Die neu festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den erforderlichen Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um keine schutzwürdige Fläche im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die durch die Neufestlegung der Baugrenzen mögliche 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).

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

Stadt Weilheim i.OB, 17.04.2024

Markus Loth
1. Bürgermeister