

# **Bebauungsplan "In der Au", Gemarkung Weilheim**

## **28. vereinfachte Änderung**

### **BEGRÜNDUNG**

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet „In der Au“ der Stadt Weilheim i.OB in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.12.1987 setzt fest, dass je Wohngebäude bis zu zwei Wohneinheit zugelassen sind. Weiter wird in den Festsetzungen zur Zahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze auf die nicht mehr gültigen Richtzahlen im Landkreis Weilheim-Schongau verwiesen.

Nun wurde bei der Stadt Weilheim i.OB beantragt, die Nutzung je Wohngebäude auf bis zu drei Wohneinheiten zu erhöhen.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB befaßte sich in der öffentlichen Sitzung am 01.04.2025 mit dem Bauwunsch. Es bestand Einverständnis damit, für die Bebauung der Grundstücke mit Einzelhaus die Zahl der zugelassenen Wohneinheit auf max. drei Wohneinheiten zu erhöhen. Die Änderung dient der Befriedigung des steigenden Wohnungsbedarfes in der Stadt Weilheim i.OB.

Mit der Neuformulierung der entsprechenden Festsetzung wird durch die Differenzierung zwischen Einzelhausbebauung und Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Hausgruppen die vorhandene Bebauungsstruktur angemessen berücksichtigt und einer kleinteiligen Nutzungsverdichtung innerhalb von Wohngebäuden entgegengewirkt.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden gleichzeitig die Regelungen zu Garagen und Kfz-Stellplätzen an die aktuell gültigen Vorschriften angepasst.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes.

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.

Die geänderten Festsetzungen zur Zahl der zugelassenen Wohneinheiten je Wohngebäude und zu Garagen und Kfz-Stellplätzen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt.

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

Stadt Weilheim i.OB, 10.04.2025  
red. geändert 15.07.2025

Markus Loh  
1. Bürgermeister

