

Bebauungsplan „Adlhochstraße“ Gemarkung Weilheim i.OB

5. Änderung und Erweiterung gemäß § 13 BauGB

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

Der Bebauungsplan „Adlhochstraße“ aus dem Jahr 1987 regelte in seinem Geltungsbereich für die damaligen Grundstücke Fl.Nrn. 3048, 3048/2, 3048/4 und 3048/5, Gemarkung Weilheim, eine mögliche Bebauung mit Wohngebäuden und setzte die Erschließungsflächen fest. Für das Grundstück Fl.Nr. 3048/3, Gemarkung Weilheim, wurde im Bereich einer Fläche für Versorgungsanlagen eine überbaubare Grundstücksfläche für ein (Betriebs-) Gebäude festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich insgesamt überarbeitet und trat in der Fassung der 4. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung am 20.12.2024 in Kraft.

Nach Durchführung eines förmlichen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung des Grundstückes als Wohnbaufläche wird der Bebauungsplan „Adlhochstraße“ im Rahmen der gegenständlich Bebauungsplanänderung um das Grundstück Fl.Nr. 3047/6, Gemarkung Weilheim, erweitert.

Mit der Änderungs- und Erweiterungsplanung werden in Anlehnung an die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes zugelassenen Wohngebäude ebenfalls Wohngebäude in 2-geschossiger Ausführung in verschiedenen baugestalterischen Ausführungen zugelassen. Als steuerndes Element wird hierbei neben Festsetzungen zur zugelassenen Grundfläche die Anwendbarkeit der Vorschriften des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen festgesetzt.

Der Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 3047/6, Gemarkung Weilheim, wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ebenfalls als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur zugelassenen Flächenversiegelung (GRZ) werden durch die festgesetzten überbaubaren Bereiche im Planungsgebiet einschließlich der notwendigen Flächen für Erschließungsanlage sowie der festgesetzten Grundflächen je Hauptgebäude berücksichtigt.

Für die verkehrliche Erschließung des Erweiterungsgebietes erfolgt über die zwischenzeitlich hergestellte „Adlhochstraße“. Erschließungsfläche für angrenzende Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind berücksichtigt. Die Höhenlage von Gebäuden erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim unter Berücksichtigung der Lage des Planungsgebiets in einem Überschwemmungsbereich. Die sich darauf gebenden Geländehöhen sind in die Planung eingearbeitet.

Auf die Lage des Planungsgebiets in einem Überschwemmungsbereich HQextrem im westlichen Stadtbereich der Stadt Weilheim i.OB gemäß Kartengrundlage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird hingewiesen.

Aus den Erkenntnissen aus der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Adlhochstraße“ erstellten fachlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim und dem zum Bebauungsplan erstellten Ingenieurgeologischen Gutachten des Büros GHB Consult GmbH, Starnberg, vom 02.06.2023 ergeben sich Anforderungen an die künftige Bauausführung. Eine hochwasserangepasste Bauausführung wird daher festgesetzt.

Insgesamt trägt die Änderungsplanung den Anforderungen an moderne Wohnbedürfnisse in gebotenem Umfang Rechnung. Die ermöglichte Nachverdichtung ist maßvoll und damit städtebaulich vertretbar.

Im Plangebiet sind keine stadtbildprägenden Großbäume vorhanden. Eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes wird durch Festsetzungen zur Grünordnung erzielt.

Bei den Grundstücken und insbesondere der Erweiterungsfläche handelt es sich um keine schutzwürdigen Flächen 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. Eine bereits am 16.02.2023 durchgeführte Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Steil Landschaftsplanung, 82335 Berg, liegt vor. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen und Empfehlungen wurden im gebotenen Umfang in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

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

Stadt Weilheim i.OB, 27.08.2026

Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister