



Gemeinde Weil

Bebauungsplan „Krautgartenstrasse“- 1. Änderung

Begründung
zur Planfassung vom 09.12.2025

Auftraggeber:

Gemeinde Weil

Landsberger Straße 15
86947 Weil
Tel.: 08195 9313-0
Fax: 08195 849-30
E-mail: info@weil.de

Entwurfsverfasser:

Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-mail: info@wipflerplan.de

Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Krautgartenstraße“ in Schwabhausen wurde mit Bekanntmachung vom 29.07.2025 rechtskräftig. In der Sitzung am 09.12.2025 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Krautgartenstraße“ beschlossen.

Die Planänderung ist notwendig, da gestalterische Festsetzungen betriebsbedingt erforderliche Gestaltungsmöglichkeiten und deren wirtschaftliche Umsetzung bei den Gewerbebauten unnötig einschränken und daher entfallen sollen.

Zudem soll die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten erhöht werden, um größeren Grundstücken die Möglichkeit zum Bau weiterer Wohnungen zu geben und damit dem dringenden Bedarf an Wohnraum weiter gerecht zu werden.

Bauleitplanung

Belange übergeordneter Planungen, sowie weitere Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sowie des Denkmalschutzes sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Ebenso werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Krautgartenstraße“ wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan „Krautgartenstraße“ – 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig.

Der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

Die Änderung der Planung betrifft folgende Festsetzungen:

Zahl der Wohneinheiten (Ziff. 3)

Es wird eine eindeutige Formulierung aufgenommen, sodass „im MI bei Grundstücksflächen bis einschließlich 1.000 m² zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig sind. Pro weitere 500 m² Grundstücksfläche ist je eine weitere Wohneinheit zulässig“ (Ziff.3.2).

Zudem „sind je Grundstück maximal 5 Wohneinheiten zulässig“ (Ziff.3.3).

Außengestaltung von Gebäuden (Ziff. 8)

Die Außengestaltung von Gebäuden sieht derzeit vor, dass sowohl für Gewerbe- als auch Wohngebäude nur verputzte Mauerflächen, waagerechte Stulpschalungen oder senkrechte Holzverkleidungen zugelassen sind. Auch die Dacheindeckung unterscheidet nicht zwischen Wohn- und Gewerbebauten; zugelassen sind ausschließlich „nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegel- und naturrot, rotbraun und braun“.

Die Festsetzung zur Einschränkung der Materialien zur Dachdeckung wird auf Wohngebäude begrenzt, für Gewerbebauten sollen auch andere Dachdeckungen zulässig sein. (Ziff.8.2.1)

Die Festsetzung zur Außengestaltung der Gebäude wird ebenfalls auf die Wohngebäude eingeschränkt. Die Fassaden der Gewerbebauten sollen, um Möglichkeiten zu schaffen auf betriebsbedingte und wirtschaftliche Anforderungen zu reagieren, variabel gestaltet werden können. (Ziff.8.5.1).