



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)

Stadt Weilheim

Bebauungsplan „Halde III“

Stand: 03.05.2021



Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
3. EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN GEM. § 13b BAUGB	4
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
5. PLANUNG	5
5.1 Städtebauliches Konzept	5
5.2 Erschließung	5
5.3 Grün- und Freiraumplanung	6
5.4 Ver- und Entsorgung	6
6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Höhe baulicher Anlagen	8
6.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage	8
6.5 Nebenanlagen	8
6.6 Garagen und Stellplätze	8
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	9
6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers	9
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	9
7.1 Fassadengestaltung	9
7.2 Dachform und Dachgestaltung	9
7.2.1 Dachform und Dachneigung	9
7.2.2 Dachaufbauten	10
7.2.3 Dachdeckung	10
7.2.4 Solaranlagen	10
7.2.5 Dachflächenwasser	10
7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen	10
7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen	10
7.5 Außenantennen	11
7.6 Niederspannungsfreileitungen	11
7.7 Anzahl der Stellplätze	11
8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG	14



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Nachfrage nach Bauplätzen für den privaten Wohnungsbau in Weilheim an der Teck liegt hoch. Bei den Wohnbaugrundstücken hat die Nachfrage in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Stadt Weilheim an der Teck derzeit nur wenige in ihrem Eigentum befindlichen Bauplätze anbieten kann. Die Stadt Weilheim an der Teck hat zur Sicherung der Eigenentwicklung und zur Schaffung von Wohnbauland beschlossen weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Der Bebauungsplan „Halde III“ hat zum Ziel, den Bedarf an Wohnbauplätzen in Weilheim an der Teck / Hepsisau zu decken. Er sieht eine Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur, des vorhandenen Charakters der Umgebung mit großzügiger Bebauung und der vorhandenen, prägenden Durchgrünung vor. Insofern steht sowohl die städtebauliche Aufwertung des Gebietes als auch die Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Vordergrund.

Das Gebiet soll als Wohnstandort entwickelt werden, da es auf Grund seiner ruhigen Lage ein gutes Wohnumfeld bietet. Die neue Bebauung soll der Lage des Plangebiets gerecht werden und auf die bestehende Wohnbebauung eingehen.

Hierbei soll auf Grundlage der für das Gebiet typischen Bebauung mit vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern, die bestehende Planungskonzeption geändert und das brach liegende Baulandpotenzial mit einer Fläche von ca. 0,94 ha durch Nachverdichtung zu einem Wohngebiet entwickelt werden, um eine adäquate Ausnutzung des Grundstückes zu erzielen.

Städtebauliches Ziel ist es, eine städtebaulich geordnete bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebietes „Halde III“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat die Stadt Weilheim a.d. Teck in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.12.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB für das Allgemeine Wohngebiet „Halde III“ beschlossen.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Halde III“ sollen die Ziele der Stadtentwicklung planungsrechtlich fortgeführt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht werden.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,94 ha und befindet sich im Nord-Westen des Ortsteils Hepsisau. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 535, 536, 540, 541, 205, 206 und Teile der Flurstücke Nr. 522/3, 543/2, 542 (Gehaibach) und 359 (Braunfirstweg).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 539, 522/3, 540/3, 543/2, 2244 und 2243 (Haldenstraße)



- Im Osten durch die Flurstücke Nr. 548, 547/1, 547, 545, 543/1 und 544 (Mittlere Ortsstraße)
- Im Süden durch die Flurstücke Nr. 2036/4, 2037/3, 2037/4, 2038/3, 203/1 und 542.
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 207, 359 (Braunfirstweg) und 534

Das Plangebiet grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung und die Haldenstraße, im Osten an Grünfläche und die Mittlere Ortsstraße, im Süden an bestehende Wohnbebauung und im Westen an bestehende Schuppen und den Braunfirstweg. Die im Norden und Süden angrenzende Wohnbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser charakterisiert.

3. EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN GEM. § 13b BAUGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Hierbei kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13.05.2017 kann der Bebauungsplan „Halde III“, im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. § 13b BauGB lässt die Aufstellung von Bebauungsplänen, deren Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 Quadratmetern beträgt und durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen im beschleunigten Verfahren zu.

Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 10.000 m². Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Verwaltungsraum Weilheim an der Teck weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Halde III" als geplante Wohnbauflächen aus.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraum Weilheim an der Teck angepasst.

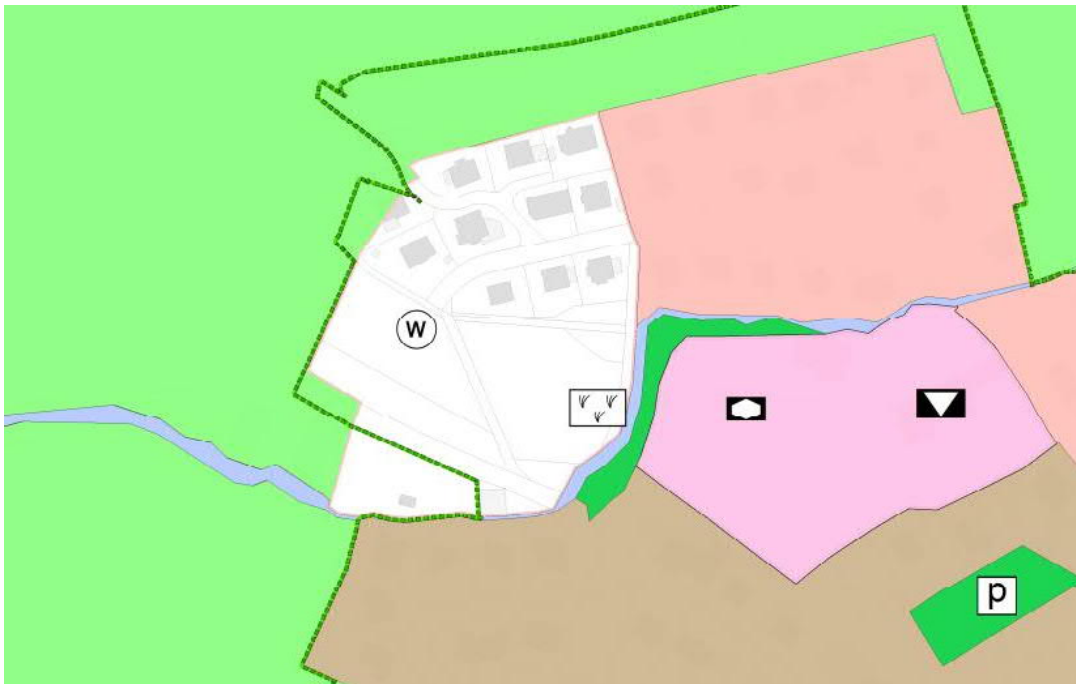


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsraum Weilheim an der Teck.

5. PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Weilheim a.d. Teck hat sich zum Ziel gesetzt Bauplätze mit guter Wohnqualität zu entwickeln. Es sollen für die Bevölkerung von Weilheim a.d. Teck / Hepsisau weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept sieht die Fortführung der Erschließungsstraße Haldenstraße nach Süden in Richtung Braunfirstweg sowie die Fortführung der Wohnbebauung durch Neubau von Einzelhäusern vor.

Dabei soll durch ein homogenes Angebot an Bau- und Wohnformen ein möglichst harmonisches Gesamtbild entstehen.

Die Bebauung lehnt sich hinsichtlich der Bau- und Wohnformen an die im Norden und Süden zum Plangebiet angrenzende Wohnbebauung an, um eine schlüssige Fortführung der Bebauung zu erzielen.

Der städtebauliche Maßstab wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bedürfnisse, die unmittelbare Nachbarschaft und die Topographie bestimmt.

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Bäume und flächenhafte Pflanzgebote.

5.2 Erschließung

KFZ-Erschließung



Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen Haldenstraße und Braunfirstweg.

Die innere Erschließung erfolgt im westlichen Teil des Geltungsbereichs mit begleitendem Gehweg über eine Fortführung der bestehenden Erschließungsstraße Haldenweg nach Süden durch Anschluss an den Braunfirstweg.

Im östlichen Bereich erfolgt die innere Erschließung über eine der bestehenden Erschließungsstraßen Braunfirstweg angebundene Stichstraße in Richtung Norden mit einem Wendehammer.

An den Wendehammer angeschlossen verläuft in östlicher Richtung ein Gehweg, welcher an den bestehenden Feldweg anschließt.

Ruhender Verkehr

Bei einer Fahrbahnbreite von bis zu 6,0 m kann im Gebiet teilweise zusätzlich am Straßenrand geparkt werden.

Abfallwirtschaft

Die Mülleimer können am Fahrbahnrand entlang der Straßen für den Zeitraum der Abholung abgestellt werden, ohne die Zufahrt der Müllfahrzeuge bzw. sonstigen Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen, da die Verkehrsanlagen ausreichend bemessen wurden.

Der geplante Wendehammer ist lediglich für Wendemanöver für PKW's, nicht jedoch für Wendemanöver von Müllfahrzeugen ausgelegt.

Die Mülleimer können am Fahrbahnrand entlang der Hauptsammelstraße für den Zeitraum der Abholung abgestellt werden, ohne die Zufahrt der Müllfahrzeuge bzw. sonstigen Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen, da die Verkehrsanlagen ausreichend bemessen wurden und das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich untergeordnet ist.

5.3 Grün- und Freiraumplanung

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung sowie zur Einbindung in die Landschaft werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Bäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

5.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der NetzeBW.

Entwässerung

Bei der vorhandenen Kanalisation handelt es sich um ein Trennsystem, welches bei der Erschließung in gleicher Art erweitert wird. Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan berücksichtigt



Schmutzwasser: Im gesamten Baugebiet werden Kanäle, auf die Bauplatzzuteilung abgestimmt, mit Freispiegelgefälle in der öffentlichen Fläche neu verlegt. Es erfolgt der Anschluss an den Bestand in der Haldenstraße.

Niederschlagswasser: Die anstehenden Böden im Baugebiet und in angrenzenden Gebieten sind für eine Versickerung nicht geeignet. Im gesamten Baugebiet werden Kanäle, auf die Bauplatzzuteilung abgestimmt, mit Freispiegelgefälle in der öffentlichen Fläche neu verlegt. Es entsteht eine Einleitstelle in den vorhandenen Wassergraben am Verkehrsflächentiefpunkt in der Haldenstraße (Wohnstraße) und eine Einleitstelle in den Gehaibach in der Haldenstraße (Feldweg).

Dach- und Oberflächenwasser der Bauplätze sowie Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Regenwasserkanal oder direkt in die umliegende Vorflut eingeleitet.

Gleiches gilt für vorhandene und neue Dränageleitungen.

Durch das Plangebiet fließen der Gehaibach sowie ein Straßenseitengraben. Ein weiterer Bach wurde für das Baugebiet Halde II angelegt, inklusive einer Retentionsfläche mit Überlauf in den unten liegenden Gehaibach, welcher am Ortstrand in den Zipfelbach mündet. Um die Situation bachabwärts zu entspannen und Niederschlagswasser des Baugebietes Halde III zurückzuhalten, soll innerhalb der Flurstücke 547, 547/1 und 548 eine weitere Retentionsfläche geschaffen werden. Größe und Drosselabfluss der Retentionsfläche werden nach Vorgaben der zuständigen Genehmigungsbehörde dimensioniert.

Des Weiteren wird die vorhandene Verdolung des Straßenseitengrabens aufgelöst und durch eine neue, größere Verdolung mit gleicher Länge und ähnlicher Lage mit ersetzt.

Die vorhandene, ca. 40 m lange Verdolung des Gehaibaches zwischen dem Dreschschuppen (Mittlere Ortstraße 29, Flst. 205) und der Wiedereinleitung zwischen Flst. 541 u. 543/1, wird innerhalb der Straßenquerung in ähnlicher Lage, in größerer Dimension und mit Natursohle erneuert.

Für alle o.g. Punkte der Entwässerung wird ein Wasserrechtsgesuch aufgestellt.

6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Im WA sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO nicht zulässig.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen, um das Wohnen im Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten vor allem durch zusätzlichen Verkehr nicht zu stören. Außerdem soll ein durch erhöhter Parkplatzbedarf bedingter Flächenverbrauch vermieden werden.



6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Damit ist die maximal zulässige Grundfläche der BauNVO ausgeschöpft. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird gewährleistet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Wohnbebauung nördlich und südlich des Geltungsbereichs und gewährleisten eine dem Standort angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen festgelegt, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

Gegen eine intensive Nutzung des Gebäudeinneren ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nichts einzuwenden, solange die äußere Kubatur des Gebäudes sich ins Ortsbild einfügt.

Insgesamt orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den Höhen der Bestandsgebäude im nahen Umfeld des Plangebiets. So kann der Erhalt des ortstypischen Charakters gesichert werden.

6.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten. Die Baufenster werden generell großzügig ausgewiesen, um dem Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bieten zu können.

Das städtebauliche Konzept sieht die offene Bauweise vor. Hierdurch soll eine möglichst flexible und intensive Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Alle Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Zwerggiebel und Winkelbauten sind nur untergeordnet und nicht kombiniert zulässig, damit diese nicht dominieren. Sie sind möglich um die Wohnqualität zu erhöhen.

6.5 Nebenanlagen

Aus grünordnerischen und städtebaulichen Gründen sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich, zwischen Hausgrund und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

6.6 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vor den Garagen ein



ausreichender Stauraum für den ruhenden Verkehr auf privatem Grund erhalten bleibt.

Dies erhält die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des Straßenraums.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Einzelbäume, Flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen.

Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Wohngebiets werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine mit der Bestandsbebauung harmonisierende Bebauung und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

7.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus gestalterischen Gründen, da Erfahrungen gezeigt haben, dass glänzende, grelle und reflektierende Farben und Materialien störende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben und sich des Weiteren nicht in die Bestandsbebauung integrieren. Die Farbgestaltung der Fassaden sind in gedeckten, hellen Farben mit einem Hellbezugswert über 30 nach den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften auszuführen.

7.2 Dachform und Dachgestaltung

Die geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen in Maßstab und Ausführung städtebaulich aufeinander und mit der Umgebungsbebauung abgestimmt einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen.

7.2.1 Dachform und Dachneigung

Ziel der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich in die Bestandsbebauung einfügt.



Als zulässige Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 38° festgesetzt.

Um den Wohnwert zu erhöhen, sind Dachterrassen bis max. 10% der Hausgrundfläche zugelassen.

7.2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, um die Wohnqualität in den Dachgeschossen zu erhöhen.

7.2.3 Dachdeckung

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien fügen sich nicht in die Bestandsbebauung ein und haben störende Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Sie sind nicht zulässig.

7.2.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind in ihrer Größe und dem Ort der Anbringung begrenzt, da sie sich gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren und der Gebäudekontur unterordnen sollen. Die einzuhaltenden Abstände gelten nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

7.2.5 Dachflächenwasser

Dachflächenwasser wird in den Regenwasserkanal oder direkt in die umliegende Vorflut eingeleitet.

7.3 **Ausgestaltung der unbebauten Flächen**

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Flächen soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes und Sicherung der städtebaulichen Qualität des Straßenraumes sind in den Vorgartenflächen Arbeits- oder Lagerflächen nicht zulässig.

7.4 **Höhenlage des Geländes / Einfriedungen**

Es sind die maximalen Trauf- und Firshöhen festgelegt, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Um Problemen im Grenzbereich vorzubeugen ist hier die Angleichung an die Nachbargrundstücke in den Text aufgenommen.

In Bezug auf Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe zu begrenzen. Hohe Einfriedungen wirken sich negativ auf das Straßenbild aus.

Zu befahrbaren öffentlichen Flächen sowie zum Außenbereich muss mit Mauern und Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden, um die Verkehrssicherheit und die Unterhaltung der Straßen zu gewährleisten.



7.5 Außenantennen

Außenantennen in zu großer Zahl können andere gestalterische Festsetzungen überformen. Ein Übermaß an Antennen an und auf den Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes aus und beeinträchtigt das gesamte Siedlungsbild. Daher wird ihre Zahl auf eine Außenantennenanlage je Gebäudeeinheit begrenzt.

Um die Antennen und Satellitenschüsseln den Gebäuden unterzuordnen bzw. in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren, wurden weitergehende Festsetzungen in Bezug auf den Anbringungsort, die farbliche Gestaltung und die Anzahl der zulässigen Außenantennen getroffen.

7.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.

7.7 Anzahl der Stellplätze

Nach § 37 Abs. 1 in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2019 (der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein (1) geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Städte gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für das Stadtgebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Stadtgebietes durch Satzung (auch Bebauungsplan) bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind.

Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn in Gemeinden mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift aus städtebaulichen Gründen können auch dann vorliegen, wenn in Ortsteilen auf Grund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, die Erschließungsanlagen aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert sind, dass ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll bzw. kann.

Aus Gründen der "örtlichen Situation" soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Halde III" die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) durch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zum Teil erhöht werden und zwar auf:



- Pro Wohneinheit = 2,0 Stellplätze

Damit soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

1. Städtebauliche Gründe

Bestand an öffentlichen Parkplätzen

Die Planung sieht keine öffentlichen Parkplätzen vor.

Bedingt dadurch stehen innerhalb des Plangebietes keine Besucherparkplätze und diese lediglich außerhalb des Plangebiets auf der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung. Es kann so nicht als ausreichend angesehen werden, um den deutlich erhöhten Eigenbedarf abzudecken.

Weitere Stellplätze sind nur mit erhöhtem finanziellen Aufwand (Herstellung) und gestalterischen Einbußen realisierbar.

Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Wegen der zahlreich freizuhaltenen Grundstückszufahrten sind die Erschließungsstraßen nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 1996, mit Änderung vom 10. November 2009, auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung, folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

2. Gründe des Verkehrs

Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Bei mangelndem Parkplatzangebot steht zu befürchten, dass die Bewohner ihre Kraftfahrzeuge dann in zunehmendem Maße auch verbotswidrig an engen Stellen und vor Grundstücksein- und Ausfahrten abstellen werden.

Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, dass dann auch die ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen sowie Versorgungsfahrzeuge (z.B. Abfallbeseitigung) nicht mehr gewährleistet sein könnte.

Außerdem würden in den Verkehrsflächen durch das ausufernde Parken und durch den sich dazwischen durchzwängenden Fahrzeugverkehr die Verkehrsverhältnisse so unübersichtlich, dass auch die Sicherheit des Fußgängerverkehrs beeinträchtigt würde.

3. Zusammenfassung

Aufgrund der "Sondersituation", die sich aus der Änderung der LBO nach Aufstellung des Bebauungsplanes, dem Motorisierungsgrad, den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Zwang zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergibt, hält es die Gemeinde für notwendig, die Stellplatzforderung pro Wohneinheit auf 2 festzusetzen.



8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an die bebauten Wohngebiete. Vom Vorhaben betroffen sind Obstbaumparzellen, Ackerflächen und Kleingartennutzungen. Die Bereiche mit mittel- und hochstämmigen Obstbäumen sind sehr lückenhaft.

Lebensräume von besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen. Jedoch sind Brutvogelreviere und Lebensräume der Zauneidechsen im Artenschutzgutachten beschrieben. Um eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für diese Arten vorzubeugen, werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Die im Bebauungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen sind den umgebenden Biotopstrukturen angepasst. Insbesondere die Randbereiche sollen zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung gestaltet werden.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen weist eine mittlere Bedeutung auf. Die Entwicklung von Bauland in guter Anbindung zur bestehenden Bebauung verhindert eine weitere Besiedelung von Freiraumstrukturen. Zum Schutz des Bodens sind Regelungen im Bebauungsplan enthalten.

Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind voraussichtlich eher gering, da auf den Flächen wenig Wasser versickert. Unverschmutztes Wasser wird dem Vorfluter zugeleitet.

Die Durchströmung mit Kaltluft wird durch eine lockere Baustruktur im Baugebiet gewährleistet. Insgesamt werden durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen klimatische Auswirkungen begrenzt.

Der Planungsraum liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets. Das Flurstück Nr. 206 tangiert die Pflegezone.

Das Planvorhaben tangiert auf Flurstück Nr. 206 das Landschaftsschutzgebiet „Weilheim an der Teck auf Gemarkung Weilheim und Hepsisau“. Das Flurstück ist als eingezäunte Grünfläche zu charakterisieren. Dieser Bereich ist durch eine größere Schuppenanlage von den umgebenden Streuobstwiesen abgeschnitten. Das Flurstück weist nur einen geringen Gehölzbestand auf und ist bereits von kleineren Schuppenanlagen bestanden. Da dieses Flurstück in seiner derzeitigen Ausprägung nur noch sehr bedingt den Charakter eines Landschaftsschutzgebiets aufweist, wird zur Umsetzung der Bebauungsplanaufstellung vom Vorhabenträger eine Befreiung von Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgebieten des Netzes Natura 2000 sind nicht zu erwarten. Für das angrenzende Vogelschutzgebiet wurde eine Vorprüfung zur Verträglichkeit erstellt. Erheblichen Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet wurden nicht festgestellt.



Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt, sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse werden als CEF- Maßnahmen durchgeführt.

9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Die Gemeinde trägt alle Kosten für Planung, Bau und Erschließung, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen. Die Refinanzierung erfolgt über die Bauplatzverkäufe.

Anlage:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP (Flächenagentur BW Stand 30.04.2021)
- Natura 2000 Vorprüfung (Flächenagentur BW Stand 30.03.2021)

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 03.05.2021

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Weilheim a.d. Teck, den _____

Johannes Züfle, Bürgermeister