

**Stadt Weilheim**



Kreis Esslingen

**BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB  
ENTWURF**

zum  
**Bebauungsplan  
„Hinter dem Berg – 5. Änderung“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Planstand: 27.09.2020

## **1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Hinter dem Berg – 5. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung von Flächen dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

## **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung, Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Die Nachnutzung einer am Ortsrand gelegenen bisher bebauten Fläche wird geplant. Im Anschluss an ein im Westen des Plangebietes gelegenes Mischgebiet soll ein Abriss vorhandener Wohngebäude und eine Neubebauung mit verdichteter Wohnnutzung entstehen.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes ist die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

## **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet „Hinter dem Berg - 5. Änderung“ umfasst ca. 0,83 ha. Es befindet sich am Ortsrand von Weilheim an der Teck. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Flurstück Nr. 5326, 5327, 5328, 5329, 5330, 5331, 5332, 5333, 5415 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich.

### **3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Die Stadt Weilheim an der Teck am Fuße der Schwäbischen Alb gelegen, weist ein intaktes Ortszentrum mit entsprechender Infrastruktur, Wohn- und Gewerbegebiete auf. Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage zwischen einem Gewerbegebiet und anschließender Wohnbebauung, getrennt durch die L 1200 von den Freiräumen zwischen Autobahn A 8 und der Ortslage von Weilheim an der Teck.

Das Plangebiet ist derzeit bebaut. Südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet findet sich bestehende Wohnbebauung.

Im Norden ist befindet sich die Großbaustelle der Schnellbahntrasse Stuttgart-Ulm.



Quelle: eigene Darstellung Google Maps Bilder 2020 GeoBasis-DE/BKG,GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten 2020 Geobasis-DE/BKG (2009)

### 3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich vom Uhländweg, der Max-Eyth-Straße dem Boschweg, dem Daimlerweg und dem Listweg erschlossen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserentsorgung, sowie die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Infrastruktur. Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet.

### 3.5 Baugrund, Altlasten

Bestehende Altlasten sind der Stadt Weilheim an der Teck derzeit nicht bekannt..

### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sind mit Ausnahme des öffentlichen Gehwegs in Privatbesitz.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

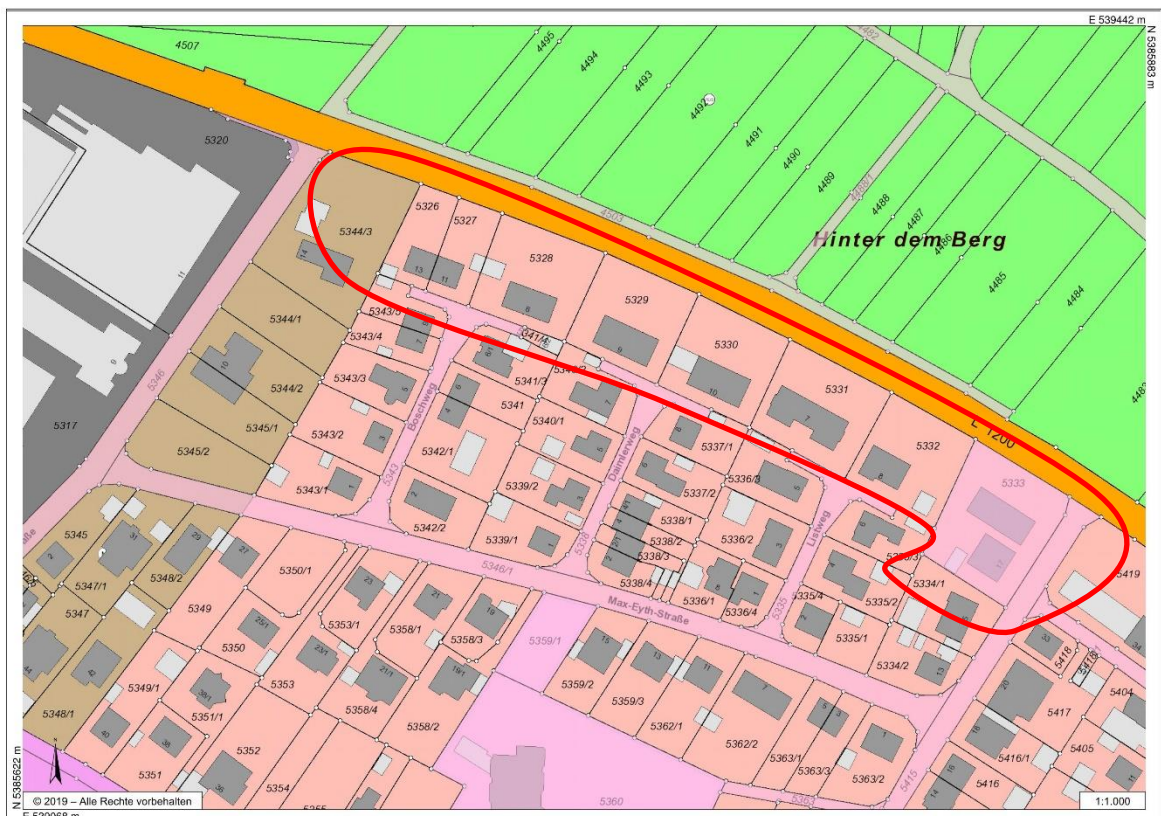
### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Weilheim an der Teck liegt nach dem Landesentwicklungsplan im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Weilheim ist im Mittelbereich Kirchheim unter Teck als Kleinzentrum ausgewiesen und markiert den Übergang von Ballungsraum Stuttgart zum ländlichen Raum der Alb. Die Stadt Weilheim bildet seit dem 01.01.1975 zusammen mit den Gemeinden Bissingen an der Teck, Holzmaden, Neidlingen und Ohmden den Verwaltungsraum Weilheim.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsraums Weilheim an der Teck wie folgt dargestellt:

Das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: eigene Darstellung Flächennutzungsplan 1990-2000 Verwaltungsraum Weilheim an der Teck vom 15.07.1993

### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nachstehender Plan „Hinter dem Berg – 4, Änderung“ (rechtskräftig am 09.02.2012).



## 5 PLANERISCHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption sieht eine verdichtete Bauweise entlang der L 1200 vor. Statt der bisherigen Einzelgebäude sollen zukünftig auch zusammenhängende größere Baukörper möglich sein, um eine ressourcenschonende Nachverdichtung im Zuge einer Innenentwicklung zu ermöglichen.

Derzeit liegt im Norden des Plangebietes angrenzend an die Autobahn A 8 die Großbaustelle der Schnellbahntrasse Stuttgart-Ulm. Diese Nutzung spielt bei der Standortauswahl für zukünftige Flächennutzung von Weilheim an der Teck eine wichtige Rolle. So gibt es erste Gedanken zum Standort einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich. Vor diesem Hintergrund und der flächenschonenden Wohnbauentwicklung wird auf die Verbindung der bisher mit Pflanzgebot belegten Flächen zwischen den einzelnen Baufenstern verzichtet und Pflanzgebote festgesetzt, die sowohl entlang der L 1200 als auch auf dem restlichen Baugrundstück verwirklicht werden können.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird am bisherigen Bebauungsplan festgehalten.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die Möglichkeit geschaffen, Wohnbebauung im Plangebiet zu realisieren und am bisherigen Charakter des Gebietes festzuhalten. Dies soll der Deckung des örtlichen Bedarfs an innerörtlichem Wohnraum in Weilheim an der Teck dienen.

Dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend werden neben Wohnen auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen, ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Hinblick auf die Nutzung der Umgebungsbebauung können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden. Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt dennoch erhalten.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Hierzu gibt es Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Grundflächenzahl und zur maximalen Gebäudehöhe.

Im Zusammenspiel zwischen Nachverdichtung, Innenentwicklung, Sicherung des städtebaulichen Bestandes und Wohnraumschaffung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO bei der festgesetzten GRZ ausgenutzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenze der Geschossflächenzahl ist zulässig, da eine flächenschonende optimale Ausnutzung der Gebäude angestrebt wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt über eine maximale Gebäudehöhe, aufbauend auf Bezugshöhe, die sich aus der angrenzenden Verkehrsfläche ergibt. Dadurch wird die maximale Gebäudehöhe gegenüber der Umgebungsbebauung gesichert. Mit einer Toleranz von +/- 0,20 m kann die Bezugshöhe auf das bestehende Gelände reagieren.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen resultiert aus dem städtebaulichen Konzept und der bisherigen Situation.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung**

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist Grundlage für die überbaubaren Grundstücksflächen und die abweichende Bauweise, die gegenüber der offenen Bauweise eine Gebäudelänge bis zu maximal 60 m zulässt.

Mit Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen wird ein harmonisches Einfügen und die bisherige städtebauliche Struktur gewährleistet.

#### **6.4 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Plangebiet ist die Zulässigkeit von Tiefgaragen auf dem gesamten Baugrundstück festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen sind offene Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Flächen und im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig, überdachte Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den besonders gekennzeichneten Flächen. Damit wird eine städtebaulich ungewollte Situation entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verhindert.

#### **6.5 Verkehrsflächen**

Die bestehende Verkehrsfläche (Gehweg) ist im Plan als solche festgesetzt und gesichert.

#### **6.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Gestaltung von Stellplätzen mittels wasserdurchlässiger Materialien wird ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet. Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlastet die Kläranlage und leistet einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen.

Mit der Anlage von Dachbegrünung wird vor allem bei Starkregen eine Rückhaltung der Wassermengen in das Kanalsystem erreicht.

Mit der Zulässigkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur ökologischen Strom- und Wärmeerzeugung erreicht.

Die Festsetzung der umweltfreundlichen Beleuchtung soll dem vielfach durch falsche Beleuchtung ausgelösten Insektensterben entgegenwirken.

#### **6.7 Pflanzgebote/Pflanzbindungen**

Flachdächer sind zu begrünen. Das Maß der Mindestschichtdecke von 12 cm der Dachbegrünung beruht auf der Qualität der Bepflanzung. Ab 12 cm Schichtdicke können sich neben Sedum und Moosen auch hochwertigere Kräuter entwickeln. Diese Maßnahme ist in der ökologischen Aufwertung des Gebietes und der Schaffung eines guten Mikroklimas im Wohnquartier begründet. Entlang der L 1200 sollen Einzelbäume je nach Grundstücksanteil konzentriert gepflanzt werden, damit eine optische Grenze und ein Sichtschutz hin zur Straße entsteht. Den gleichen Zweck sollen die Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen der überdachten Stellplätze an dieser Stelle erfüllen. Um die Ausnutzung der Grundstücke durch gärtnerische Gestaltung zu erreichen, müssen Tiefgaragen mit mindestens 40 cm Bodenaufbau und Begrünungsmaßnahmen ausgeführt werden. Für bestehende Bäume außerhalb der Baufenster wird eine Pflanzbindung festgesetzt.

#### **6.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen**

Zur Sicherung von erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen für Straßen und Versorgungsanlagen wird eine Fläche von 0,2 m Breite auf privaten Grundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, in der die Grundstückseigentümer diese notwendigen Maßnahmen dulden müssen. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass z.B. zur Straßenherstellung notwendige Stützbauwerke nur in den angrenzenden privaten Flächen ausgeführt werden können.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung innerörtlicher Flächen und die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum sichergestellt werden.

### **7.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

In Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und als Ergänzung zur Gestaltung der Dachlandschaft wurden als zulässige Dachformen Pultdach, Satteldach und versetztes Satteldach übernommen bzw. aufgenommen. Um einen Spielraum sowohl für Dachbegrünung wie auch Solar- und Photovoltaikanlagen zu geben, wurde zusätzlich die Dachform Flachdach aufgenommen. Daher sind die ökologischen Aspekte ebenfalls berücksichtigt. Homogener Faktor bei der Dachlandschaft ist die maximale Gebäudeoberkante.

### **7.2 Werbeanlagen**

Um das Ortsbild von Weilheim an der Teck nicht zu beeinträchtigen, wurde das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen beschränkt.

### **7.3 Gestaltung unbebauter Flächen**

Die Gestaltung unbebauter Flächen muss sowohl den Anforderungen der Bewohner, als auch einer modernen Freiraumplanung und den Aspekten von Klima- und Umweltschutz genügen. Aus diesen Gründen sind zwar Zuwegung, teilweise Stellplätze und Terrassen zulässig, die restlichen Flächen sind jedoch gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Darstellung der (derzeit bekannten) Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB**

Da der Bebauungsplan „Hinter dem Berg – 5.Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

### **8.2 Arten- und Biotopschutz**

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht gegeben (LUBW 2020)

Für das Plangebiet gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter dem Berg – 4. Änderung“. Die artenschutzrelevanten Eingriffe erfolgen nur punktuell, so dass mit der Festsetzung einer zulässigen Baufeldbereinigung und Gehölzrodung im Zeitraum von Anfang



Oktober bis Ende Februar und dem Einbinden eines Biologen die artenschutzrechtlichen Belange beachtet werden.

### **8.3 Wasser**

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bezüglich des Grundwasserstandes mit eventuellen Erschwernissen für die geplante Bebauung zu rechnen ist.

Zur Gesamtbetrachtung Wasserkreislauf wurden Dachbegrünung und mögliche Versickerung durch wasserdurchlässige Materialien bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden vorgeschrieben.

### **8.4 Boden und Altlasten**

Aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil des Plangebiets bereits bebaut war, sind die Böden zu großen Teilen in ihrem natürlichen Aufbau gestört (= Bodendegradation). Das führt dazu, dass die Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Bodenfunktionen praktisch funktionslos geworden sind. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### **8.5 Lärm und Luft**

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Verkehrslärmemissionen aus der nahegelegenen L 1200. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die mögliche Nachverdichtung eine Erhöhung der bestehenden Lärmsituation zu erwarten ist.

### **8.6 Klima**

Aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil des Plangebiets bereits bebaut war, kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplante Bebauung die klimaökologische Situation im Planbereich nicht verschlechtern wird. Durch die Festsetzung der Dachbegrünung wird darüber hinaus eine Verbesserung des Mikroklimas erzielt.

### **8.7 Stadt- / Ortsbild**

Dem Planbereich kann im Hinblick auf das Ortsbild keine besondere Bedeutung zugeordnet werden, da dieser am Ortsrand liegt. Durch die mögliche Nachverdichtungsbebauung wird das Ortsbild nicht wesentlich verändert.

### **8.8 Mensch / Kulturgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit sowie die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander wurde bereits oben ausführlich beschrieben.

## 9 FLÄCHENBILANZ

**Flächen** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Geltungsbereich des Planes	0,826 ha	100,0%
davon		
Allgemeines Wohngebiet	0,820 ha	84,2 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,006 ha	15,8 %

## 10 GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

Für einzelne Grundstücke (Uhlandweg 17 und Listweg 7) liegen Baugrunduntersuchungen vor.

Listweg 7, Anlagen 1-2, BWU Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Dipl.Geol. W. Hammer, Dr. Hönig, Dr. Schünke, 73230 Kirchheim u.T., 16.03.2011

Uhlandweg 17: Baugrundgutachten, BWU Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Dipl.Geol. W. Hammer, Dr. Hönig, Dr. Schünke, 73230 Kirchheim u.T., 29.07.2014

## 11 BODENORDNUNG

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

**Weilheim an der Teck, den**

**Johannes Züfle**

**Bürgermeister**