

I. Vorläufige Begründung

zum Bebauungsplan „Gänsweide III“ in Weilheim Teck

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2014 ist der Bebauungsplan „Gänsweide II“ in Kraft getreten. Mit diesem Bebauungsplan wurde in Ergänzung des Siedlungsbereiches ein Wohn- und Mischgebiet für Einzel- und Doppelhäuser und mehreren maßstäblichen Mehrfamiliengebäuden ausgewiesen. Das Baugebiet befindet sich derzeit in der Aufsiedlung. Alle kommunalen Bauplätze sind vergeben. Perspektivisch hat die Gemeinde somit keine Wohnbauplätze anzubieten.

Es besteht jedoch weiterhin ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen.

Vorhergehende Untersuchungen haben gezeigt, dass die Baupotentiale im Bestand den zu erwartenden Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen allein nicht decken können.

Um auch noch künftig Wohnraum schaffen zu können, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der restlichen Flächen im Bereich Gänsweide geschaffen werden.

Bei der Suche nach weiteren Wohnbauflächen hat sich gezeigt, dass auf den Flächen zwischen dem Baugebiet Gänsweide II und dem bestehenden Siedlungsrand die kurzfristige Ausweisung eines Wohngebietes grundsätzlich möglich wäre, und durch dieses, die verbliebene Lücke im Siedlungskörper geschlossen werden kann.

Um für die geplante Wohnbebauung verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Weilheim a.d. Teck in den Gewannen Hinter der Kelter bzw. Gänsweid. Das Plangebiet wird im Osten durch den Mönchweg und im Süden durch den Kampfwiesenweg begrenzt. Im Westen schließt es an den Siedlungsbestand entlang der Limburgstraße, dem Rießlingweg und dem Kernerweg an. Im Norden wird es durch die bestehende Bebauung entlang der Kelterstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (s. Anlage).

3. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Die Stadt Weilheim a.d. Teck ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und die Kernstadt als Kleinzentrum eingestuft. Der Nahbereich Weilheim a.d. Teck (bestehend aus der VVG Weilheim a.d. Teck mit Bissingen a.d. Teck, Holzmaden, Neidlingen, Ohmden, Weilheim an der Teck) ist dem Mittelbereich um das Mittelzentrum Kirchheim unter Teck (Kernstadt) zugeordnet.

Im Regionalplan ist Weilheim a.d. Teck als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt. In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben. Diese geforderte Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung mit der baulichen Verdichtung im Zentrum des Plangebietes übertroffen (s. städtebauliche Kenndaten).

Nachrichtlich ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) gekennzeichnet (s. hellgelbe Farbflächen Planausschnitt Regionalplan).



Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als regionale Grünzüge (Vorranggebiet (VRG)) sowie als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet (VBG)) festgelegt. In diese greift das Plangebiet nicht ein.

Nachrichtlich sind das ans Plangebiet angrenzende Naturschutzgebiet und das in etwas weiterer Entfernung gelegene Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

Der nördlich und östlich des Plangebietes verlaufende Radweg ((16) Kirchheim a.d. Teck – Weilheim – Neidlingen) ist der regional bedeutsamen Radwegeverbindung zugerechnet. Durch die Planung wird das örtliche Wegenetz weiter ausgebaut.

Entlang der BAB 8 verläuft die geplante Hochgeschwindigkeitsstrecke Bahnneubau Stuttgart – Ulm. Zur Verbindung der beiden als „Trassensicherung für den Schienenverkehr“ festgelegten ehemaligen Bahnstrecken zwischen Kirchheim a.d. Teck und Weilheim a.d. Teck sowie Bad Boll und Göppingen (VRG (Z)) ist eine Trasse für den Schienenverkehr (V) vorgeschlagen. Auswirkungen der Planung auf diese sind nicht ersichtlich.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

Flächennutzungsplanung:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft, die bestehende Bebauung entlang der Kelterstraße und des Mönchweg als bestehende Mischbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Bestehendes Planungsrecht

außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet:

Westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Gänsweide II“ (In-Kraft getreten am 19.01.2017) an.

innerhalb des Plangebietes:

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine Bebauungspläne. Entlang der Kelterstraße und des Mönchweg überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den bestehenden Bebauungsplan „Schützenwiese“.

In den Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Gänsweide III“ ersetzt.

5. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13 b in das Baugesetzbuch aufgenommen. Dieser regelt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden können gemäß § 13 b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m² (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtet sich nach § 13 a BauGB.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Der städtebauliche Entwurf hat gezeigt, dass die überbaubare Grundfläche des geplanten Wohnbaugebietes unter dem Schwellenwert von 10.000 m² liegen wird.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Das Plangebiet schließt die Lücke im Siedlungsbestand, schließt somit im Norden, Osten und Westen direkt an die bestehende Bebauung entlang der Kelterstraße, dem Mönchweg und der Limburgstraße, dem Rießlingweg und dem Kernerweg an.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Die Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des angrenzenden Vogelschutzgebietes (Natura 2000-Gebiet) werden im Weiteren geprüft.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen auf Basis der derzeitigen Informationen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan soll somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Um die Behörden frühzeitig und umfassend über die Planung zu informieren und umfassendes Material zur weiteren Planung zu sammeln, soll jedoch die frühzeitige Behördenbeteiligung auf Basis der derzeit vorliegenden Planungen und Unterlagen durchgeführt werden.

6. Artenschutz

Vor dem Hintergrund der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) wurden verschiedenen potenzielle Bauflächen, unter anderem auch das aktuelle Plangebiet, einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung unterzogen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Stand 08.02.2018) liegt als Anlage bei.

Eine genaue Beurteilung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten, sowie Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich können erst nach Vorliegen weiterer Untersuchungsergebnisse vorgenommen werden.

7. Planungsziele und Planungskonzeption

7.1. Erschließung, Anbindung, Bebauung, landschaftsplanerische Konzeption

Mit der Bebauung soll das bestehende Wohngebiet Gänsweide bis zum Siedlungsbestand entlang der Kelterstraße und dem Mönchweg fortgesetzt und diese verbliebene Lücke im Siedlungskörper geschlossen werden.

Die Bebauung ist analog des angrenzenden Gebietes Gänsweide geplant. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind einige wenige kleinteilige Mehrfamiliengebäude geplant.

Im Rest des Plangebiets sind Ein- und Zweifamiliengebäude in Form von Einzel-, Doppelhäuser geplant. Bei Bedarf wären hier grundsätzlich auch Reihen- oder Kettenhäuser möglich. Die Gebäude sind an den Erschließungsstraßen ausgerichtet. Die Baukörper sind so angeordnet, dass zwischen den Gebäuden und zum bestehenden Siedlungsbestand großzügige Gartenzonen verbleiben, die den Siedlungskörper durchgrünen.

Die Nahtstelle zwischen bestehender Siedlung und dem Plangebiet wird so gestaltet, dass die bestehende Bebauung nicht von der geplanten bedrängt wird, gleichzeitig die bestehende Bebauung und die geplante Bebauung zu „einem Gebiet“ zusammenwachsen können.

Zum künftigen Ortsrand wird das Gebiet eingegrünt. Dies trägt zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bei. Im Süden des Plangebietes wird ein großzügiger Bereich des bestehenden Streuobstbereichs erhalten. Durch diesen Grünbereich wird eine Pufferzone zu den Hangbereichen der Limburg erhalten.

Zwischen der Bebauung wird eine hangabwärtsführende Grünzone freigehalten. Dieser dient der Vernetzung von Lebensräumen, der Durchgrünung und Durchlüftung des Siedlungsbereichs, der Gliederung des Siedlungskörpers und der Vernetzung des innerörtlichen Wegenetzes mit dem randlich verlaufenden Kampfwiesenwegs.

Das Plangebiet soll an die Limburgstraße, den Rießlingweg, den Mönchweg und die Kelterstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden werden.

Die innerquartierliche Erschließung ist durch Wohnstraßen analog dem angrenzenden Wohngebiet Gänsweide II vorgesehen.

Der entlang der Limburgstraße vorhandenen straßenbegleitenden Fußweg wird in Richtung Kelterstraße fortgesetzt.

Der restliche Teil der Wohnstraßen werden als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der zu erwartende KFZ-Verkehr innerhalb des Gebietes ist gering, so dass ein teilweiser Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

7.2. Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich an den vorgesehenen Obergrenzen für Wohngebiete orientieren (Grundflächenzahl 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gem. Baunutzungsverordnung).

7.3. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser (ausschließlich häusliches Abwasser) wird über Schmutzwasserkanäle in die Ortskanalisation eingeleitet.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser sowie die Straßenentwässerung werden über Regenwasserkanäle im Straßenraum abgeleitet. Das Regenwasser wird über die bestehenden Haltungen dem vorhandenen Rückhaltebecken an der Bissinger Straße zugeführt.

Oberhalb des Plangebiets soll gem. Studie des IB Weber Ingenieure ein Rückhaltebecken realisiert werden, dessen Drosselabfluss an die Regenwasserkanäle des zweiten Bauabschnittes angeschlossen wird.

Die Anschlüsse wurden im Zuge der Erschließung des 2. Bauabschnittes bereits vorverlegt und entsprechend dem Konzept bemessen.

8. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 34.446 m² (ca. 3,4 ha).

Abzüglich der Bestandsflächen entlang der Kelterstraße und dem Mönchweg sowie der zu Erhaltung vorgesehenen Obstbaumbereiche im Süden des Gebietes verbleiben 2,1 ha Bruttoneubauland.

Abzüglich der geplanten Straßenverkehrsflächen, Fußwege, und Grünflächen verbleiben ca. 15.749 m² Bauflächen. Bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet (GRZ 0,4) ist eine überbaubare Grundfläche von 6.230 m² zu erwarten.

Es sind 27 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und zwei Baufelder für Mehrfamiliengebäude geplant. Unter der Annahme von ca. 1,5 Wohnungen je Einzel- und Doppelhaus, sowie ca. 25 Wohnungen in den Mehrfamiliengebäuden werden ungefähr 66 Wohneinheiten entstehen (31 WE/ha Bruttoneubauland). Bei der derzeitigen durchschnittlichen

Belegungsdichte der Gemeinde von 2,2 Bewohner je Wohnung (Stand 2019, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) werden voraussichtlich ca. 145 Einwohner das Plangebiet besiedeln (69 EW/ha Bruttobauland).

Die zu erwartenden Wohndichte übertrifft somit die für das Gemeindegebiet anzustrebende Dichte von 55 EW/ha des Regionalplans Verband Region Stuttgart 2020.

Anlagen

1. **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung** (Stand 08.02.2018)
2. **Städtebaulicher Entwurf** (Stand: 10.06.2020)

06.08.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18