

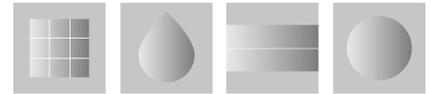


**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Begründung zum Bebauungsplan (Satzung-GR)**  
**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**Bebauungsplan**  
**‘Lange Äcker / Freithofäcker - Teil 2, 1. Änderung‘**

Stand: 29.06.2021



## 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Änderungsbebauungsplan „Lange Äcker / Freithofäcker – Teil 2, 1. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Doppel- und Reihenhäusern auf den Grundstücken entlang des Heinewegs südlich der Hauffstraße zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den nördlichen Bereich für die Flurstücke Nr. 90/5 und 90/4 ein zu lang bemessenes Baufenster vor. Dieser soll entsprechend der neuen Planung angepasst werden.

Da das Grundstück Flst. Nr. 90/1 keine Anbindung an die nördlich gelegene öffentliche Verkehrsfläche (Heineweg) besitzt, wird die Straße in südlicher Richtung entsprechend verlängert. In diesem Bereich wird ein neues Baufenster ausgewiesen. Das bestehende Baufenster im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wird entsprechend der Planung verkürzt und in zwei Baufenster geteilt, um somit eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die Straße „Heineweg“ zu erweitern und die Baufenster wie gewünscht zu ändern, da die vorhandene Struktur entlang des „Heinewegs“ fortgeführt wird. Auch hinsichtlich der Größe der Baufenster fügen sich die Gebäude in die bestehende Bebauung ein.

Zur Realisierung der Bebauung in diesem Bereich ist es nun notwendig, die Straße „Heineweg“ zu erweitern, ein neues Baufenster im südlichen Bereich auszuweisen und das vorhandene Baufenster entsprechend anzupassen.

Die Gemeinde Weil im Schönbuch forciert mit der Aufstellung dieses Änderungs-Bebauungsplans die Innenentwicklung.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lange Äcker / Freithofäcker – Teil 2, 1. Änderung“ werden die Ziele der Stadtentwicklung planerisch fortgeführt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht.

Hierzu ist es erforderlich, diesen Änderungs-Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

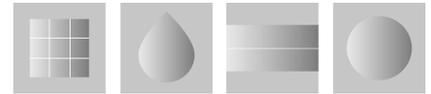
Der Geltungsbereich für die Änderung der zeichnerischen planungsrechtlichen Festsetzungen umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 90/1, 90/3, 90/4, 90/5, 90/6, 90/23, 90/24, 90/25 und 90/26.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Lange Äcker / Freithofäcker – Teil 2“, in Kraft getreten am 23.10.1998.



#### 4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die Nachverdichtung vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll die kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen forciert werden.

Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Aufgrund der Größe des Plangebiets (Überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Grundfläche nicht verändert wurde. Durch das unveränderte Fortbestehen dieser, ergibt sich keine Grundfläche, welche die Schwellenwerte des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 überschreiten würde.

#### 5. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

##### Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Realisierung der Doppel- und Reihenhäuser wird das Baufenster entsprechend der Planung angepasst. Auf dem Flurstück 90/1 wird ein neues Baufenster ausgewiesen. Die Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen werden geringfügig um ca. 490 m<sup>2</sup> vergrößert.

##### Verkehrsflächen

Um die Erschließung des Flurstücks 90/1 zu gewährleisten, wird im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan die öffentliche Straße (Heineweg) in südlicher Richtung um ca. 20 m verlängert.

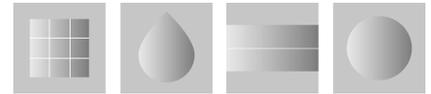
##### Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Firstrichtungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden geändert, um eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern zu ermöglichen.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans „Lange Äcker / Freithofäcker – Teil 2“, in Kraft getreten am 23.10.1998 werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

#### 5.1 Erschließung / Verkehrsanlagen

Die äußere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiches wird entsprechend der Planzeichnung verändert. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.



## 5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereichs wird entsprechend der Planung verändert und geringfügig um ca. 490 m<sup>2</sup> vergrößert. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist jedoch aufgrund der Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl ausgeschlossen.

## 6. UMWELTBERICHT

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Die vorhandenen Schutzgüter von Natur und Landschaft sind im Innenbereich bereits stark anthropogen überprägt. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Lange Äcker / Freithofäcker – Teil 2" bezieht.

### Artenschutz

Der Vorhabenbereich wurde im September 2020 überprüft. Es handelt sich um die Abbruchbaustelle einer ehemaligen Hofstelle. Die Baustelle ist umgeben von bereits bebautem Innenbereich.

Die Überprüfung ergab, dass keine geeigneten Lebensräume für streng geschützter Arten (Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie) betroffen sind. Geeignete Brutstätten für Vogelarten wurden nicht festgestellt. Eine Gefährdung von besonders geschützten Vogelarten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.

Niststrukturen für Vogelarten sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Nistplätze an den Gebäudestrukturen der ehemaligen Hofstelle können derzeit nicht mehr beurteilt werden. Hofstellen weisen jedoch häufig auch Innerorts geeignete Habitatstrukturen oder Brutmöglichkeiten für Vogelarten.

Es sollte daher an der neuen ausgesiedelten Hofstelle Nisthilfen für Vogelarten z.B. Haus- und Feldsperrling sowie Nisthilfen für Schwalben angebracht werden, um so mögliche populationsrelevante Auswirkungen auf Vogelarten entgegenzuwirken.

Die Potentialabschätzung zum Artenschutz liegt als **Anlage** bei.



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 29.06.2021

**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.

Weil im Schönbuch den, den \_\_\_\_\_

Wolfgang Lahl

Bürgermeister