

IV. Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obere Mühle“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In den Jahren 2023 und 2024 wurden durch den Vorhabenträger mehrere Bauvoranfragen zur Überplanung im Bereich der Oberen Mühle gestellt.

Die Bauvoranfragen wurden von der Unteren Baurechtsbehörde insbesondere deshalb abgelehnt, weil Teile der geplanten Wohnbebauung im Außenbereich liegen und diese aufgrund der fehlenden Privilegierung dort nicht zulassungsfähig ist.

Vor diesem Hintergrund haben sich Eigentümer, Planer und Bauträger an die Stadt gewandt. Im Anschluss daran wurden dann mit dem Vorhabenträger die Verfahrensfragen erörtert und die Planung fortentwickelt.

Die Stadt Weilheim a.d. Teck ist ein attraktiver Wohnstandort. Der Bedarf an Wohnraum ist sehr groß. Die Stadt ist bestrebt, diesen vorrangig und flächensparend durch Innenentwicklung, Nachverdichtung und verträgliche Bestandsentwicklungen zu schaffen.

Im vorliegenden Fall kann durch Nachverdichtung auf dem Flst. 719/7 (Mehrfamiliengebäude für Einfamilienhaus), Ersatzbebauung auf dem Flst. 718/1 (Mehrfamiliengebäude für brachliegendes Wirtschaftsgebäude) und eine kleinräumige Fortentwicklung auf den Flst. 719/2 und 718 (Mehrfamiliengebäude für brachliegendes Wirtschaftsgebäude), unter Nutzung bestehender Verkehrsflächen, neuer Wohnraum geschaffen werden.

Aus diesem Grund befürwortet die Stadt Weilheim a.d. Teck das Bauvorhaben und hat beschlossen, in das Bebauungsplanverfahren einzusteigen.

2. 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 Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung mit der baulichen Verdichtung im Zentrum des Plangebietes übertroffen (s. städtebauliche Kenndaten).

Im Regionalplan sind die Flächen des Plangebiets als bestehende Siedlungsflächen dargestellt

Die Flächen südlich und westlich des Plangebiets sind als Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG, PS 3.2.1 (G)) und als Regionaler Grünzug (VRG, PS 3.1.1 (Z)) festgelegt. Die Planung greift nicht in diese ein. Auswirkungen der Planung auf diese sind nicht ersichtlich.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan sind nicht ersichtlich.

Flächennutzungsplanung:

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind um die Hoffläche am Ende des Zähringergasse bestehende Mischbaufläche dargestellt.

Aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan noch als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ betrachtet.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestehen keine Bebauungspläne.

Für Teile der bestehenden Verkehrsflächen besteht der Bebauungsplan „Scholderplatz“ (In-Kraft getreten am 26.09.1974).

In den Überlagerungsbereichen wird der o.g. Bebauungsplan durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet liegt am Ende der Zähringergasse im südlichen Siedlungsbereich des Stadtgebiets von Weilheim a.d. Teck in der Nähe des Freibads.

Das Plangebiet wird im Osten von der bestehenden Bebauung entlang der Lindach (Zähringergasse 7/1, 7, 9 und Teile von 11) und im Norden von dem Gebäude Scholderplatz 44 begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Hofffläche der Bebauung am Ende der Zähringergasse und die an diese südlich und westlich angrenzenden Flächen in einer Tiefe von ca. 25 m.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5. Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht zum Teil aus Wohngrundstücken mit bestehendem Gebäudebestand (Flst. 719/7, Whs Scholderplatz 46), zum Teil aus wirtschaftlich genutzten Flächen (Flst. 718 und 718/2, Mühlengebäude) ebenfalls mit Gebäudebestand.

Das Plangebiet umfasst auch die platzartig erweiterten Verkehrsflächen am Ende der Zähringergasse. Diese dienen der Zufahrt zu den Gebäuden und der Parkierung. Innerhalb dieser Verkehrsfläche befindet sich ein Baumbeet welches als separates Flurstück (Nr. 718/2) abgegrenzt ist.

Die Freibereiche um den Gebäudebestand sind als Freiflächen, Hausgärten und Lagerflächen genutzt und gestaltet.

5.2 Topografie

Das Gelände steigt zunächst leicht, dann in Sprüngen mit kleinen Böschungen in Richtung Westen und Süden an. Im Bereich der Hoffflächen ist es nahezu plan.

5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete, Schutzobjekte oder sonstige Schutzausweisungen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich verschiedenste Schutzgebiete („Feldgehölz an der Lindach südlich Weilheim“ LUBW-Nr. 173231166820, Naturschutzgebiet „Limburg“ LUBW-Nr. 1.177, FFH-Gebiet „Neidlinger Alb“ LUBW-Nr. 7423341, Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ LUBW-Nr. 7323441, Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“ LUBW-Nr. 1).

5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Das öffentliche Eigentum im Plangebiet beschränkt sich auf bestehende Verkehrsflächen (Zähringergasse, Scholderplatz) und das Grundstück des verdolten Mühlbachs.

5.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Zähringergasse und die Straße Scholderplatz an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der nördlich des Plangebiet gelegenen Bushaltestelle „Neidlinger Straße“ (ca. 200 m Entfernung) verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).

5.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

5.7 Gewässer/Oberflächenwasser/Überflutungsflächen/Starkregen

Innerhalb des Plangebiet verläuft der verdolte Mühlbach (G.II.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung). Diese ist im Plangebiet weitgehend durch Gebäudeteile und Verkehrsfläche überlagert.

Östlich des Plangebiets verläuft die Lindach (G.II.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen (HQ-Extrem, HQ-100, HQ-50, HQ-10) oder Überschwemmungsgebieten.

Eine kommunale Starkregengefahrenkarte (SRGK) ist noch nicht vorhanden.

6. Artenschutz/Natura 2000

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine Artenschutz-Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Diese führte zu dem Ergebnis, dass weitere Untersuchungen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse, Amphibien und holzbewohnende Käfer erforderlich sind.

Diese Untersuchungen wurde 2025 durchgeführt. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG eintreten. Der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung in dem die Ergebnisse detailliert dargelegt sind liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im weiteren Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Vorentwurf in die Planung einfließen.

Aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet „Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb“ und zum FFH-Gebiet „Neidlinger Alb“ wurde ebenfalls eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den genannten Schutzgebieten zu prüfen. Die Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgebieten führt.

7. Umweltprüfung/Umweltbericht

Mit Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB, als gesonderter Teil, ein Umweltbericht bei.

8. Planungsziele und Planungskonzeption

Es ist geplant, die brachliegenden Mühlengebäuden der Oberen Mühle und das Wohnhaus Scholderplatz 46 durch Wohnungsneubauten zu ersetzen. Im Westen sind zwei Geschosswohnungsbauten über einem gemeinsamen Erdgeschoss, das im westlichen Bereich in den Hang geschoben ist, geplant. Im Süden ist ein Anbau an das bestehenden Wohnhaus der Mühle geplant. Alle Gebäude sind mit Satteldach geplant. Die notwendige Parkierung ist weitgehend innerhalb der Gebäude untergebracht. Zusätzliche Besucherparkplätze können oberirdisch im Plangebiet geschaffen werden. Der bestehende historische Fußweg von der Limburg durch das Mühlenareal bleibt erhalten und ist in der Bauungskonzeption berücksichtigt.

Näheres ist dem beiliegenden Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zu entnehmen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung fest, sondern überträgt die Beurteilung dem Baugenehmigungsverfahren.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan. Zulässig sind die darin enthaltenen Nutzungen, nämlich Wohngebäude mit Parkierung und Nebenanlagen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Darüber hinaus zugelassen werden punktuelle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch technische Gebäudeteile und Absturzsicherungen.

9.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Bebauung und fügt sich in den umgebenden Gebäudebestand ein.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

9.5 Stellplätze und Garagen

Um den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum und die umgebenden Freiflächen nicht übermäßig durch ruhenden Verkehr zu belasten, sind Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und den zusätzlich festgesetzten Flächen zulässig.

Hierdurch können insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Übergang zur freien Landschaft von Parkierung freigehalten werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf den privaten Verkehrsflächen des Plangebietes möglich.

9.6 Verkehrsflächen

Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird insbesondere die künftige Führung des Fuß- und Radwegs durch das Plangebiet zur Limburg gesichert.

Ansonsten entsprechen die Verkehrsflächen im Plan dem Bestand.

9.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann mit vertretbarem Aufwand ein Teil der Abflusses von anfallenden Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Metall nicht zulässig.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind Flachdächer mit wenigen Ausnahmen mindestens extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) und Dachterrassen ermöglicht.

Aus demselben Grund sind Tiefgaragen außerhalb der Überbauung durch Gebäude weitgehend erdüberdeckt auszuführen und zu begrünen.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

9.8 Pflanzgebote

Um die Garten- und Stellplatzflächen und somit das Plangebiet zu durchgrünen, sind Pflanzgebote festgesetzt.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte, Laub- und Streuobstbäume zu verwenden.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Entsprechend der umgebenden Bebauung sollen die geplanten Gebäude mit Satteldächern errichtet werden. Damit fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein. Konkret gelten die Inhalte und Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

10.2 Dachdeckung/Fassadengestaltung

In Anlehnung an den Bestand sind für Satteldächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte) sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung, glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente unzulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Um negative Auswirkungen der Bebauung auf den umgebenden Gebäudebestand und das Ortsbild zu verhindern, sind stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen.

Zur Förderung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz sind hiervon wiederum Anlagen zur Solarenergieerzeugung ausgeschlossen.

10.3 Einfriedungen und Stützmauern

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Aus demselben Grund sind Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrs-, Wege und Grünflächen in der Höhe beschränkt und haben einen Mindestabstand zu diesen öffentlichen Flächen einzuhalten.

Die Nutzung von Photovoltaik, soll auch bei der Regelung der Einfriedungen entsprechend den Vorgaben der LBO nicht eingeschränkt werden. Solche Anlagen wie z.B. Solarzäune sind entsprechend von den getroffenen Regelungen ausgenommen.

10.4 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim a.d. Teck soll auch im Plangebiet angewendet werden.

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind in der Planung berücksichtigt und weitgehend innerhalb der Gebäude untergebracht.

11. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 2.619 m² (ca. 0,3 ha).

Abzüglich der öffentlichen (581 m²) und privaten (432 m²) Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen (17 m²) verbleiben 1.590 m² Baugrundstücksfläche.

Im Plangebiet sind ca. 17 Wohneinheiten (WE) geplant (57 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 (Stand 2022, Statistisches Landesamt BW) in Weilheim a.d. Teck werden im Gebiet ca. 36 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 119 EW/ha Bruttobauland.

16.12.2025



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

Anlagen

- 1. Artenschutz-Voruntersuchung Bebauungsplan "Obere Mühle", Stand 27.02.2025**
- 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Obere Mühle“, Stand 15.12.2025**
- 3. Natura 2000-Vorprüfung, Stand 19.12.2025**
- 4. Umweltbericht – Vorentwurf zu Teil IV, Begründung zum Bebauungsplan „Obere Mühle“, Stand 23.12.2025**