



Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck

Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft

15.12.2022

Bertram Roth

Agenda

- Arbeitsschritte - Meilensteine
- Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Entwurfsfassung zur 19. Änderung des FNP
- Weitere Schritte

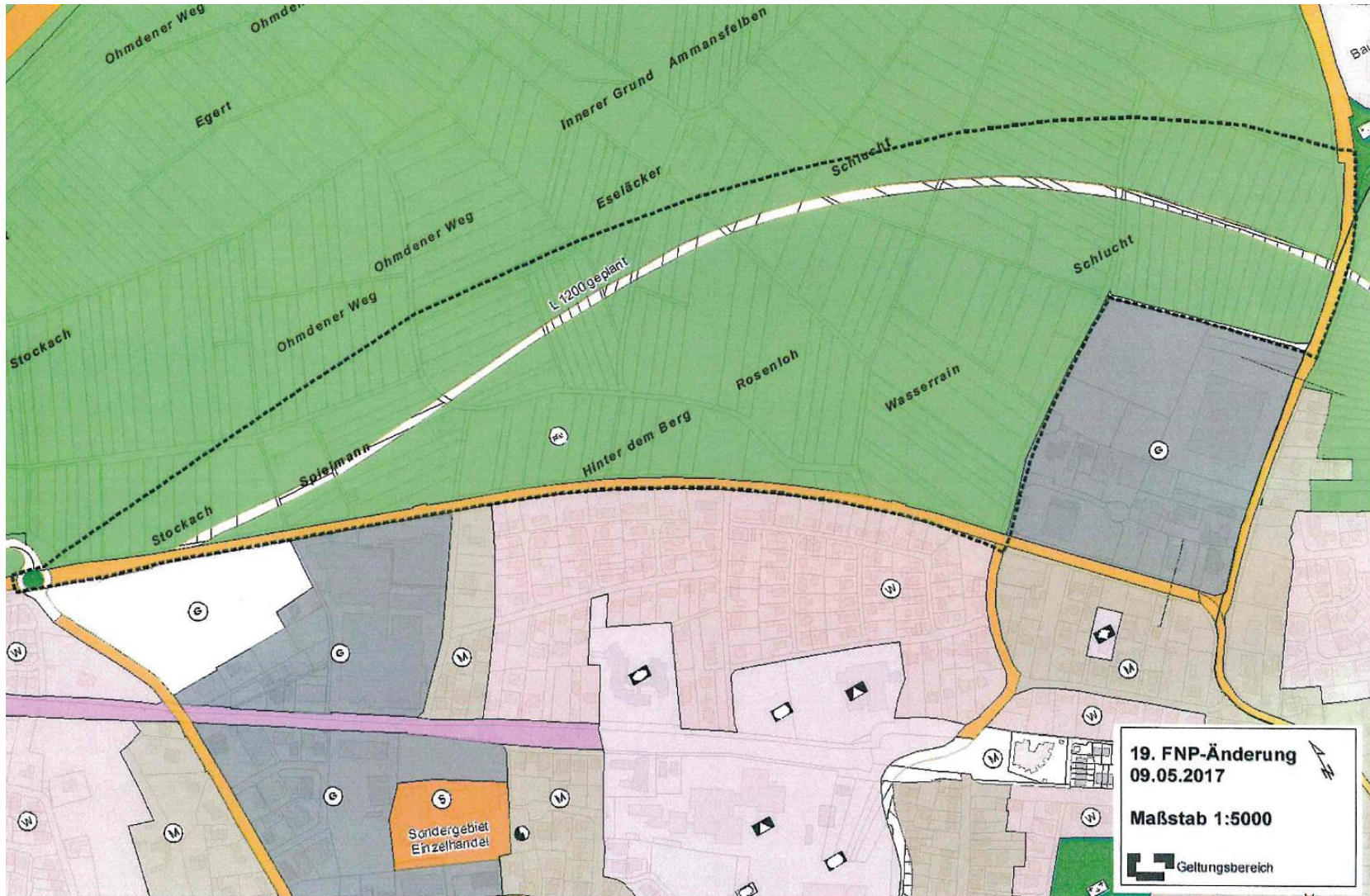
Arbeitsschritte - Meilensteine

- 2016: Unternehmensbefragung Weilheim an der Teck
- 15.11.2016: Beschluss GR Weilheim a.d.T. zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche
- 18.5.2017: Einleitungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss
- ab 2020: Eigentümergespräche
- Jan. 2022: Bürgergutachten
- 24.4.2022: Bürgerentscheid
- 13.6. – 15.7.2022: Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 zur 19. Änderung des FNP und BPlan-Entwurf
- 9.12.2022: Antragstellung Zielabweichungsverfahren



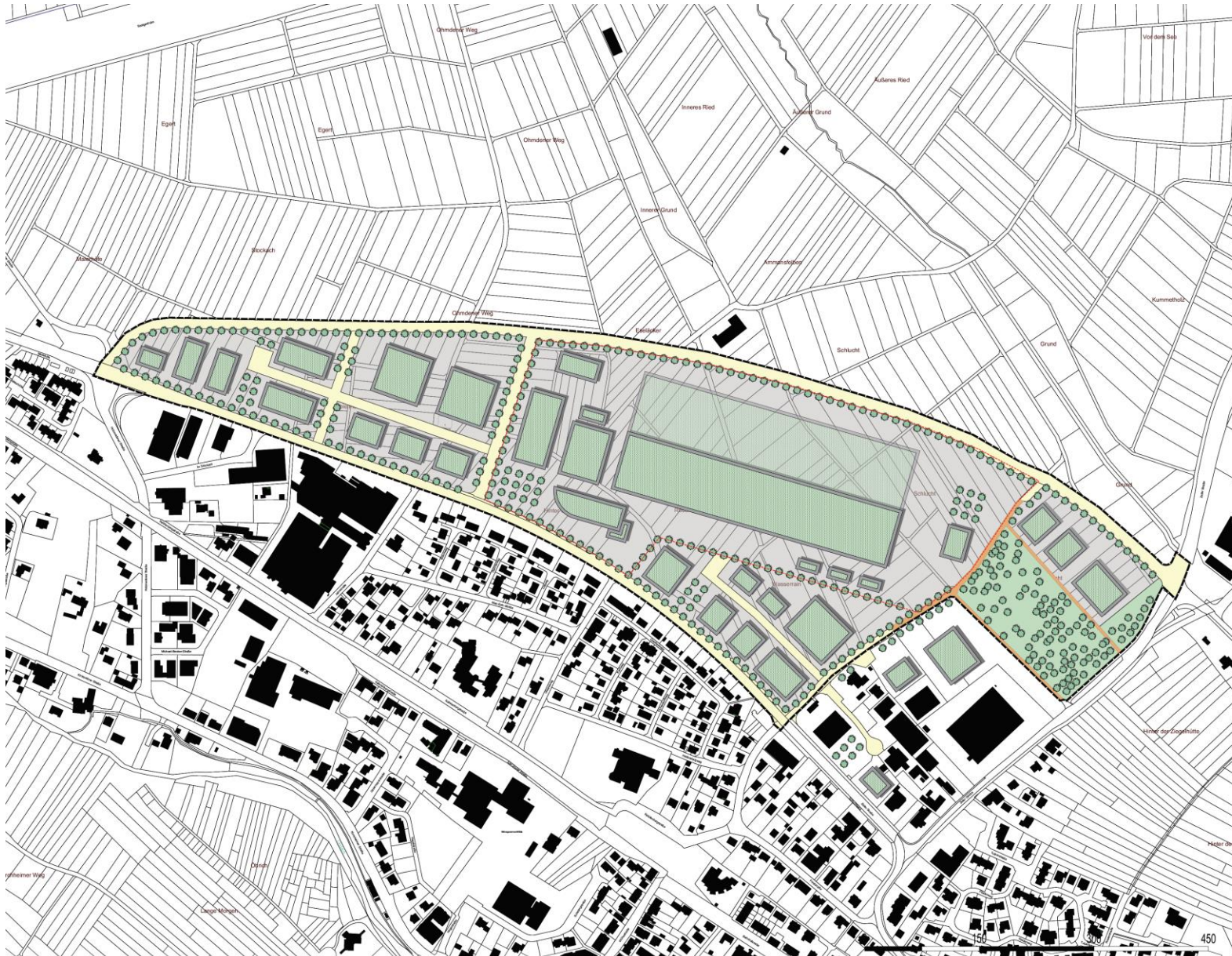
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck

19. FNP-Änderung vom 9.5.2022



Geltungsbereich rund 34 ha





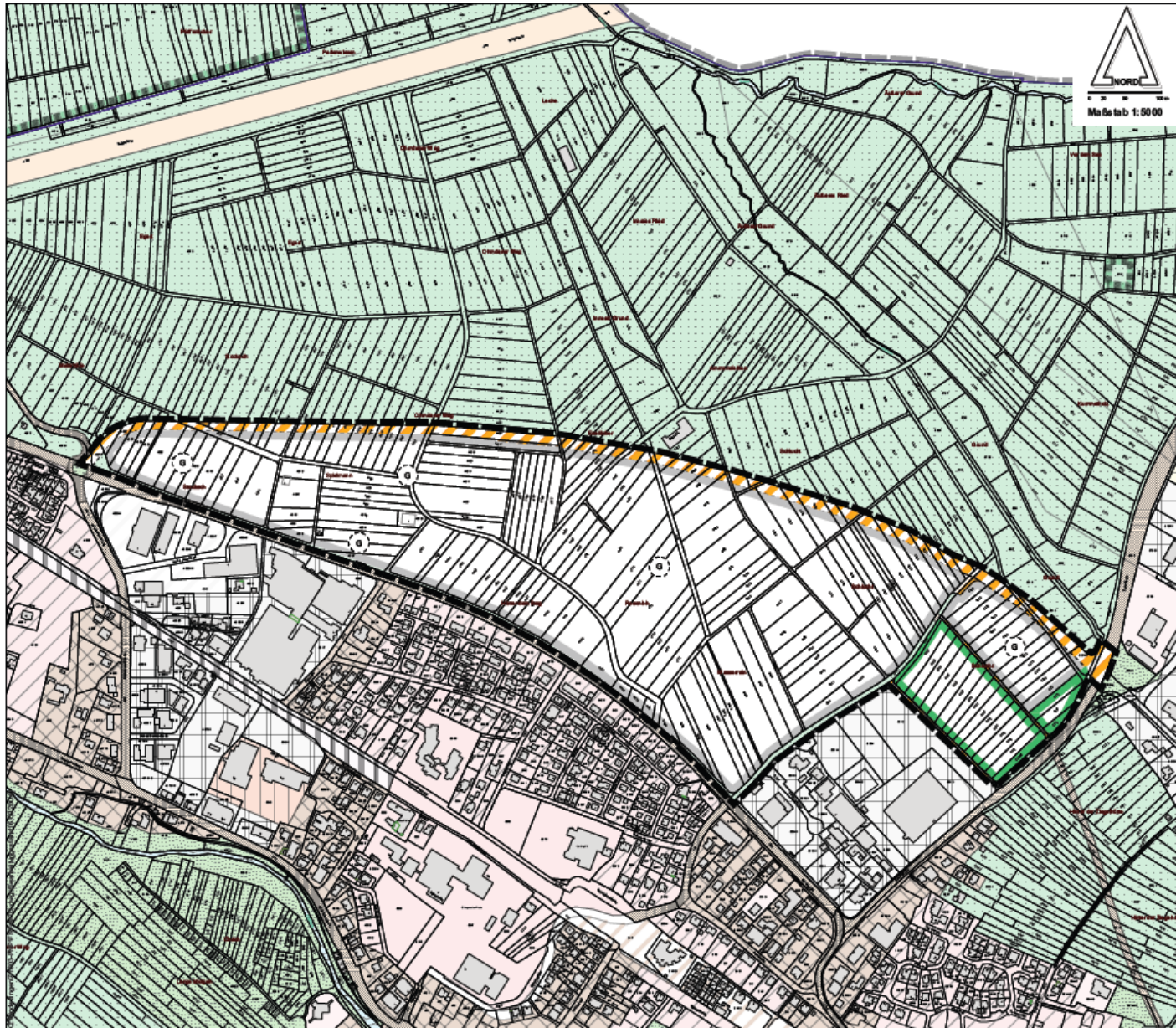
Entwicklung gewerbliche Baufächen "Rosental"
Stadt Weilmünster an der Teck

KE
Entwicklungsplanung
Stadt Weilmünster
Städtebauliches Konzept



KE

Vorentwurf zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans



01 Geltungsbereich der Änderung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 5-11 BauNVO)

06 Gewerbliche Baufläche Planung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

06 VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

09 Straßerverkehrslächen Planung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

09 GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

09 Grünflächen Planung

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck

**19. Änderung des Flächennutzungsplans
"Gewerbliche Baufläche Rosenloh"**

Verfahren: Auftragsverfahren (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) Öffentlich-rechtlich Auftragsverfahren (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Öffentlich-rechtlich

Auftraggeber: Auftragsgeber Auftraggeber

Übersichtsanlage: Auftragsgeber Auftraggeber

Wahlkreis: Auftragsgeber Auftraggeber

Planungsgebiet: Auftragsgeber Auftraggeber

Planungsgebiet: Auftragsgeber Auftraggeber

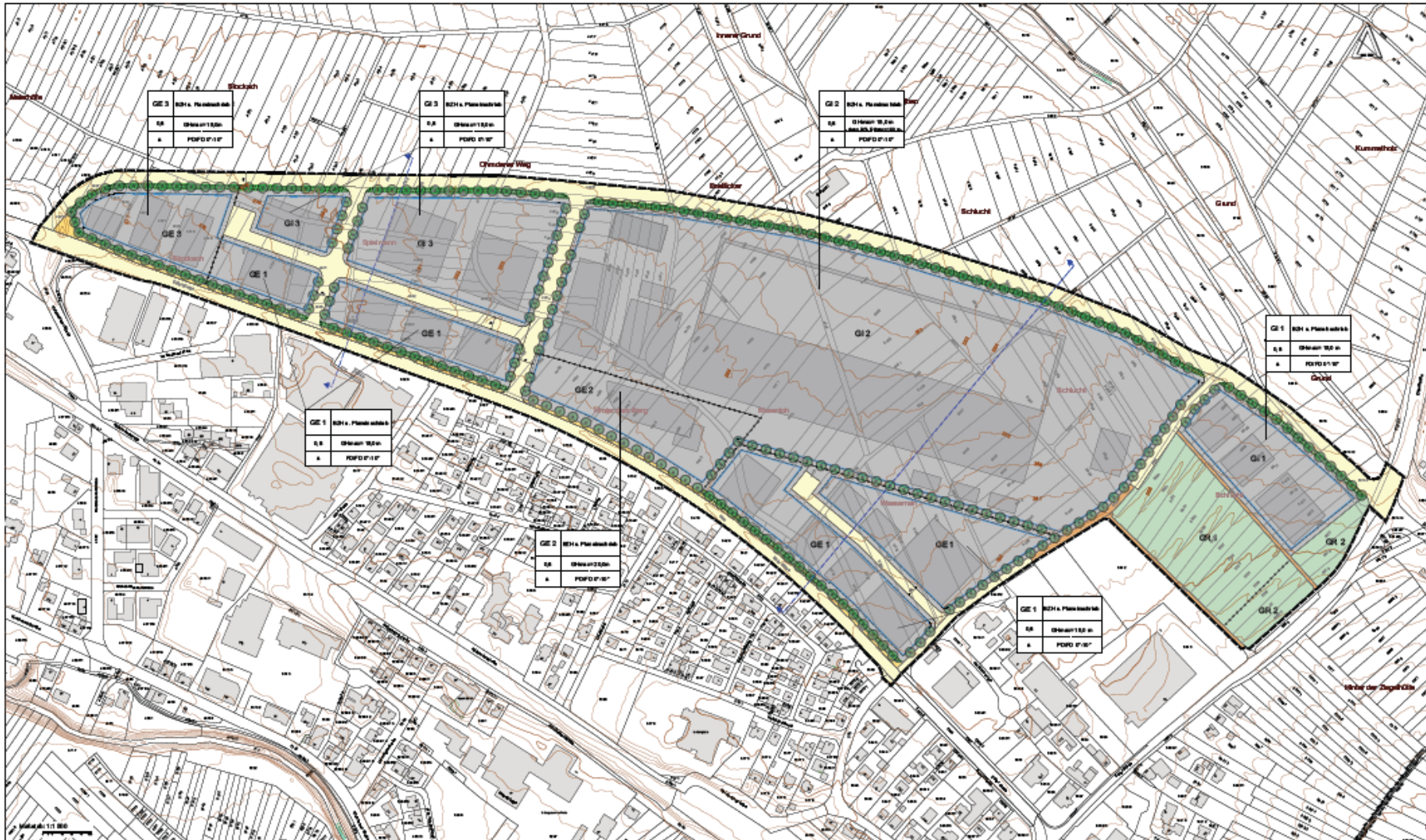
Auftraggeber und Dienstleister: Auftraggeber Auftraggeber

Auftraggeber: Auftraggeber Auftraggeber

Dienstleister: Auftraggeber Auftraggeber

KE
L&M Umwelt-Kommunikations-Systeme
02.06.2022
Hellerborner Straße 28
70191 Stuttgart
Telefon 0711 / 845-4-0
Telefax 0711 / 845-4-100

Vorentwurf des Bebauungsplans



Frühzeitige Beteiligung

■ Unterlagen

- Vorentwurf der Begründung zur 19. Änderung des FNP mit Plan- und Textteil
- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Gebiet „Rosenloh“
- Entwurf des Umweltberichts
- Vorentwurf des BPlans mit Plan- und Textteil

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Offenlage vom 13.6. – 15.7.2022
 - Stellungnahmen: keine

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden:
 - Beteiligung von 28 Behörden

 - Keine Stellungnahme: 12 Behörden

 - Substanzielle Stellungnahmen: 5 Behörden

Regierungspräsidium Stuttgart

- Potentialflächen werden nicht vollständig angerechnet → Fläche für kommunale Zwecke
- Flächenbedarf nachvollziehbar dargelegt aber Zielkonflikt, da Gemeinde mit Eigenentwicklung → Zielabweichungsverfahren ist eingeleitet
- Flächenbilanz BPlan/FNP stimmen nicht überein- → BPlan beinhaltet auch L 1200
- Bedenken, da hohe Flächenverluste für die Landwirtschaft in der Vergangenheit → Neubaustrecke
- einzelbetriebliche Belange sind darzustellen → landwirtschaftliche Belange wurden abgewogen, Existenzgefährdung ist nicht zu erkennen
- Bedenken, da landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen werden → Entwicklung des Gewerbegebiets ist für die lokale Wirtschaft und die Transformation der Automobilindustrie von existenzieller Bedeutung
- Die Fauna-Erfassungen sind bereits 5 Jahre alt → Umweltbericht ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans angemessen, die faunistischen Untersuchungen werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts zum BPlan aktualisiert/plausibilisiert

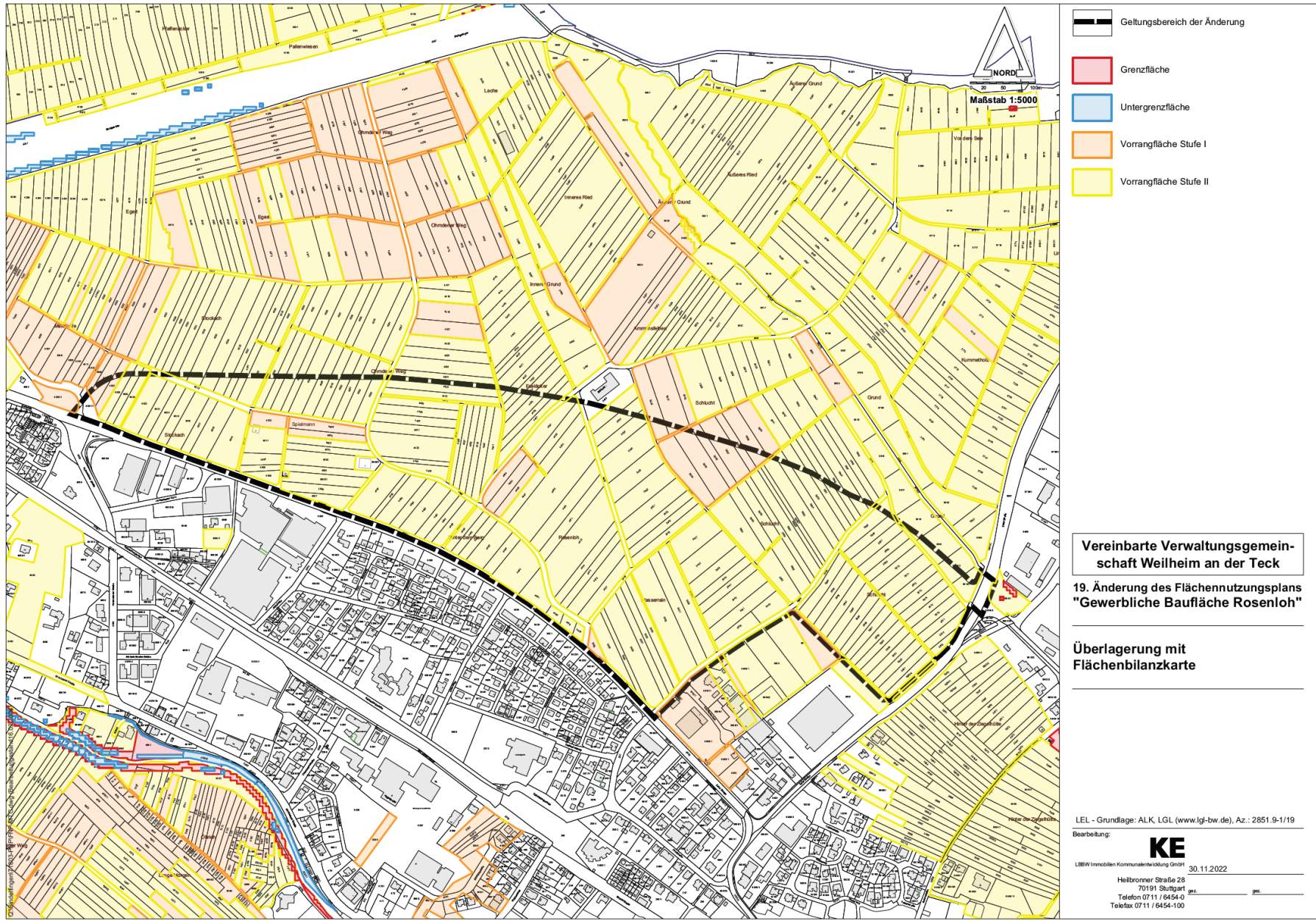


Ackerfläche 15,70 ha
Baumschule 5,40 ha
Grünland 5,20 ha
Sonderkultur 0,15 ha
Streuobst 3,70 ha
Sonstiges 3,45 ha

Bio-Landwirtschaft
< 2,00 ha

Plan Nr.	1	Maßstab	1:5.000
Planverfasser	Leitner	Datum	11.04.2018
Auftraggeber	Stadt Weilheim an der Teck Rathaus Marktplatz 6 73235 Weilheim an der Teck		
		 Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH Gerhard-Koch-Straße 2 73760 Ostfildern	

Flächenbilanzkarte



Faunistische Untersuchung von 2017

- sollte nach 5 Jahren überprüft werden → in der Bebauungsplanung
- Stärkere Berücksichtigung von → in der Bebauungsplanung
 - Fledermäusen
 - Maßnahmen für Höhlenbrüter
 - Maßnahmen für Feldlerchen
 - Zauneidechsen
 - Totholz-Käfer
 - Nachtkerzenschwärmer

Untersuchungen laufen

Verband Region Stuttgart

- Der Planung kann grundsätzlich zugestimmt werden, ein Zielabweichungsverfahren ist erforderlich → Zielabweichungsverfahren ist eingeleitet
- vollständige Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen → Regelungen im BPlan
- der Regionale Grünzug wird mit der Planung in diesem Bereich ausgeformt

Landratsamt Esslingen

- Bedenken, da Bodenfunktionen verloren gehen → **Gewerbegebiet ist für lokale Wirtschaft und Transformation der Automobilindustrie existenziell**
- Flächenpotenziale sind darzulegen → **ist unter 3.2.2 erfolgt, Potenzialfläche wird für kommunale Zwecke benötigt**
- Plangebiet grenzt an das Vogelschutzgebiet → **FFH-Vorprüfung wird erarbeitet**
- Die faunistischen Untersuchungen sind zu plausibilisieren → **werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts zum BPlan aktualisiert/plausibilisiert**
- Die bisher beschriebenen CEF-Maßnahmen sind noch nicht ausreichend konkretisiert → **erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung**
- Streuobstbestände zu erhalten; sie dürfen nur mit Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt → **Prüfung, ob sie die Kriterien als geschützte Streuobstbestände erfüllen**
- Konflikt durch den Betrieb emissionsträchtiger Anlagen → **Abstufung im BPlan**
- Wahrscheinlichkeit einer Existenzgefährdung landw. Betriebe ist sehr hoch → **nicht erkennbar, intensiver Austausch**

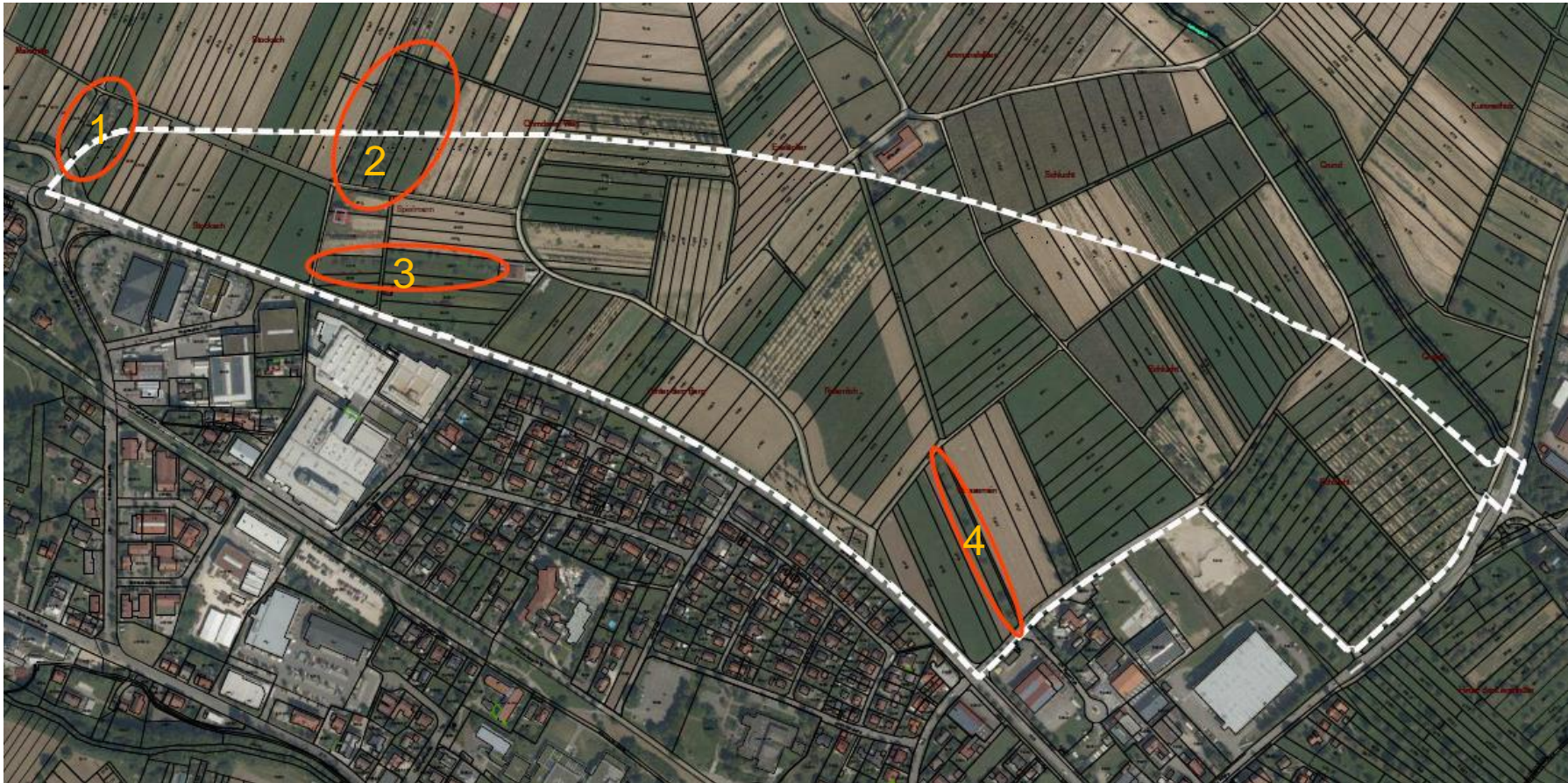
Vogelschutzgebiet



Nach § 33a NatSchG sind zu erhalten

- Gebiete ab **1.500 m²**,
- die **überwiegend**
- von **Obstbäumen**
- mit Hochstämmen **> 1,40 m**
bestanden sind

→ Prüfung, Berücksichtigung in der Bebauungsplanung



Überprüfung am 6.12.2022

→ 1 und 2: geschützte Streuobstbestände

3: überwiegend keine Hochstämme – kein Streuobstbestand

4: große Lücken zwischen den Bäumen – eher kein Streuobstbestand

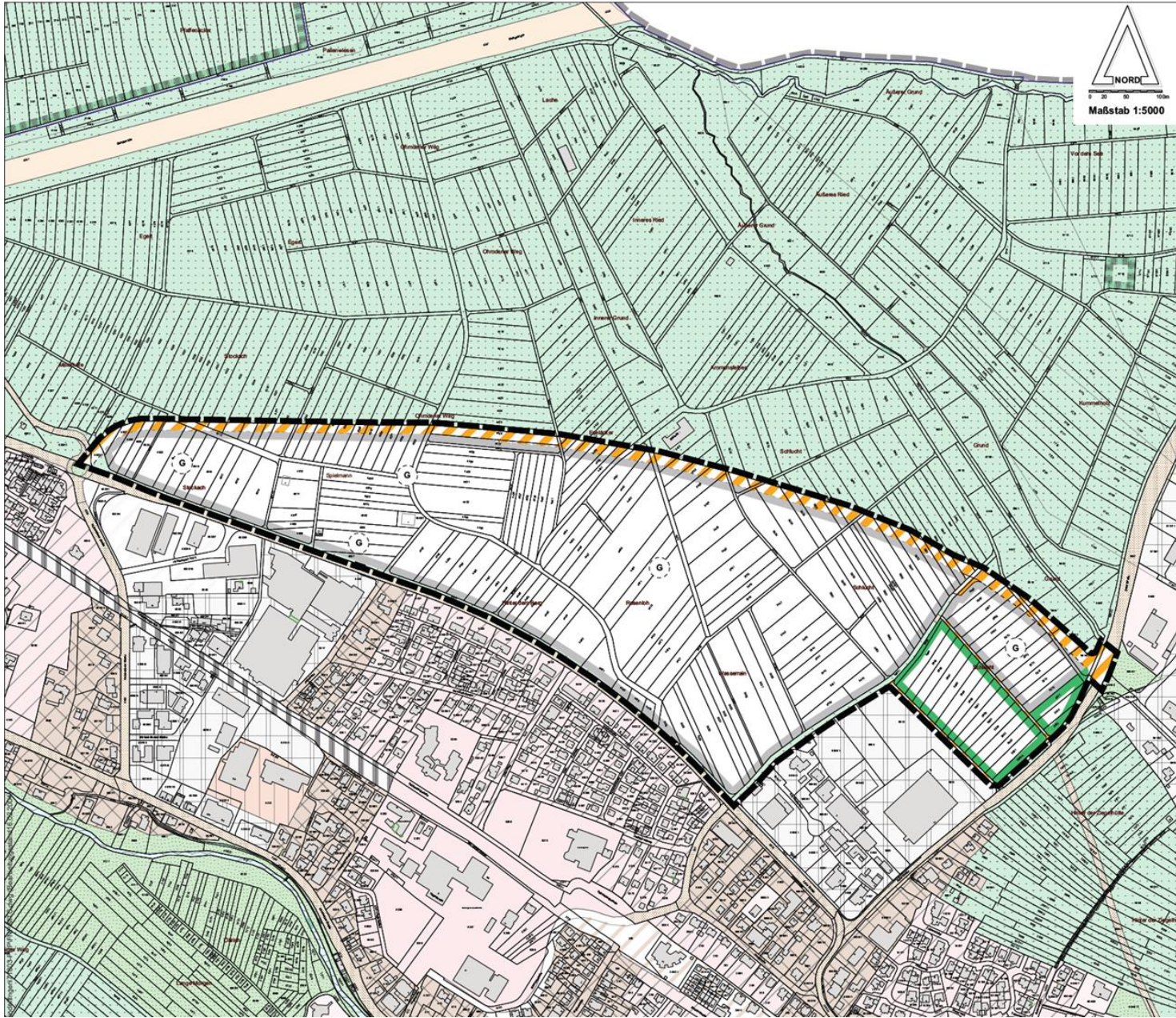
Gemeinde Aichelberg

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen und höherem Straßenverkehrslärm auf der Gemarkung Aichelberg → **Kenntnisnahme**
- Ausbau der Anschlussstelle Aichelberg/die Errichtung einer Lichtsignalanlage
→ **Kenntnisnahme**

Gemeinde Holzmaden

- Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen auf die Gemarkung Holzmaden
→ **keine wesentlichen Folgewirkungen**
- Auswirkungen auf die Gewerbeflächenentwicklung von Holzmaden werden befürchtet
→ **Abdeckung des Eigenbedarfs für die bauliche Entwicklung von Holzmaden weiterhin möglich**

Entwurf zur 19. Änderung des FNP



NORD
Maßstab 1:5000

-  Geltungsbereich der Änderung
- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
-  Gewerbliche Baufläche Planung
- 06 VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Straßenverkehrsflächen Planung
- 09 GRÜNFLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
-  Grünflächen Planung

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck
19. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche Rosenloh"

Verfahren:	
Aufstellungsbeschluss g 10 m h 1	am 18.05.2017
Örtliche Bekanntmachung an 10 m h 1	am 02.06.2017 / 09.06.2017 / 08.06.2017
Beschlüsse zur Vorläufigen Beteiligung g 10 m h 1	am 18.05.2017
Örtliche Bekanntmachung an 10 m h 1	am 02.06.2017 / 09.06.2017 / 08.06.2017
Fürwählige Auslegung g 10 m h 1	Auslegung vom 13.06.2017 bis 15.07.2017
Beschlüsse zur Stellung g 10 m h 1	am _____
Örtliche Bekanntmachung an _____	Auslegung vom _____ bis _____
Feststellungsbeschluss _____	am _____
Genehmigung g 10 m h 1 _____	am _____
Nachweisbeschluss g 10 m h 1 _____	am _____
Örtliche Bekanntmachung an _____	am _____

Aufstellung und Bearbeitung: Aufstellung:
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Flächennutzungsplans mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergebnissen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Nachweisbarkeit maßgebenden Nachweisunterlagen beachtet wurden.

Stadt Weilheim a.d. Teck

Weilheim a.d. T. _____
gez. _____
Amt für Stadtplanung und Umwelt _____
Bürgermeister

Weitere Schritte

- Beteiligung zur 19. Änderung des FNP § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(09.01.2023 bis voraussichtlich 17.02.2023)
- Zielabweichungsverfahren (ist eingeleitet)
- Fachgutachten
- Formale Beteiligung zum BPlan-Verfahren (geplant ab März 2023)
- Abschluss der Grunderwerbsverhandlungen