

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „KiTa Nöggeschwiel“ im Ortsteil Nöggeschwiel

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)



Inhaltsverzeichnis

A Satzung

B Begründung

1. Plangebiet
2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
4. Flächennutzungsplan
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Immissionsschutz

C Textliche Festsetzungen (Änderungen und Ergänzungen)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

D Planteil

1. Lageplan und Deckblatt zum Bebauungsplan (M 1:500)



Teil A - Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den Bebauungsplan „KiTa Nöggenschwiel“ am XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil D, Nr. 1)

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. textliche Festsetzungen | in der Fassung vom 11.02.2025 |
| 2. zeichnerische Festsetzungen | in der Fassung vom 11.02.2025 |
| 3. Begründung | in der Fassung vom 11.02.2025 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 11.02.2025

Jan Albicker
Bürgermeister



Teil B - Begründung

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Ortsteiles Nöggenschwiel in unmittelbarer Nähe zum „geometrischen“ Zentrum des Orsteils. Es wird im Osten durch die Straße „Rosenweg“ begrenzt. Im Süden stößt es an den bestehenden Rosengarten und Kindergartenbereich. Im Westen stößt es an die kirchlichen Einrichtungen sowie den Friedhof. Lediglich in nördlicher Richtung grenzt es an eine größere Freifläche.

Im näheren Umfeld sind diese bereits zuvor genannten öffentlichen Nutzungen angesiedelt, so dass sich das Bürgerhaus positiv in diese Nutzungsbereiche eingliedern kann.

2. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

In der Ortsmitte von Nöggenschwiel soll auf einem freien Grundstück ein Neubau für eine dreigruppige Kindertagesstätte (KiTa) und eine Schulmensa entstehen, um die Betreuungssituation vor Ort nachhaltig zu verbessern. Der Standort in direkter Nachbarschaft zu Kirche, Pfarrhaus und Grundschule ist ideal, um Synergien zu schaffen und kurze Wege zu gewährleisten.

Der Neubau ist erforderlich, da die aktuelle Kita-Unterkunft nicht den Anforderungen entspricht und das Gebäude verkauft werden soll. Eine Machbarkeitsstudie hat bestätigt, dass das bestehende Gebäude ungeeignet ist.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 10.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung



einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen (VWG) ist in der Fassung vom 02.07.2009 gültig.

In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nicht umfasst. Hier muss eine Änderung im Parallelverfahren erfolgen.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „KiTa Nöggenschwiel“ verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- a) Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Errichtung einer KiTa im Ortsteil Nöggenschwiel

5. Erschließung

Die KiTa wird durch die Ortstraße „Rosenweg“ erschlossen und ist somit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Entwässerung des Ortsteiles Nöggenschwiel erfolgt im Trennsystem. Entwässerungsleitungen sind wie auch Frischwasserleitungen in der Straße Rosenweg vorhanden. Ein Anschluss an diese Leitungen ist technisch problemlos möglich.

Auch weitergehende Versorgungsleitungen sind im Rosenweg vorhanden. So kann auch die Versorgung mit Strom- und Telekommunikationsleitungen aus dem Rosenweg bewerkstelligt werden.



6. Umweltbelange:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Realisierung mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden ist und in wieweit dieser Eingriff minimiert werden kann. Zur Darstellung wurde der landschaftsplanerische Fachbeitrag aus dem Flächennutzungsplanentwurf herangezogen.

Flächenbezeichnung Nögenschwiel- Geplante Gemeinbedarfsfläche W 7 0,2 ha, im Zentrum des Ortsteils, grenzt an Gemeinbedarfsflächen an Eigentum, im Regionalplan Siedlungsbereich, im FNP wird eine Grünfläche dargestellt				
Größe und Lage Vorgaben der Raumordnung u. des FNP mit Änderungen				
Gegenwärtige Nutzung und Erschließung Landwirtschaftliche Fläche, Erschließung über bestehende Straßen der angrenzenden Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsflächen fußläufig erreichbar				
Schutzgut	Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Bewertung	Einstufung
Mensch Immissionen Nutzungsansprüche Erholung, Freizeit	- Grünfläche mit landwirt. Nutzfläche Südlich ein Spielplatz und Gemeinbedarfsfläche	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	- Geringe Bedeutung der Landwirtschaft - keine Immissionsbelastung	gering
Boden Relief Geologie Bodentyp Bodeneigenschaften Alliasten	- Ebenes Plateau des Oberen Buntsandsteins - Sandsteinschutttaugiger sand. Lehm u. lehm. Sand über schuttführendem sandig- tonigem Lehm sowie über lehmig-sandigem Sandsteinschutt u. -zersatz	- dauerhafte Versiegelung - Verlust des Wirkunggefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktionen)	- Beeinträchtigungen durch unwiederbringlichen Verlust natürlicher Bodenflächen und -funktionen - Untersuchung auf Bplan Ebene	gering
Wasser Grundwasser Oberflächengewässer	- Keine bedeutsamen Grundwasservorkommen - Keine Oberflächengewässer	- Verlust natürlicher Versickerungsflächen - Erhöhung des Oberflächenabflusses	- Beeinträchtigung durch Verlust natürlicher Versickerungsfläche	gering
Klima und Luft Kaltluftentstehung Kaltluftabfluss	- Siedlungsgebiet ohne Bedeutung für Kaltluftentstehung u. -abfluss	- Veränd. des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung	- Aufgrund der Flächengröße geringe Bedeutung für den Klimaausgleich der angrenzenden Bebauung	gering
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt Biotypen Biotopvernetzung geschützte Arten	- keine besonderen Strukturen - geringe Strukturvielfalt - entsprechendes Arteninventar	- Verlust von Lebensraum in Form landwirt. Nutzflächen - Veränderung des Artenpektrums	- Aufgrund der Strukturen geringe Beeinträchtigungen	gering
Schutzgebiete Naturschutzgesetz Wassergesetz	- Landschaftsschutzgebiet im Osten - Faktisches Vogelschutzgebiet	- Die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes ist zu beachten - Die Zielsetzung der Europ. Vogelschutzgebiete sind zu beachten	- Keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG - Weitere Untersuchungen auf Ebene der Bebauungsplanung notwendig	gering
Landschaft Landschaftsbild landschaftsprägende Elemente	- Ungegliedert Grünfläche im Bebauungszusammenhang	- Veränderung von naturnahen Strukturen zu einem bebauten Bereich - Verlust der Ortstypik	- Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers	gering
Kultur- und Sachgüter	- Keine vorhanden bzw.	-	- Hinweis-, Genehmigungs-,	



Gesamtbewertung (Zitat Entwurf FNP)

Die Fläche liegt im Zentrum des Ortes und grenzt an bereits vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen. Diese kleine Planung weist lediglich eine geringe Beeinträchtigung der Schutzgüter auf. Als Ausgleich kann die Eingrünung nach Westen und Norden erfolgen

Aus Sicht des Naturhaushaltes und der Landschaft bestehen keine Einwendungen gegen die Planung. Sie kann als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt werden.

Maßnahmen zur Verhinderung / Vermeidung

Die Gemeinde plant zur Verhinderung/Vermeidung bzw. zum Ausgleich folgende Maßnahmen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen im Bereich der Parkflächen sowie der Bewegungsflächen von Fußgängern.
- Begrünung von Flachdächern
- Nutzung regenerativer Energien (Holzhackschnitzel)
- Erweiterung des Rosengartens
- Bildung eines Abschlusses nach Norden durch Eingrünung und Bepflanzung der ausgewiesenen Grünfläche.

Verfahren / Umweltbericht

Das BauGB ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dieser Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen sind gegeben.



Fassung vom 11.02.2025

Seite 8

Ein Umweltbericht ist nach § 13 Abs. III BauGB entbehrlich. Auf dessen Erstellung sowie auf die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet.

Weilheim, den 11.02.2025

Jan Albicker
Bürgermeister



Teil C - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „KiTa Nöggenschwiel“ wird festgesetzt als:

Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet/ KiTa“ Im Einzelnen gelten die Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nr. 1).

2. Maß der baulichen Nutzung überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vergl. Lageplan Teil D, Nr. 1).

Weitere Festsetzungen werden durch die Nutzungsschablone des Lageplans und Deckblatts (Teil D) bestimmt.

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

1. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Der nördliche Grünstreifen ist zu begrünen. Die Anpflanzung von Bäumen ist zu empfehlen. Es sind dabei aber nur Orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig.

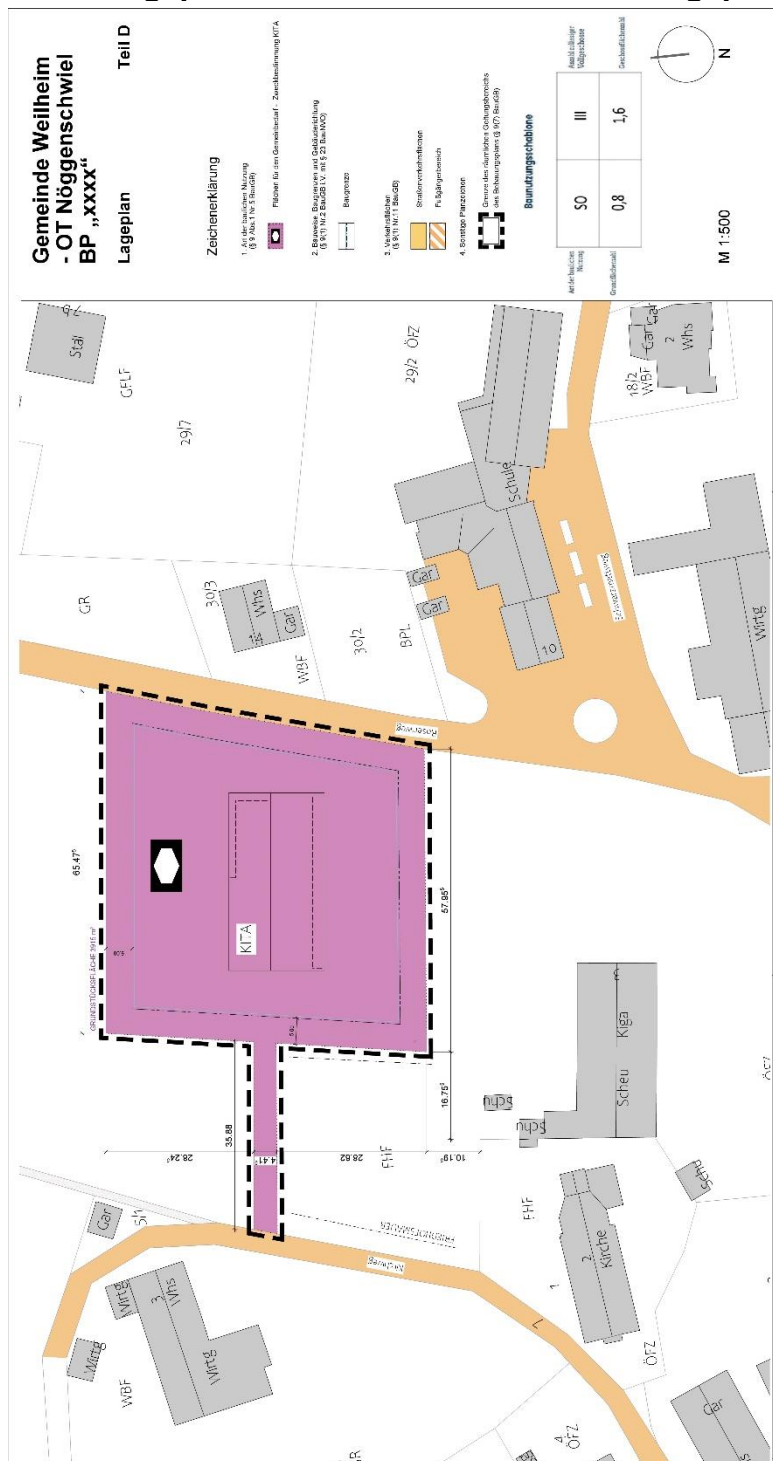
2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die PKW-Stellflächen sowie versiegelte Bewegungsflächen von Personen (z.B. Terrassen, Fußwege usw.) sind wasserdurchlässig anzulegen.



Teil D - Zeichnerischer Teil

1. Lageplan und Deckblatt zum Bebauungsplan (M 1:500)



Weilheim, den 11.02.2025

Jan Albicker
Bürgermeister