

an der Teck im Rathausfoyer, Erdgeschoss, Marktplatz 6, 73235 Weilheim an der Teck, während der üblichen Dienststunden

- Montag von 7.30 bis 13 Uhr
 - Dienstag von 8 bis 18 Uhr
 - Mittwoch von 8 bis 13 Uhr
 - Donnerstag von 8 bis 18 Uhr
 - Freitag von 8 bis 12.30 Uhr
- öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich können die oben genannten Bebauungsplanunterlagen ebenfalls ab 31. Juli 2023 auch auf der Homepage der Stadt Weilheim an der Teck (www.weilheim-teck.de) unter der Rubrik „Rathaus & Gemeinderat/Bauleitplanverfahren/Bebauungspläne im Verfahren/Rosenloh eingesehen werden. Über diesen QR Code gelangen sie ebenfalls bequem zu den Unterlagen:



Die Stadt Weilheim an der Teck führt die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Maßgebend sind folgende Unterlagen:

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichnung, Textteil und Begründung mit Datum vom 10. Juli 2023/18. Juli 2023 sowie der Umweltbericht mit Datum vom 10. Juli 2023.

Folgende wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden ausgelegt:

- Umweltbericht (Büro Planstatt Senner vom 10. Juli 2023)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Planstatt Senner vom 30. Juni 2023)
- Natura2000-Vorprüfung (Büro Planstatt Senner vom 30. Juni 2023)
- Verkehrliche Untersuchung (Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein vom 30. Juni 2023)
- Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein vom 5. Juli 2023)
- Fachgutachten Stadtklima (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 24. Oktober 2022/ 4. Juli 2023)
- Orientierende Untersuchung zu den Luftschadstoffimmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom Juli 2023)
- Geotechnisches Gutachten vom 11. August 2022
- Ergebnisse aus der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Behandlungs- und Beschlussvorschlägen (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 10. Juli 2023/18. Juli 2023)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangene umweltbezogene Informationen: Die Stellungnahmen mit den laufenden Nummern sind in der Tabelle der Ergebnisse aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Behandlungsvorschlägen vollständig aufgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- 1 Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 15. Juli 2022
- 2 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 1. Juli 2022
- 6 DB Service Immobilien GmbH vom 14. Juli 2022
- 7 Verband Region Stuttgart vom 14. Juli 2022
- 8 Landratsamt Esslingen vom 28. Juli 2022
- 19 Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck vom 12. Juli 2022
- 20 Landesnaturschutzverband BW. e. V. vom 12. Juli 2022
- 23 Gemeinde Holzmaden vom 28. Juni 2022
- 29 des NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck vom 14. Juli 2022

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Weilheim an der Teck Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Rosenloh“ im Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Weilheim an der Teck hat am 18. Juli 2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Rosenloh“ und den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Stadt Weilheim an der Teck ist aufgrund ihrer ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ein wichtiger Standort in der Region Stuttgart. In den letzten Jahren ist vermehrt eine erhöhte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu verzeichnen, die gegenwärtig allerdings aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht bedient werden kann.

Inzwischen ist auch überregional eine deutlich gesteigerte Nachfrage nach Gewerbeflächen für regionalbedeutsame, großflächige Gewerbestandorte festzustellen. Vor allem die Automobilindustrie und ihre Zulieferer befinden sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess.

Die Ausweisung von gewerblichen und industriellen Bauflächen soll deshalb nicht nur für den örtlichen Bedarf Weilheimer Firmen erfolgen, sondern auch für den Transformationsprozess der Wirtschaft in der Region Stuttgart, bereitgestellt werden. Außerdem soll eine Teilmuffung zur Entlastung des Verkehrsknotens L1200/L1214 geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 10. Juli 2023/18. Juli 2023 maßgebend.

Der Planbereich ergibt sich aus dem dargestellten unmaßstäblichen Kartenausschnitt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer Teil und Textteil) und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung einschließlich des Umweltberichts und das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Untersuchungen werden in der Zeit von Montag, den 31. Juli 2023 bis einschließlich Freitag, den 8. September 2023 bei der Stadtverwaltung Weilheim



Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

| Art der umweltbezogenen Information | Fundstelle |
|--|--|
| Schutzgut Mensch/Bevölkerung/Gesundheit | |
| – zu den Auswirkungen | Umweltbericht vom 10. Juli 2023 |
| – zu Verkehrsbelastungen – zur Leistungsfähigkeitsbewertung | Verkehrliche Untersuchung (Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein vom 30. Juni 2023) |
| – zur Verlagerung von Verkehrsströmen | Gemeinde Holzmaden; Verkehrliche Untersuchung (Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein vom 30. Juni 2023) |
| – zum Verkehrslärm und Gewerbelärm | Landratsamt Esslingen; Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |
| – Anbauverbotszone nach Straßengesetz | Landratsamt Esslingen; Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz |
| – zu Schülerrad- und Pendelverkehr | Gemeinde Holzmaden |
| – zur Landwirtschaft | Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Landratsamt Esslingen; Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |
| – zu planungsrechtlichen Festsetzungen – zu örtlichen Bauvorschriften – zu Trinkwasser – zum Straßenbau – zu Sichtfelder – zur Aufteilung der Verkehrsflächen | Landratsamt Esslingen |
| – zur Erdgas- und Stromversorgung | EnBW Kirchheim-Teck |
| – zum Einzelhandel | Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Verband Region Stuttgart |
| – zum Stadtklima – Kaltluftabflussberechnungen – Frischluft | Fachgutachten Stadtklima (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 24. Oktober 2022/4. Juli 2023) |
| – Luftschadstoffimmissionen | Orientierende Untersuchung zu den Luftschadstoffimmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom Juli 2023) |
| Schutzgut Tiere/Pflanzen | |
| – zu den Auswirkungen | Umweltbericht vom 10. Juli 2023 |

| | |
|---|--|
| – zu den Belangen des Artenschutzes – zu Vögeln, Reptilien, Fledermäusen, Haselmäuse, Amphibien, Reptilien und Insekten (Totholzkäfer, Nachtkerzenschwärmer) | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Planstatt Senner vom 30. Juni 2023); Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Landratsamt Esslingen; Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |
| – zum Biotopverbund | Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Landratsamt Esslingen |
| – Gebiet für die Landwirtschaft | Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Verband Region Stuttgart |
| – zum Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege | Regierungspräsidium Stuttgart Ref.21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Verband Region Stuttgart |
| – zum Regionalen Grünzug | Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Verband Region Stuttgart |
| – zum Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege | Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Verband Region Stuttgart |
| – zum Naturschutz – zu Gehölzrodungen – zu einer ökologischen Baubegleitung – zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – zu naturschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen | Landratsamt Esslingen |
| – zur Einhaltung der umweltrelevanten gesetzlichen Vorgaben – zur Anfertigung eines Umweltberichts | Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |
| – Streuobstwiesen | Landratsamt Esslingen; Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |
| – zur Ausgleichsmaßnahmen | DB Service Immobilien GmbH; Landratsamt Esslingen; Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |

| Schutzgut Boden | |
|--|--|
| – zu den Auswirkungen | Umweltbericht vom 10. Juli 2023 |
| – zu den geologischen Verhältnissen – zu hydrogeologischen Verhältnissen | Geotechnisches Gutachten vom 11. August 2022 |
| – zur Geotechnik – zum Boden – zu mineralischen Rohstoffen – zum Bergbau – zum Geotopschutz | Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau |
| – zum anfallenden Oberboden – zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen – zum Landeskreislaufwirtschaftsgesetz – zum Bodenschutzkonzept unter Einbeziehung eines bodenkundlichen Begleiters zum Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung – zur Bilanzierung des Schutzgut Boden – zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen – zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens – zu Bodenaushub | Landratsamt Esslingen |
| – Quantifizierung der Eingriffe in den Boden – Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung von Bodenfunktionen – Bodenschutz allgemein – Bodenschutzkonzept | Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |

| Schutzgut Wasser | |
|--|--|
| – zu den Auswirkungen | Umweltbericht vom 10. Juli 2023 |
| – zu hydrogeologischen Verhältnissen – zum Grundwasser und Grundwasserschutz | Geotechnisches Gutachten vom 11. August 2022 |
| – zum Wasserkreislauf – Zu Wasserabfluss – zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung | Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |
| – zum Grundwasser | Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau |
| – zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung – zum Wasserhaushaltsgesetz – zum Grundwasserschutz – zum Starkniederschlag – zur Dachbegrünung – zum Trinkwasser – zur Löschwasserversorgung | Landratsamt Esslingen |

| | |
|---|--|
| – zur Wasserversorgung – zum Grundwasserschutz | Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; |
| – Abfluss des Niederschlags- und Oberflächenwassers | Gemeinde Holzmaden |

| Schutzgut Klima/Luft | |
|---|---|
| – zu den Auswirkungen | Umweltbericht vom 10. Juli 2023 |
| – zum Klimawandel – zum Klimaschutzgesetz – Luftschadstoffe | Landratsamt Esslingen; Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |
| – zum Stadtklima – Kaltluftabflussberechnungen – Frischluft | Fachgutachten Stadtklima (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner vom 24. Oktober 2022/ 4. Juli 2023); Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |
| – Luftschadstoffimmissionen – Luftschadstoffe | Orientierende Untersuchung zu den Luftschadstoffimmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner vom Juli 2023); Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |

| Schutzgut Landschaftsbild | |
|---|--|
| – zu den Auswirkungen | Umweltbericht vom 10. Juli 2023 |
| – zum Landschaftsbild | Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. Ortsgruppe Kirchheim/Teck; Landesnaturschutzverband BW. e. V.; NABU Landesverband Baden-Württemberg e. V. NABU-Gruppe Teck |
| – zum schonenden Umgang mit Grund und Boden – zu planungsrechtlichen Festsetzungen – zu örtlichen Bauvorschriften | Landratsamt Esslingen |

| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | |
|---|---|
| – zu den Auswirkungen | Umweltbericht vom 10. Juli 2023 |
| – zur Denkmalpflege – archäologischen Kulturdenkmale | Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz |

Während der Auslegungsfrist können bei der Stadt Weilheim an der Teck im Rathaus, Marktplatz 6, Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3

Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben.

Weilheim an der Teck, 20. Juli 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Züfle', with a stylized, looped flourish at the end.

Johannes Züfle
Bürgermeister