

Gemeinde Weil im Schönbuch  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Seegärten III“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

23.11.2023

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Seegärten III“

**Auftraggeber:**

Gemeinde Weil im Schönbuch

**Verfasser:**

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454- 2109

Fax +49 711 6454-2228

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Claudio Miracapillo – Projektleiter

Stuttgart, den 23.11.2023

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Dem Bebauungsplan ist nach § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Inhalten beizufügen:

- Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
- Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Planungsanlass

Die große Kreisstadt Herrenberg gilt durch ihre vernetzte Lage südlich der Landeshauptstadt Stuttgart und südlich des wirtschaftsstarken gemeinsamen Mittelzentrums Sindelfingen und Böblingen, verbunden durch die Bundesautobahn A 81 (Stuttgart-Singen) als einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Oberen Gäu-Region.

Die Gemeinde Weil im Schönbuch beabsichtigt mit dem Bau des Bürgerhauses als neue „kulturelle Mitte“ am See das soziale Miteinander durch Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zu stärken. Es soll ein zentraler Ort für Veranstaltungen, Vereine und Begegnungen entstehen. Der Neubau des Bürgerhauses ist als Ersatz für das heute noch bestehende Turnerheim an der Dettenhäuser Straße vorgesehen und soll als Ort für kulturelle und gesellige Veranstaltungen sowie als Treffpunkt für vielfältige Nutzer dienen.

Zur Lage und Gestaltung des Bürgerhauses am See und zur Gebäudestruktur hat die Gemeinde den nichtöffentlichen Planungswettbewerb „Neubau Bürgerhaus“ ausgelobt. Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen sowie Durchführung bis zur Preisgericht erfolgte von Mai 2022 bis September 2022.

Außerdem beabsichtigt die Stiftung Liebenau ein Gebäude für Service Wohnen (blau umrandetes Gebäude) als Ergänzung zu ihrem bestehenden Pflegeheim (Haus Marinus) zu errichten.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung dringend erforderlicher urbaner Bauflächen im Übergang zum bestehenden Ortskern. Das Ziel ist es, die angestrebten Nutzungen (Veranstaltungen, Café, Bürgerhaus, Wohnnutzung, kulturelle und soziale Einrichtungen, Seniorenwohnen) im Plangebiet zu realisieren unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Dieser Bebauungsplan wurde am 14.11.2023 als Satzung beschlossen.

## 2. Verfahrensablauf, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen am	26.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	06.05.2022
<hr/>	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB beschlossen am	26.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	06.05.2022
Öffentliche Auslegung	vom 06.05.2022 bis 07.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	06.05.2022 bis 10.06.2022
<hr/>	
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) beschlossen am	11.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	12.07.2023
Öffentliche Auslegung	vom 17.07.2023 bis 21.08.2023
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	14.07.2023 bis 21.08.2023
<hr/>	
Als Satzung gem. § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	14.11.2023

### **In Kraft gesetzt gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung am**

Nach den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden der Planentwurf (ursprünglich Flächen für den Gemeinbedarf und allgemeines Wohngebiet), die textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie der Umweltbericht geändert bzw. aktualisiert. Parallel wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Büros HPC AG, Rottenburg v. 12.04.2021) sowie eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 04.05.2023) durchgeführt.

Nach den durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden in den textlichen Festsetzungen, in der Begründung sowie im Umweltbericht Ergänzungen bzw. Klärstellungen vorgenommen. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt worden, sodass eine erneute Auslegung nicht erforderlich wurde.

Bezüglich dem Ausgleich aus dem Ökokonto der Gemeinde Weil im Schönbuch mit zugeordneten Maßnahme 8 „Waldrefugien“ wird eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Weil im Schönbuch und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Böblingen aufgestellt.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen, die als gesonderten Bestandteil den Umweltbericht enthält. Dessen primäre Aufgabe besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden. Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2 a des Baugesetzbuches.

Die vorliegende Fassung stellt den Entwurf für das Bebauungsplanverfahren „Seegärten III“ dar. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bürgerhauses geschaffen werden. Weiterhin plant die Stiftung Liebenau, ein Gebäude für „Service Wohnen“ als Ergänzung zu ihrem bestehenden Pflegeheim (Haus Marinus) zu errichten. Südwestlich des geplanten „Service Wohnen“ ist ein Wohnbaugrundstück vorgesehen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Parkmöglichkeiten werden im Nordwesten des Plangebiets, durch Festsetzung einer Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Das Plangebiet umfasst im Nordosten zudem den Feuerwehrsee; er wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. mit dementsprechend ein GE (Gewerbegebiet) festgesetzt.

Die wesentlichen durch den Bebauungsplan verursachten Umweltauswirkungen umfassen:

#### **Schutzgut Mensch**

Im Zusammenhang mit den bereits bestehenden sowie den langfristig im Umfeld zusätzlich geplanten Nutzungen sind durch den Betrieb des Bürgerhauses, einschließlich des Besucherverkehrs, Lärmbeeinträchtigungen der unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten. Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung sind daher im Gebiet des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen, deren Nachweis im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen muss, festgesetzt. Bedarfsweise sind bei Veranstaltungen im Bürgerhaus organisatorische Maßnahmen zum Schallschutz umzusetzen, z. B. geschlossene Fenster bei lärmintensiven Veranstaltungen, keine Veranstaltungen im Nachtzeitraum im Freien und lärmarmes Verhalten nach Veranstaltungsende im Nachtzeitraum.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Flächeninanspruchnahme gehen hauptsächlich Wiesen mit Baumbestand, Gärten sowie Einzelbäume mit mittlerem naturschutzfachlichem Wert verloren. Die Bäume werden in größtmöglichem Umfang, soweit vital und es die geplante Nutzung des Gebiets zulässt, erhalten. Südlich des Bürgerhauses wird eine artenreiche Wiese mit neuen Baumpflanzungen festgesetzt. Baumpflanzungen sollen auch eine Begrünung des Parkplatzes sicherstellen. Für Flach- und Pultdächer werden Dachbegrünungen festgesetzt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über eine Maßnahme des Ökokontos von Weil ausgeglichen. Dazu wird ein für diesen Zweck geschaffenes Waldrefugium angerechnet.

Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung berücksichtigt. Danach muss zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln eine zeitliche Beschränkung für vorbereitende Maßnahmen zur Baufeldfreimachung beachtet werden. Für entfallende

Quartier- und Brutmöglichkeiten werden Fledermaus- und Vogelnistkästen in ausreichendem Maße festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan keinen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet.

### **Schutzgut Boden**

Gegenüber dem aktuellen Zustand ist bei Realisierung der Planung eine Nettoneuversiegelung in Höhe von ca. 7.500 m<sup>2</sup> zu erwarten. Vorgesehene Maßnahmen zur Beschränkung der Inanspruchnahme sollen die Neuversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen. Von Inanspruchnahme sind etwa zur Hälfte natürliche Böden betroffen, welche die natürlichen Bodenfunktionen in insgesamt mittlerem Maße erfüllen. Zur Hälfte sind bereits anthropogen überprägte Böden von geringer ökologischer Bedeutung betroffen. Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Plangebiets (Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Dachbegrünung) verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer negativen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz führen. Zum Ausgleich wird ebenfalls auf das Ökokonto von Weil zurückgegriffen (s.o.).

### **Schutzgut Klima**

Negative Auswirkungen auf klimarelevante Aspekte ergeben sich durch die randliche Überbauung einer bereits im Bestand kaum wirksamen Ventilationsbahn. Erhebliche Störungen der Belüftung im Plangebiet und den von der Ventilationsbahn durchlüfteten Flächen sind nicht zu befürchten. Zwischen den Baufenstern der zulässigen Gebäude sind Grünflächen festgesetzt; die eigentliche Ventilationsbahn wird von Bebauung freigehalten. Maßnahmen zur Durchgrünung können innerhalb des Gebiets auftretende negative Effekte, die sich durch die Nachverdichtung ergeben, minimieren.

6

---

### **Schutzgut Wasser**

Für das Grundwasser ist in erster Linie mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Der Feuerwehrsee als angelegtes Stillgewässer wird erhalten; er dient ggf. zur Pufferung des nicht versickernden, in den verdolten Seitenbach abzuleitenden Niederschlagswassers. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Dachbegrünung, verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **Schutzgut Landschaft**

Mit der Planrealisierung wird eine innerörtliche Freifläche größtenteils überbaut. Aufgrund der hochwertigen Durchgrünung des Plangebiets ist der Verlust der Freifläche als unerheblich einzustufen. So wird im Bereich des zukünftigen Bürgerhauses ein anspruchsvolles Grünkonzept realisiert. Die zum Parken vorgesehene Verkehrsfläche wird neu mit Bäumen durchgrünt. Der Feuerwehrsee mit umgebendem Baumbestand wird als öffentliche Grünfläche für die öffentliche Erholung gesichert.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter und maßgebliche Sachgüter sind nicht im Plangebiet bekannt. Nicht voraussehbare Beeinträchtigungen werden vermieden, indem bei Verdacht das Denkmalschutzamt eingebunden wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	
Alternativen planerischer Festsetzungsmöglichkeiten	<p>Im westlichen Teil des Plangebiets sollen die Voraussetzungen für ein Gebäude für Service Wohnen, in Ergänzung des Pflegeheims (Haus Martinus) geschaffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich eng am Vorhaben; Alternativen sind nicht möglich.</p> <p>Zur Lage und Gestaltung des Bürgerhauses am See und zur Gebäudestruktur hat die Gemeinde den nichtöffentlichen Planungswettbewerb „Neubau Bürgerhaus“ ausgelobt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich eng am Ergebnis des Siegerentwurfs, der für See, Bürgerhaus und Parkplatz ein hochwertiges Grünkonzept vorsieht. Dadurch werden die nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen, die mit der Nachverdichtung einhergehen, deutlich verringert.</p>

Aufgestellt:

Unterschrift

7

---

Stuttgart, 23.11.2022