

Gemeinde Weil im Schönbuch

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Seegärten III“

Begründung, Stand 06.10.2023

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 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl

Claudio Miracapillo

Stuttgart, den 06.10.2023

Inhalt

A. Planungsvorhaben	5
1. Anlass und Erfordernis der Planung	5
2. Ziele der Planung	5
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
4. Plangebiet	6
4.1 Lage und Beschreibung	6
4.2 Eigentumsverhältnisse	6
4.3 Vorhandene Verkehrserschließung	6
4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
5. Bebauungsplanverfahren	6
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse	7
5.3 Rechtsverfahren	7
6. Flächenberechnung	7
7. Umweltbericht	7
7.1 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes	7
7.2 Umweltbericht	8
B. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1. Art der baulichen Nutzung	10
2. Maß der baulichen Nutzung	10
2.1 Grundflächenzahl GRZ	10
2.2 Höhe der baulichen Anlagen/ Vollgeschosse	11
2.3 Bezugshöhen (BZH)	11
3. Bauweise	11
4. Überbaubare Grundstücksflächen	12
5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	12
6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
7. Öffentliche Grünflächen	13
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
8.1 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz	14
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
10. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärm)	15
11. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	16
C. Örtliche Bauvorschriften	17
1. Äußere Gestaltung der Anlagen	17
2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	17

3.	Freileitungen.....	18
4.	Stellplatzverpflichtung.....	18
D.	Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel	18
1.	Energie	18
2.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	18
3.	Begrünungsmaßnahmen	19
4.	Mobilität	19
E.	Ver- und Entsorgung	19
1.	Allgemein	19
2.	Entwässerungskonzept	19
3.	Energiekonzept	19
	Aufstellung	21

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

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. Im Südwesten des geplanten „Service – Wohnen“ ist eine Wohnbebauung geplant.

2. Ziele der Planung

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.

5

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Weil im Schönbuch liegt in der Metropolregion Stuttgart sowie im Landkreis Böblingen. Somit ist für die Gemeinde Weil im Schönbuch der Regionalplan Verband Region Stuttgart 2010 maßgebend. Die Gemeinde Weil im Schönbuch ist im System der zentralen Orte als "Gemeinde mit Eigenentwicklung" eingestuft, wobei die Ortslage von Weil im Schönbuch für die Siedlungsentwicklung empfohlen wird. Die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans dienen der Entwicklung des Siedlungsbereichs und entsprechen somit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan mit Datum vom 27.01.1995 weist das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ und unbeplanten Innenbereich für die Flächen um den Feuerwehrsee aus.

Südlich der Gemeinbedarfsfläche sind Wohnbauflächen im Bereich des zukünftigen „Service Wohnen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung in gemischte Bauflächen angepasst.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich im Hauptort Weil der Gemeinde Weil im Schönbuch. Das Gebiet liegt nördlich der Hauptstraße und des historischen Ortskerns. Östlich des Gebiets befinden sich das „Haus der Musik“ – das Vereinsheim des ortsansässigen Musikvereins – sowie das Vereinsheim des örtlichen Radsportvereins. Südlich angrenzend befindet sich der Edeka-Markt mit Parkplatz. Im Westen direkt angrenzend liegt das „Haus der Pflege Martinus“, welches nach Süden hin durch ein „Service Wohnen“ erweitert wird.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets mit dem Feuerwehrsee war einst das ehemalige Feuerwehr-Areal. Das Feuerwehrhaus wurde bereits verlagert und der Altbestand abgebrochen. Der Feuerwehrsee blieb erhalten und dient auch heute noch der Löschwasserentnahme durch die örtliche Feuerwehr.

Der südliche, am Hang gelegene Bereich des Planungsgebiets ist derzeit noch Teil der sogenannten „Seegärten“. Der geplante Neubau des „Service Wohnens“ befindet sich künftig im östlichen Bereich der „Seegärten“, südlich des Haus Martinus.

6

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksverhandlungen konnten abgeschlossen werden, somit steht der Neuordnung der Planfläche entsprechend den Zielen der Planung nichts im Wege.

4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Seestraße und im Osten an die Seesteige an. Westlich grenzt ein Fußweg an, der die Seesteige mit der Hauptstraße verbindet.

4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind vorhanden. Die Entwässerung kann über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen.

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seegärten III“ umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Seestraße und die Flurstücke Nrn. 78, 78/2, 78/3, 78/6, 78/3, und teilweise 79/1 und 84/3;
- im Osten durch die Seesteige und dem Flurstück Nm. 74;
- im Süden durch die Flurstücke Nrn. 83, 84/1 und 96;
- im Westen durch die Flurstücke Nrn. 98/1 und 98/3.

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Teilweise werden durch den Geltungsbereich Flächen des unbeplanten Innenbereichs „Seegärten“ überplant. Direkt angrenzend bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Unterer See“ (1964), nördlich
- Bebauungsplan „Abrundungssatzung zwischen Seesteige – Seitenbachstraße“ (1978), östlich
- Bebauungsplan „Seegärten II – Handel – Dienstleistung und Wohnen“ (2013), südlich mit Edeka-Markt
- Bebauungsplan „Pflegeheim – Erweiterung Altenzentrum“ (2003), westlich mit bestehendem Pflegeheim

Alle rechtskräftigen Bebauungspläne sind auf der Homepage der Gemeinde im Bürger-GIS abrufbar, siehe hierzu <https://www.weil-im-schoenbuch.de/de/Wirtschaft-Bauen/Buerger-GIS>.

7

5.3 Rechtsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt.

6. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

Nettobauland (Urbanes Gebiet)	ca. 10.506 m ²	=	51 %
öffentliche Grünfläche (inkl. Gewässer und Spielplatz)	ca. 5.616 m ²	=	27 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.545 m ²	=	22 %
<hr/>			
Geltungsbereich	ca. 20.667 m²	=	100 %

7. Umweltbericht

7.1 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Durch das Büro HPC AG, Rottenburg wurde im Jahr 2021 die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Der Bericht vom 12.04.2021 kommt in seiner Zusammenfassung (Bericht Seite 22) zu folgendem Ergebnis:

8 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Im Bereich Seestraße, Seesteige und Hauptstraße der Gemeinde Weil im Schönbuch sollen ein neues Bürgerhaus entstehen und das dortige Pflegeheim erweitert werden. Betroffen sind die Flurstücke Nrn. 78/1, 83/5, 84, 88/2, 84/5, 95 und 95/3. Flurstück Nr. 78/1 ist mit dem Pflegeheim bebaut und umfasst den Feuerwehrsee von Weil. Die anderen Flurstücke sind unbebaut; sie weisen Grünflächen und Wiesen mit Gehölz- und Baumbestand auf.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials des Planvorhabens erfolgte eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Für Säugetiere (mit Ausnahme der Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen, die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt werden, liegen im Vorhabensgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Es kann ausgeschlossen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 bzw. 4 BNatSchG, bezogen auf diese Arten, bei Verwirklichung der Planung eintreten werden.

Auch für europäische Rastvögel, Zugvögel und Wintergäste können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG vorhabensbezogen ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse und Brutvögel liegt ein Habitatpotenzial im Plangebiet vor. Sie wurden vertiefter hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Konflikte untersucht. Relevant ist in diesem Zusammenhang, dass fünf der Bäume im Gebiet Baumhöhlen aufwiesen; weitere fünf Bäume boten mit entsprechenden Rindenspalten Tagesquartiere für Fledermäuse. Zusätzlich wurden zwei Vogelnistkästen gesichtet. Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden, wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Die Hecken und Bäume sollten außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel gerodet werden. Geeignet ist der Zeitraum zwischen November und Februar.
- Als Ersatz für die entfallenden Höhlen-/Spaltenbäume sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:
 - Pro entfallendem Höhlen- und Spaltenbaum werden zwei künstliche Fledermauskästen am Bestandsgebäude bzw. an verbleibenden Bäumen der Umgebung etabliert.
 - Pro entfallendem Höhlenbaum werden zwei Vogelnistkästen am Bestandsgebäude bzw. an verbleibenden Bäumen der Umgebung etabliert; dabei sollen Kästen mit unterschiedlich großen Einfluglöchern verwendet werden (Meisen, Star).
 - Die Ersatzkästen müssen vor Beginn der auf die Rodungsarbeiten folgenden Vegetationsperiode angebracht werden.
 - Die genaue Anzahl der Kästen kann erst festgelegt werden, wenn bekannt ist, welche Bäume gefällt und welche erhalten werden können.
- Die beiden Nistkästen werden umgehängt, wenn die Bäume entfernt werden müssen.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden im Jahr 2023 im Rahmen des Umweltberichts (s. Kap. 7.2) aktualisiert und konkretisiert. Aufgrund der vorliegenden Entwurfsplanung konnte der Bedarf an Ersatzquartieren für Fledermäuse und Ersatznistkästen für Höhlenbrüter ermittelt werden, der Ersatz wird im Bebauungsplan festgesetzt. Der noch verbliebene Baum mit Nistkasten kann erhalten werden.

7.2 Umweltbericht

Verfahrensbegleitend wird zum Bebauungsplan „Seegärten III“ ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Auf den zum Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung erarbeiteten Umweltbericht, Bearbeitung Büro HPC AG, Rottenburg, wird verwiesen.

Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (in den Umweltbericht integriert)

Der Bebauungsplan „Seegärten III“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Eingriffsregelung und die Eingriffsbewertung wurde nach der Arbeitshilfe "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" und den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LUBW vorgenommen. Parallel zur verbal-argumentativen Abhandlung der Schutzgüter erfolgte eine rein rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Abschätzung des Flächenbedarfs bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Bewertung erfolgte nach der Ökokontoverordnung.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das gesamte Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU1 bis MU3) gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt, um den Übergang zu den umgebenden gemischten Nutzungen (Kindergarten, Einzelhandel, Pflegeheim, Haus der Musik) im Ortskern zu ergänzen bzw. zu stärken und die kulturellen sowie sozialen Zwecke in Weil im Schönbuch zu fördern.

Zulässig sind neben Wohngebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Nachbarschaft entstehen.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe, um Konflikte gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im Norden und Westen zu vermeiden.

10

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (GHmax) über Normal Null (ü.NN) festgelegt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Das Maß der Überbauung wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 festgesetzt. Für das urbane Gebiet MU 1 hingegen wird die maximale Grundflächenzahl 0,7 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung unterschritten.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 % überschritten werden, d. h. im Urbanen Gebiet dürfen 40 % (bis 60 % mit den Zufahrten Garagen, Stellplätzen etc. eingerechnet) der Grundstücksflächen überbaut werden. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Orientierungswerte der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich die Baugebiete in das bestehende Ortsbild einfügen und innerhalb der Baugebiete ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

Eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für das Urbane Gebiet MU 1 wird zugelassen. Durch diese Erhöhung wird die Unterbringung der notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen, notwendigen Stellplätze oberirdisch und unterirdisch sowie erforderlichen Erschließungsflächen ermöglicht.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen/ Vollgeschosse

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planeintrag in Meter über NormalNull (Bezugshöhe) festgelegt.

Die Gebäudehöhen ermöglichen eine vier bis fünfgeschossige Bauweise im MU 1. Kombiniert mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax) wird damit gewährleistet, dass das entstehende Gebäude zum einen talseits nicht zu hoch wird und andererseits ein Übergang zu der im Süden bergseits vorhandenen Bausubstanz aufgrund seiner Kubatur hergestellt wird.

Im MU 2 sind zwei bis drei Geschosse vorgesehen. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe kann durch die Festlegung einer einheitlichen Dachform (Satteldächer 30° - 45°) verzichtet werden.

Für das MU 3 orientiert sich die Festsetzung zur Geschossigkeit orientiert sich am Ergebnis des Planungswettbewerbs.

Insgesamt ist eine klare Begrenzung der Gebäudevolumina mittels der o.g. Festsetzungen gesichert. Dies ist insbesondere notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und in das umgebende Ortsbild sicherzustellen. Überschreitungen der festgesetzten HbA werden nur für technisch erforderliche Aufbauten sowie durch Anlagen zur Energieversorgung in begrenztem Maß zugelassen, um die erforderliche Haustechnik sowie eine mögliche Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

11

2.3 Bezugshöhen (BZH)

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GHmax) ist der untere Bezugspunkt (BZH) die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe. Die Höhe wird orientiert an der Geländehöhe in Bezug zur nächstgelegenen Straßenhöhe als absolute Höhe über NormalNull festgesetzt.

3. Bauweise

Mit Ausnahme des urbanen Gebietes MU 2, wo eine offene Bauweise sowie Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt werden, wird in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 eine abweichende Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung) festgesetzt, um die notwendigen Gebäudelängen für die geplanten Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Konzept aus dem Wettbewerbsergebnis.

Durch die Festsetzung einzelner Baufenster in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sollen die Grundzüge des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes aus dem Wettbewerbsergebnis planerisch gesichert werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die nördlichen Baugrenzen mit bestimmten Gebäudeteilen im MU 1 und MU 3 sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem ist pro Grundstück nur eine hochbauliche Anlage (z. B. Gartenhütte) zulässig, die in ihrer Kubatur bzw. Größe beschränkt wird. Dadurch soll erreicht werden, dass sich die privaten Grünflächen zu einem Freiraum verknüpfen.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (GA) bzw. (ST) zulässig.

Durch die Festlegung der Standorte und das Zurücksetzen geplanter Garagen, Carports und offene Stellplätze soll eine Dominanz von Bauwerken für den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken und im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden. Dies gilt nicht für offene und überdachte Fahrradstellplätze, deren Zugänglichkeit vom Straßenraum sowie zusätzlich deren planerische Flexibilität aus gesichert wird.

Für Tiefgaragen und ihre Ein- und Ausfahrten gilt, dass sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (TG) zulässig sind.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung

Das Plangebiet ist durch die Seesteige und Seestraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Ergänzende öffentliche Erschließungen werden je nach Ergebnisse des Planungswettbewerbs bis zur Entwurfsoffenlage festgesetzt. Im Norden bindet ein öffentlicher Gehweg das Plangebiet an die Seestraße an.

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden z.T. jeweils als Gesamtfläche festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung dargestellt, um eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich

künftiger Umgestaltungsmaßnahmen zu sichern. Darüberhinaus werden sowohl die Parkieranlage (Parken), die Fußwege im Norden sowie im Westen des Plangebiets werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehen und Rad) festgesetzt und damit gesichert.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parken“ sind Ladeinfrastrukturen in Form von Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig, um den Ausbau der Elektromobilität zu fördern.

7. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünanlage mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen sowie ein öffentlicher Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen mit entsprechender Ausstattung.

Um den bestehenden durchgrünten Charakter im Bereich des Feuerwehrsees mit einzelnen Gehölzbeständen zu sichern, werden öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Im zentralen Bereich der bestehenden Grünfläche ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche (öGr) mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen.

Gemäß dem Wettbewerbsergebnis ist südöstlich des Feuerwehrsees neue Spielflächen vorgesehen. Hier wird die bereits bestehende Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen und mit entsprechender Ausstattung ausgewiesen und damit der Standort für die geplante Anlage gesichert.

13

Mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen wird die hohe Aufenthalts- und Naherholungsqualität sowie die Funktion als Spiel- und Freizeitfläche für die Bürger im Ortskern gesichert.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dient in Verbindung mit der Begrünung von Flachdächern unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Zusätzlich soll durch die Einschränkung der Materialien für die Dacheindeckung ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser verhindert werden.

8.1 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz

Auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Büro HPC, Rottenburg, Stand 20.06.2023 wird verwiesen.

Der Bebauungsplan Seegärten III stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen vor diesem Hintergrund auch der Vermeidung und Minimierung und dem Ausgleich dieses Eingriffes. Die Möglichkeiten eines Ausgleichs innerhalb des Plangebiets sind begrenzt. Sie beschränken sich auf eine möglichst gute Durchgrünung innerhalb der Stellplatzflächen und innerhalb der Gärten des Urbanen Gebiets. Für Flachdachflächen wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche entlang des Feuerwehrsees soll nach Süden in Form eines Kinderspielplatzes ausgeweitet werden. Insgesamt kann das Gebiet als gut durchgrünt eingestuft werden; für das Landschaftsbild sind keine verbleibenden Eingriffe zu erwarten. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser können gemindert werden, indem die Stellplatzflächen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

Zur Ermittlung des darüber hinaus erforderlichen Ausgleichs wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokonto-Verordnung durchgeführt. Das sich daraus ergebende Defizit an Ökopunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Weil im Schönbuch ausgeglichen und der Maßnahme 8 „Waldrefugien“ zugeordnet.

Artenschutz

Auf Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan Seegärten III wurden artenschutzrechtliche Konflikte ermittelt.

Im Bebauungsplan wurden entsprechend Maßnahmen zu Vermeidung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt und dem Bebauungsplan zugeordnet. Für die Fledermaus- und Brutvogelarten sind die Maßnahmen ausreichend, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Auf Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan wurden artenschutzrechtliche Konflikte ermittelt. Als artenschutzrechtlich relevant im Sinne des § 44 BNatSchG sind hierbei Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern sowie der Fledermäuse. Weiterhin kann es zu artenschutzrechtlich relevanten Tötungen/Verletzungen von Brutvögeln und Fledermäusen kommen.

Im Bebauungsplan wurden entsprechend Maßnahmen zu Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Dabei sind vor Rodung der Bäume im Bereich „Seegärten“ 8 Nistkästen für Höhlenbrüter wie Meisen und Star an verbleibenden Bäumen im Plangebiet oder in der Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin sind vor Rodung der Bäume im Bereich „Seegärten“ 16 Fledermausquartiere an verbleibenden Bäumen im Plangebiet oder in der Umgebung oder auch an Neubauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus weist der Bebauungsplan darauf hin, dass fledermaus- und vogelfreundliche Roudungszeiten einzuhalten sind und dass Vogelschlag an großflächigen Fensterfronten durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden ist.

Für die betroffenen Arten können so artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Auf die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan Seegärten III, des Büros HPC AG, Rottenburg v. 12.04.2021, und die Aktualisierung im Rahmen des Umweltberichts, Büro HPC AG, Rottenburg, Stand 20.06.2023, wird verwiesen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung der geplanten Gebäude im GB 1 und GB 2 wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Das im Plangebiet festgesetzte Gehrecht für die Allgemeinheit (gr) sichert sowohl die innere Erschließung des neuen Quartiers als auch die Anbindung an die umgebenden Straßen und Wege. Eine Durchlässigkeit Norden und von Osten nach Westen wird somit gewährleistet.

Mit den festgesetzten Fahrrechten (FR1 und FR2) werden die Zufahrtsmöglichkeiten für angrenzende Anwohner (FR1) und eine zusätzliche Zufahrt für Rettungsdienste und Feuerwehr (FR2) ermöglicht und gesichert.

Die in der Planzeichnung mit LR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden unterirdischen Leitungen im Plangebiet.

10. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärm)

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 04.05.2023) wurden die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr sowie die gewerblichen Schalleinwirkungen im Betrieb des südlich des Geltungsbereichs bestehenden Vollsortimenters im Plangebiet ermittelt und bewertet. Zudem wurden die Schalleinwirkungen im Betrieb eines im Plangebiet geplanten Bürgerhauses in der Nachbarschaft prognostiziert und bewertet.

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) anzustreben. Die derzeit gültige DIN 18005-1 Beiblatt 1 legt für urbane Gebiete keine Orientierungswerte fest. Im derzeitigen Entwurf für eine Neufassung der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Stand 02/2022) werden für urbane Gebiete Orientierungswerte von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum für Straßenverkehrslärm genannt. Die Orientierungswerte von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den geplanten Baugrenzen unterschritten.

Entsprechend werden auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für urbane Gebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum im Plangebiet im Tag- und im Nachtzeitraum unterschritten.

Es werden somit keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehr erforderlich. Gemäß technischer Baubestimmungen BW /15/ ist ausreichender passiver Schallschutz sicherzustellen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) im Tag- und von 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet auf den maßgeblich betroffenen Baugrenzen nicht überschritten. Im Plangebiet werden somit keine Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

11. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken und im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Die Neupflanzung von standortgerechten und klimaangepassten Laubbäumen und Gehölzen erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze sowie aus stadtgestalterischen Gründen. Außerdem wird ein durchgrünter Übergang zu den angrenzenden Quartieren geschaffen.

Pflanzbindung (PfB) – Bestandsbäume und Gehölzen

Die ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet, vor allem am Feuerwehrsee sowie südlich des Plangebiets, werden z.T. vollständig zum Erhalt festgesetzt. Dadurch wird der bestehende durchgrünte Charakter in diesem Bereich erhalten und trägt zur Standortqualität für das Plangebiet bei.

Zusätzlich werden im östlichen Bereich des Plangebiets auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche die dauerhafte Erhaltung von einzelnen Laubbäumen sowie die Erhaltung der vorhandenen, dichten Gehölzbestände festgesetzt.

Dies sichert sowohl die ortsbildprägende Bedeutung der bestehenden Gehölze als auch den durchgrünten Charakter am östlichen Eingang des Plangebiets, gegenüber den geplanten Spielflächen bzw. des Feuerwehrsees. Darüber hinaus werden damit die ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse langfristig erhalten.

Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen

Das städtebauliche Ziel ist es eine verträgliche Einbindung der Tiefgaragen zu sichern. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen wird neben einer Erdüberdeckung und Begrünung eine Aufschüttung des Geländes vor Wänden von Tiefgaragen bzw. eine Begrünung solcher Anlagen festgesetzt.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform, zur Dachgestaltung (Dachdeckung) sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Sie sollen bei den Neubaumaßnahmen zu einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung sowie zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen.

Die festgelegten Dachformen im Plangebiet orientieren sich für das Urbane Gebiet MU 2 an der bestehenden und umliegenden Bebauung. Für den Bereich des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 3 wurde Flachdächer festgesetzt, welches zur Einbindung in das Landschaftsbild begrünt werden muss und dem Einfügen in das bestehende Ortsbild dient.

Die Vorgaben zur Dachdeckung sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische zum Beispiel grüne oder gelbe Dacheindeckungen sollen verhindert werden.

Installationen für Systeme zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig, werden jedoch aus gestalterischen Gründen geregelt. Um eine deutliche Unterordnung dieser Anlagen bei Flachdächern in Bezug auf die Hauptbaukörper zu erreichen, werden diese in ihrer Höhe begrenzt sowie in ihrer Lage zum Dachrand festgelegt. Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

Für Dachaufbauten wurde das im Südwesten des Plangebietes liegende Urbane Gebiet MU 2 die Festsetzungen entsprechend den Regelungen im Ortskern getroffen, da dieses räumlich direkt an den Ortskern angebunden ist.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen, Stützmauern sowie von Werbeanlagen sowie Antennen getroffen.

Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum sowie zu den Baugrundstücken zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern. Das zukünftige Gebiet soll nicht von Außenantennen dominiert und deren Wirkung auf die Umgebung bzw. das Ortsbild soll minimiert werden.

3. Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unzulässig. Erforderliche Leitungen für Telekommunikation usw. werden im Rahmen der Neugestaltung von Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen in die unterirdischen Leitungstrassen verlegt.

4. Stellplatzverpflichtung

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im Urbanes Gebiet (MU 2) erfolgt insbesondere auch aufgrund der spezifischen örtlichen Situation im Umfeld des Plangebiets. Erfahrungen in den angrenzenden bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen insbesondere in modernen Familienhaushalten die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt.

In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Plangebiets. Die bestehende hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßenräume im Umfeld des Plangebietes sowie eine gesicherte Durchfahrt für Ver-/Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge wäre ggf. nicht mehr gewährleistet.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht im Urbanen Gebiet (MU 1) eine geringe Anzahl an Stellplätzen. Aufgrund der direkten Verbindung an den Ortskern und der geplanten Ergänzung des Pflegeheims mit einer Seniorenwohnanlage (Service Wohnen) kann die nach der Landesbauordnung erforderliche Anzahl der Stellplätze unterschritten werden. Weshalb 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit ausreichen.

D. Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel

1. Energie

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen überwiegend eine Südausrichtung der geplanten Gebäude sowie kompakte Bauformen. Dies bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche, energiesparende Bauweise und für die Nutzung der Solarenergie sowohl in passiver Form als auch in aktiver Form.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in den Feuerwehrsee innerhalb des Plangebiets vor. Die Begrünung von Flachdächern und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen, tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

3. Begrünungsmaßnahmen

Die Neupflanzung von standortgerechten und klimaangepassten Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Flächen und innerhalb des Parkierungsfläche sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

4. Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) im Ortskern von Weil im Schönbuch, zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns und nicht zuletzt in die hochwertigen wohnungsnahen Erholungsgebiete im nördlichen, westlichen und östlichen Gebietsanschluss.

Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

E. Ver- und Entsorgung

1. Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Plangebiets in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert.

2. Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebiets soll im Modifizierten Trennsystem erfolgen. Der Anschluss von Schmutzwasserleitungen erfolgt an den bestehenden MWHauptsammler der Gemeinde Weil im Schönbuch.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser ist eine Einleitungsbegrenzung von 100 l/s*ha vorgesehen. Dafür ist, je nach geplanter Bebauung, eine Retention auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Das Niederschlagswasser soll in den dafür vorgesehenen, bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Einleitungshöhe ergibt sich durch die Tiefenlage des bestehenden RWKanalns.

Die Einleitungen in den Feuerwehrsee erfolgen über die bestehenden Ausläufe. Für das geplante Entwässerungskonzept wird ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung vorbereitet.

3. Energiekonzept

Die Südausrichtung der geplanten Gebäude bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude-/ Betriebswassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion

mittels Fotovoltaikanlagen. Das städtebauliche Grundkonzept lässt eine energiesparende, kompakte Bauweise zu.

Aufstellung

Gemeinde Weil im Schönbuch

Weil im Schönbuch, den __.__.____

Wolfgang Lahl, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 06.10.2023

Claudio Miracapillo und Margarethe Stahl