



**19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen im Bereich „Östlich der Goethestraße“ und**

**3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ – Mönchäcker, Dagersheim**

**§ 10a (1) BauGB:** Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen mit dem Inhalt:

- Erläuterung der Art und Weise, wie die bekannten **Umweltbelange** im Planungsprozess **berücksichtigt** wurden,
- Erläuterung der Art und Weise, wie die Ergebnisse der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** im BP **berücksichtigt** wurden,
- und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

Durch die parallel geführten Verfahren gilt die Zusammenfassende Erklärung auch für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans (§6a BauGB).

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### I. Zielsetzung der Bauleitpläne

Für die dauerhafte Sicherung der im November 2019 genehmigten und 2021 in Betrieb genommenen Anschlussunterbringung besteht die Notwendigkeit, diese über den zeitlichen Rahmen des § 246 BauGB hinaus planungsrechtlich zu sichern.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird der Bebauungsplan „Östlich der Goethestraße“ geändert und das Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ gemäß § 9 Abs 1. Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird zum einen die Nutzung der Unterkünfte weiterhin ermöglicht und zum anderen auch eine Flexibilität für eine künftige Nutzung für weitere soziale oder gemeinwohlorientierte Zwecke eröffnet. Dienen könnten die baulichen Anlagen so beispielsweise als Wohneinrichtung, Jugendzentren oder sozialpädagogische Einrichtungen. Die langfristige Sicherung dieser sozialen Infrastruktur leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Gemeinwohls und zur Anpassung an die gesellschaftlichen Herausforderungen.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Änderung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleintiergärten in eine Fläche für den Gemeinbedarf und legt somit im Rahmen der gemeindlichen Gesamtentwicklung die Bodennutzung durch soziale Zwecke an dieser Stelle des Gemeindegebietes langfristig fest.

## II. Fachplanungen

Im Zuge der Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Östlich der Goethestraße“ wurden von der Stadt Böblingen folgenden Untersuchungen und Gutachten eingeholt:

- StadtLandFluss GbR: Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ und zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen im Bereich „Östlich der Goethestraße“, vom 12.02.2025.
- ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz: Lärmschutz – 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“, Dagersheim – Böblingen, vom Januar 2025.
- Ingenieurbüro Rau: Lufthygienische Untersuchung zur Beurteilung der Luftschadstoffbelastung für die Änderung des B-Plans „Östlich der Goethestraße“ Böblingen, vom 12.02.2025.

### Umweltbericht

Für die Bebauungsplans- und die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG wurde ebenfalls berücksichtigt.

Die Bewertung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage des bestehenden Planrecht (der 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“), der im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie der darauf erfolgten Bebauung.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ sind geringfügige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grundwasser, Klima und Luft und Landschaftsbild zu erwarten. Lediglich die entfallende Maßnahmenfläche M2 zur „Erhaltung der naturnahen Feldheckenbereiche“ haben eine gewisse Bedeutung als potentieller Lebensraum, Strukturelement der Landschaft zur Eingrünung, Bodenfunktion, Wasserversickerung und Funktion der Gehölze für den Klima- und Lufthaushalt sowie die Bodenfunktionen der Ackerfläche weisen eine hohe Bedeutung auf.

Bereits im Zuge der Baugenehmigung (2019) wurden die Ersatzhabitatfläche östliche des Plangebietes für die damals im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen errichtet.

Die entfallene Feldhecke wird mit der Bebauungsplanänderung auf einem benachbarten Flurstück kompensiert. Zusätzlich tragen Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, insbesondere die Dachbegrünung, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduktion des Versiegelungsgrades bei. Diese Maßnahmen übernehmen wichtige ökologische Funktionen wie Lebensraumschaffung, Luftreinhaltung, Sauerstoffproduktion und Wasserrückhaltung.

Zur Vermeidung weiterer negativer Auswirkungen durch künftige Bauvorhaben sind zusätzliche Schutzmaßnahmen für Boden und Grundwasser, Bauzeitenregelungen sowie gezielte Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Zauneidechsen vorgesehen. Der Einsatz versickerungsoffener Beläge reduziert den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen sowie zur Reduzierung von Vogelkollisionen und Kleintierfallen ergänzen das Maßnahmenpaket.

19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen im Bereich „Östlich der Goethestraße“ und Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften der 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“

Insgesamt wird mit diesen Maßnahmen der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

In den Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen als Festsetzung übernommen:

- Entwässerungskonzeption, Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
- Versickerungsoffene Beläge, Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze
- Maßnahmen zum Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung)
- Anlage einer Feldhecke
- Begrünung des Bebauungsplangebietes, Pflanzgebot Einzelbäume
- Dachbegrünung

Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Vögeln, Gehölzrodung siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG
- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Zauneidechsen, temporärer Schutzzaun um angrenzendes Eidechsenhabitat
- Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag / Vogelfreundliche Verglasung
- Vermeidung von Kleintierfallen

### **Schalltechnische Untersuchung**

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen vor allem der B 464 von Straßenverkehrslärm beaufschlagt. Im Rahmen der Baugenehmigung für die bestehenden Gebäude wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung geführt und entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz aufgenommen. Aktive Maßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand wurden in der Abwägung zurückgestellt, da die aktiven Maßnahmen einen Eingriff in die bestehenden Zauneidechsenhabitate zur Folge hätten und ein zusätzlicher Eingriff in landwirtschaftlich sehr hochwertigen Böden notwendig würde.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz erstellt und hierin allgemeingültige Festsetzungen für die planungsrechtliche Sicherung der Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf für Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke, auf der auch künftig die Unterbringung von Personen möglich sein soll, erarbeitet. Auch wenn die Gemeinbedarfsfläche nicht zum dauerhaften Wohnen, sondern nur zum Wohnen auf Zeit vorgesehen ist, wird dennoch von einem für Wohnzwecke ausreichenden Schutzanspruchs eines Mischgebietes ausgegangen, um gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren. Die Festsetzungsvorschläge aus dem Gutachten wurden mit freier Schallausbreitung in den Bebauungsplan übernommen. Die Aufenthaltssituationen im Freien sind laut Gutachter, sofern sie lärmabgewandt errichtet werden, ausreichend abgeschirmt.

### **Lufthygienische Untersuchung**

Die lufthygienische Untersuchung zu den Immissionsbelastungen durch die östlich des Plangebietes befindlichen Bundesstraße 464 kommen zu dem Ergebnis, dass der Bereich um die Bebauung unterhalb der Grenzwerte belastet wird.

### III. Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Böblingen hat in seiner Sitzung am 27.03.2025 auf Grundlage der Entwürfe für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans und die 3. Änderung des Bebauungsplans den Aufstellungsbeschluss und den Offenlagebeschluss gefasst.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planungsabsichten erfolgte bereits im Vorfeld durch eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung am 11.10.2018 in der Festhalle Dagersheim (Hauptstraße 22). Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger über die geplante Errichtung von Gebäuden zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen im Gebiet „Mönchäcker“ informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Rahmen eines Scoping-Termins am 02.04.2025. Die Einladung sowie die Bereitstellung relevanter Unterlagen wurden am 20.03.2025 versendet. Während des Termins wurden die Stellungnahmen der anwesenden Behörden protokolliert. Den nicht anwesenden Trägern öffentlicher Belange wurde die Möglichkeit eingeräumt, schriftliche Stellungnahmen einzureichen.

Im Anschluss an den Scoping-Termin wurde die Begründung zum Bebauungsplamentwurf um eine Textpassage zum aktiven Schallschutz ergänzt. Nach Abwägung der Belange wurde entschieden, auf aktive Schallschutzmaßnahmen im weiteren Verfahren zu verzichten, da dies einen erheblichen Eingriffe in ein bestehendes Zauneidechsenhabitat sowie in landwirtschaftlich hochwertige Böden zur Folge hätten.

Insgesamt sind drei Stellungnahmen im Nachgang zum Scoping-Termin eingegangen, die in der Abwägungstabelle vom 26.05.2025 aufgeführt und mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen versehen wurden. In die Begründungen zu den Änderungen des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans wurde ein Textpassus zur landwirtschaftlichen Fläche aufgenommen gemäß der Stellungnahme des Landratsamt Böblingen.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch fand entsprechend der Bekanntmachung der Stadt Böblingen vom 14.04.2025 bis einschließlich 20.05.2025 statt. Ebenfalls wurden in diesem Zeitraum die Stellungnahmen der Träger und Behörden öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch eingeholt.

Im genannten Zeitraum gingen insgesamt neun Stellungnahmen ein – sieben von Trägern öffentlicher Belange bzw. Behörden sowie zwei aus der Öffentlichkeit. Diese wurden gemeinsam mit den bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen in einer Tabelle vom 26.05.2025 dokumentiert und jeweils mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden zusammengefasst:

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Diese wurden zur Kenntnis genommen, führten jedoch zu keiner Änderung der Planung. Der Ersatz für die entfallenden Sportflächen wird in das laufende Stadtentwicklungskonzept

19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen im Bereich „Östlich der Goethestraße“ und Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften der 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“

aufgenommen. Von einer Verlegung der geplanten Feldhecke wird abgesehen, da keine besondere Gefahrenlage gesehen wird und die vorgeschlagenen Alternativflächen für die geplante Feldhecke nicht zur Verfügung steht, da hier kein städtisches Eigentum vorliegt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde auf Anregung des Regierungspräsidiums Stuttgart ein zusätzlicher Textpassus zum Thema Starkregenereignisse in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Laut dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Böblingen besteht im Plangebiet jedoch keine Gefährdungslage.

Zudem wurden Hinweise zur Ingenieurgeologie sowie zu möglichen Altlasten, wie sie in den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg und des Landratsamts Böblingen benannt wurden, in die Planunterlagen aufgenommen.

Bezüglich der Stellungnahme des Landratsamts Böblingen zum Immissionsschutz wurde klargestellt, dass mit der Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird. Da für Einrichtungen des Gemeinbedarfs keine spezifischen Immissionsrichtwerte vorliegen, wurden die Richtwerte für ein Mischgebiet als Orientierung herangezogen. Die Begründung zur schalltechnischen Untersuchung wurde entsprechend überarbeitet und präzisiert.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander abgewogen. Eine Änderung der Planung ist nach Einschätzung der Verwaltung unter Berücksichtigung aller Belange nicht erforderlich.

#### **IV. Abschluss der Bauleitplanverfahren**

Zum Abschluss der Bauleitplanverfahren wurde am 22.07.2025 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat die Abwägung wie vorbereitet beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst.

Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB tritt der Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft.