Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
17.03.2023	621.41	Bürgermeister Michael Lutz Tel.: 07157 1293-10	GRS 25.04.2023	öffentlich	SV/074/2023

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bonholz Nordwest"; - Stellungnahmen zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB; - Reduzierung Plangebiet mit neuem städtebaulichen Konzept (2 Varianten)

Anlagen

1. Übersicht eingegangene Stellungnahmen
2. Übersichtsplan Streuobstwiese vom 08.03.2023
3. Übersicht Baumbestand vom 28.02.2023
4. Schalltechnische Untersuchung vom 03.03.2023
5. Städtebauliches Konzept Variante 1 Planungsbüro Baldauf vom 16.03.2023
6. Städtebauliches Konzept Variante 2 Planungsbüro Baldauf vom 16.03.2023

I. **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, auf der Variante 1 das weitere Bebauungsplanverfahren fortzuführen.
2. Der Gemeinderat hebt die Anordnung der Umlegung vom 28.07.2020 auf.
3. Bis 15. Mai 2023 haben die im bisherigen Plangebiet befindlichen Grundstückseigentümer aus Gleichbehandlungsgründen noch die Möglichkeit, Flächen im Bereich des bestehenden Flächennutzungsplans an die Stadt zu veräußern. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird der geltende Nachzahlungsbetrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich ausgezahlt.

II. **Vorberatung**

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

III. **Finanzielle Auswirkungen**

Auswirkungen auf den **Ergebnishaushalt:**

perspektivisch notwendige Gewerbesteuererinnahmen

Auswirkungen auf den **Finanzhaushalt:**

Grunderwerbsrate in Höhe von 1,24 Mio. im Nachtrag 2023 finanziert und mittelfristig durch Grundstückserlöse refinanzierbar

IV. Sachverhalt

Auf die Sitzungsvorlage SV/244/2022 und die Beschlussfassung im Gemeinderat am 13.12.2022 wird verwiesen. Mit **neun Ja-Stimmen, acht Nein-Stimmen sowie einer Enthaltung** stimmte der Gemeinderat dem **Vorentwurf des Bebauungsplans** und der örtlichen Bauvorschriften vom 06.12.2022 bestehend aus zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung einschließlich der Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften **zu**.

Der Gemeinderat hat damit zudem die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und diese auf Grundlage des Vorentwurfs vom 06.12.2022 in Form einer Planauslage durchzuführen, beschlossen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet.

Bei der **Verabschiedung des Nachtragshaushalts 2023** am 31. Januar 2023 hat der Gemeinderat mit **10 Ja-Stimmen, sechs Nein-Stimmen sowie einer Enthaltung** die Stärkung der Gewerbesteuererinnahmen durch eine Ausweisung des Gewerbegebiets Bonholz Erweiterung Nordwest als Maßnahme **zur Reduzierung der mittelfristig prognostizierten Verschuldung beschlossen**.

Nach Ende der Beteiligungsfrist Mitte Januar 2023 kann die Stadtverwaltung folgende aktuelle Sachstände und Sachverhalte mitteilen:

1. Erhaltene Stellungnahmen:

Auf die **Anlage 1** wird verwiesen.

2. Baurechtsbehörde Landratsamt Böblingen

In der **Anlage 2** hat die Untere Naturschutzbehörde am 08.03.2023 die Flächenausdehnung der Streuobstwiesen nach § 33 a Naturschutzgesetz vor Ort in Augenschein genommen. Die vom Ministerium herausgegebene Vollzugshilfe wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde zugrunde gelegt und sieht einen funktionalen Zusammenhang für gegeben. Seitens der Stadtverwaltung wurde der Baumbestand mit Kronendurchmesser in der Summe 625 m² bei 16 Bäumen ermittelt. Auf die **Anlage 3** wird verwiesen. Bei der Vorortbegehung haben die Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass die Streuobstwiese zwar von einem Feldweg durchschnitten würde, dies aber keineswegs dazu führen würde, dass kein funktionaler Zusammenhang der beiden Teilflächen gegeben ist. Vielmehr kann dieser Weg selbst unter Ausnutzung sämtlicher Spielräume nicht als Zäsur gewertet werden. Die Fläche ist demnach in der Gesamteinheit zu betrachten und erscheint vor Ort als funktionale Einheit.

Charakteristikum einer Streuobstwiese ist zudem, dass man nicht nur auf die Kronenfläche abstellen kann, sondern auch dazwischenliegende Wiesenflächen einbeziehen muss. Denn Ziel einer Streuobstwiese ist gerade kein zu dichter Baumbestand, sondern eine etwas lockere Struktur.

Landesweit ist man sich demnach einig, dass die erforderliche Bewertung (Größe Bestand, fachliche Wertigkeit) durch die Fachleute in den Landratsämtern zu treffen ist, also durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde. Dies wurde auch in den Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Karlsruhe und des Verwaltungsgerichts Stuttgart in Sachen § 33 a Naturschutzgesetz deutlich ausgearbeitet.

Die Untere Naturschutzbehörde kommt zu dem Ergebnis, dass die Streuobstwiese deutlich über 1.500 m² groß ist und man sich damit **im Anwendungsbereich des § 33 a Naturschutzgesetz befindet**. Im Vorfeld eines momentan angekündigten Antrags auf Umwandlung in einer anderen Kommune gingen beim Landratsamt bereits zahlreiche Anfragen

von teilweise auch außerhalb des Landes ansässigen Naturschutzverbänden ein. Die Untere Naturschutzbehörde lässt deshalb in eindeutigen Fällen an einer rechtskonformen Anwendung keine Zweifel.

3. Umweltbericht

Auf dieser aktuellen Grundlage wäre der Umweltbericht für die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens fortzuschreiben.

Im Umweltbericht werden auch Ausführungen zum Flurstück 4464 gemacht, auf der sich früher wohl eine Obstwiese befand, die aufgegeben wurde und zu einer Hecke verwildert ist. Im Umweltbericht, der vom Büro StadtLandFluss derzeit ausgearbeitet wird, ist diese Hecke als Bestand dargestellt. Nach der Ökokontoverordnung wird auch dieser Heckenbestand mit Ökopunkten bewertet, die in die Bilanzierung der Vermeidungs-, planinternen Kompensations- und artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen miteinfließt. Am Ende wird festgestellt, wie hoch der verbleibende Kompensationsbedarf in Ökopunkten sein wird, der auszugleichen ist.

4. Lärmgutachten

Auf die **Anlage 4** wird verwiesen. Das Gutachten belegt keine Interessenskonflikte.

5. Neues Städtebauliches Konzept

Ein Umwandlungsverfahren der Streuobstwiesenfläche für **die drei westlichen Grundstücksflächen** wird von der Unteren Naturschutzbehörde für **aktuell kritisch gesehen** und bedarf einer **weiteren Untersuchung mit einer Dauer von mindestens einem Jahr**. Da die abgeschlossenen Kaufverträge eine Rechtskraft des Bebauungsplans bis zum Jahresende 2023 vorsehen, müssen diese **drei Grundstücksflächen**, wie in Variante 1 bzw. Variante 2 dargestellt, **ausgeschlossen werden**. Der Flächennutzungsplan stellt ein Programm der Stadt dar, das für sie selbst und andere Behörden bindend ist. Für Privatpersonen können aus dem Flächennutzungsplan i. d. R. jedoch keine Rechte oder Pflichten abgeleitet werden. Aus Gleichbehandlungsgründen würde den Eigentümern der Grundstückspreis pro qm mit Status Flächennutzungsplan angeboten.

Das zweite private Grundstück befindet sich im Bereich der westlichen Erschließungsstraße. Deshalb wurde das Erschließungskonzept an Stelle eines Ringschlusses mit einem kostengünstigeren Wendehammer und damit einer eingesparten Erschließungsfläche mit ca. 585 m entwickelt. (**Anlage 5**)

Im Fall einer kurzfristigen Verkaufsbereitschaft des Eigentümers könnte die Variante 2 (**Anlage 6**) noch im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

6. Position und Stellungnahme der beteiligten Grundstückseigentümer.

Durch die neue Konzeption sind 4 Grundstückflächen bzw. ihre Eigentümer tangiert. Da zwei Eigentümer nicht verkaufsbereit sind, zudem weitere Forderungen im Hinblick auf die Zuteilungsgröße, die künftige Nutzung (Betriebswohnungen) sowie die Lage erhoben haben, stellt die Stadtverwaltung fest, dass eine Gleichbehandlung aller im Plangebiet nicht lösbar ist. Das städtebauliche Konzept (Variante 1) sieht Grundstücke mit mindestens 985 qm Grundstücksfläche vor. Der **Immissionsschutz** begrüßt den **Ausschluss von Wohnen** im Gewerbegebiet. Ziffer 3 des Beschlussvorschlags betont die Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer im Bereich des künftigen Bebauungsplan- bzw. aktuellen Flächennutzungsplangebiets.

7. Bodenordnung

Bislang war als Alternative zum Aufkaufmodell die Durchführung der Umlegung als sogenannte Flächenumlegung nach § 58 BauGB geplant. Dies ist in Waldenbuch in den vorangegangenen Gewerbegebieten so gehandhabt worden.

Nachdem mit den verbliebenen beteiligten Parteien das angedachte Aufkaufmodell nicht zustande kommt und aufgrund der neuen Sachverhalte das Plangebiet sowohl für den Bebauungsplan als auch die Umlegungskarte zu ändern ist, ist eine Umlegung nach § 58 BauGB nicht mehr notwendig. In der Variante 1 befinden sich mit Rechtskraft des Bebauungsplans **alle Grundstücke im Eigentum der Stadt**. Eine Katastervermessung ist somit zielführend. Der Umlegungsausschuss ist über diesen Sachverhalt zeitnah zu informieren und die Aufhebung des bisherigen Umlegungsgebietes ist nach Beschluss bekanntzumachen. Für Mittwoch, 17. Mai 2023 ist eine Sitzung des Umlegungsausschusses vorgesehen.

V. Begründung

Die Umlegung folgt grundsätzlich dem Bebauungsplan und seiner Abgrenzung. Mittel- bzw. langfristig bedarf es weiterer Gewerbeflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort und der Generierung von Gewerbesteuererträgen zur Konsolidierung des Haushalts. Auf die mehrheitliche Beschlusslage im Zuge der Nachtragshaushaltsverabschiedung am 31. Januar 2023 wird verwiesen.

VI. Weitere Vorgehensweise

Für die Gemeinderatssitzung am 27. Juni 2023 sind die Planunterlagen für das Bebauungsplanverfahren entsprechend der vorgenannten Beschlusslage mit Variante 1 fortzuführen. Da die weiteren eingegangenen Stellungnahmen keine Interessenskonflikte erkennen lassen, scheint ein fristgerechter Satzungsbeschluss bis zum Jahresende 2023 möglich.

gez. Lutz
Bürgermeister