

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
01.06.2023	BA-621.41	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	GR 27.06.2023	öffentlich	SV/130/2023

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bonholz Nordwest"

- **Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen,**
- **Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie**
- **Billigung der auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Anlagen

1. Abwägungstabelle (Vorabwägung) zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Bonholz Nordwest“ zum Vorentwurf vom 06.12.2022.
2. Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Bonholz Nordwest“ vom 27.06.2023, bestehend aus zeichnerischem Teil im M 1:500, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils vom 27.06.2023.
3. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Stand Entwurf Vorabzug vom 30.05.2023, StadtLandFluss, Nürtingen, 06.06.2023.
4. Baugrunduntersuchung, Erschließung Bonholz Nordwest in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 200108, BGU, Deckenpfronn, vom 07. Oktober 2020.
5. Stadt Waldenbuch, BBP „Bonholz Nordwest“ (Änd. 06.04.2023), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), StadtLandFluss, Nürtingen, 02. Mai 2023.
- 5a. Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Ergänzende fachliche Stellungnahme zu Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, StadtLandFluss, Nürtingen, 22.06.2023
6. Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Mai 2023.
7. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bonholz Nordwest“ der Stadt Waldenbuch.

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen der Verwaltung (Spalte 3) zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussempfehlungen (Spalte 4) der Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung (Anlage 1) zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 27.06.2023, jeweils mit Begründung vom 27.06.2023 (Anlage 2) einschließlich des Umweltberichts vom 06.06.2023 (Anlage 3) und den Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 4, 5, 5a und 6) zu.
3. Der Gemeinderat billigt den Vorschlag der Verwaltung, welche wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen sind (Anlage 7).
4. Der Gemeinderat beschließt und beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit Begründung einschließlich Umweltbericht, der Anlagen sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens einem Monat durchzuführen. Gleichzeitig soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

III. Finanzielle Auswirkungen

Auswirkungen auf den **Ergebnishaushalt**

von der Haushaltsplanung abgedeckt unter dem Produkt 51 10 00 00 00

IV. Sachverhalt

Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes „Bonholz Nordwest“ soll dem anhaltenden Gewerbeflächenbedarf in der Stadt begegnet werden und Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere für möglichst arbeitsplatzintensive klein- und mittelständische Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen, geschaffen werden. Dabei soll die Anknüpfung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes „Westlich Bauhof“ durch eine flexible Grundstücksstruktur ebenso berücksichtigt werden wie das städtebauliche Erscheinungsbild, das durch die topographisch exponierte Lage und die damit verbundene Einsehbarkeit von besonderer Bedeutung ist.

Durch die Bündelung der gewerblichen Entwicklung wird der Standort gestärkt und die vorhandene Infrastruktur kann genutzt und erweitert werden.

Im Zuge des Gebietes „Westlich Bauhof“ wurde ein Städtebauliches Konzept vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH entwickelt, das dem Bebauungsplan als Grundlage diente. Eine mögliche zukünftige Erweiterung in Richtung Norden wurde frühzeitig berücksichtigt und die Erschließung im mittlerweile rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits mit vorbereitet. In der

Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 hat die Stadt Waldenbuch die gewerbliche Baufläche „Erweiterung Nordwest“ für ihre zukünftige gewerbliche Entwicklung bereits vorgesehen.

1. Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 22.10.2019

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.10.2019 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bonholz Nordwest“ nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie die gleichzeitige Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) gefasst.

Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung

Am 13.12.2022 wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung der Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Frühzeitige Unterrichtung

Mit dem in derselben Sitzung am 13.12.2022 gebilligten Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 06.12.2022, wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 und die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.12.2022 bis 20.01.2023 durchgeführt.

2. Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Vorabwägung)

Die während der oben genannten Zeiträume eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung aufgenommen (Anlage 1) und jeweils mit einem von der Verwaltung und dem Planungsbüro erarbeiteten Bewertungsvorschlag und Beschlussempfehlung versehen. In Spalte 2 der Abwägungstabelle ist die Stellungnahme im Originaltext dargestellt, in Spalte 3 ist der Bewertungsvorschlag der Verwaltung und in Spalte 4 die Beschlussempfehlung enthalten.

17 der 23 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein.

3. Feststellung eines Streuobstbestands nach § 33a Naturschutzgesetz

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde in einer Stellungnahme des Landratsamtes Böblingen angeregt, den Umgang mit dem Streuobstbestand im westlichen Bereich (Flst.-Nr. 4451, 4452 und 4453) im Hinblick auf § 33 a Naturschutzgesetz im Umweltbericht darzustellen. Nach vorangegangenen internen Untersuchungen der Stadt und der Fachgutachter hat am 08.03.2023 die Untere Naturschutzbehörde die Flächenausdehnung des Streuobstbestandes vor Ort geprüft. Hierbei hat die Untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass der Streuobstbestand mit den umliegenden Streuobstbeständen in einem funktionalen Zusammenhang zu betrachten ist. Trotz Durchschneidung der Fläche durch einen Feldweg ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen den Teilflächen gegeben. Demnach kam die Untere Naturschutzbehörde zu dem Ergebnis, dass die Streuobstwiese eine Fläche deutlich über dem Schwellenwert von 1.500 m² aufweist und sich damit im Anwendungsbereich des § 33 a Naturschutzgesetz befindet. Auf ein Umwandlungsverfahren wurde verzichtet, da dieses eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung mit einer Dauer von mindestens einem Jahr erfordert hätte wogegen die abgeschlossenen Grundstückskaufverträge zum Plangebiet eine Rechtskraft des Bebauungsplans bis Ende 2023 vorsehen.

4. Änderung des Städtebaulichen Konzepts als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf

Aufgrund der oben genannten Faktoren wurde das Städtebauliche Konzept überarbeitet. Das Plangebiet wurde unter Ausschluss der Streuobstbestände auf ca. 2,05 ha verkleinert. Um eine wirtschaftliche Erschließung im Plangebiet darzustellen, wurde auch die Verkehrsführung

angepasst. Der Ringschluss im Gebiet wurde durch eine Wendeanlage ersetzt, wodurch die Erschließungsfläche verringert werden konnte.

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 25.04.2023 wurde das Thema „Streuobstwiese“ und die Städtebauliche Skizze zur Änderung der Konzeption dargelegt. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans auf Grundlage der Städtebaulichen Skizze Variante 1 (Wendehammer statt Ringschluss, verkleinertes Plangebiet) auszuarbeiten.

In der Diskussion zum angepassten Städtebaulichen Konzept in der Sitzung des Gemeinderats vom 25.04.2023 wurden folgende Anregungen eingebracht, die im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs behandelt wurden:

- a) „Die Grünstrukturen am nördlichen Rand sollen verdichtet und somit die Weitsicht des Plangebiets weiter eingegrünt werden.“ Daraufhin wurden die Baumstrukturen am nördlichen Rand von 15 m auf 12 m Abstand zwischen den Bäumen verdichtet und somit mehr Bäume eingepflanzt. Zusätzlich wird die Fläche unter den Bäumen mit einem Pflanzzwang für Heckenstrukturen belegt.
- b) „Eine Neigung der Flachdächer nach Süden soll zwingend festgesetzt werden, um eine Südausrichtung der Photovoltaikanlagen sicherzustellen.“ Diese Festsetzung wird nicht empfohlen. Ein nach Süden ausgerichtetes Flachdach sorgt nicht automatisch für eine Südausrichtung der Photovoltaikanlage. Durch die Aufständigung der Anlagen kann diese in jeder Ausrichtung auf dem Dach angebracht werden. Die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden ist seit Januar 2022 verpflichtend. Die Ausrichtung der Anlage sollte den Eigentümern überlassen werden.
- c) „Der geplante Wendehammer ist nicht für lange LKWs mit Anhänger geeignet“. Die Wendeschleife wurde gemäß der Richtlinie für die Anlage für Stadtstraßen (RASt06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) geplant. Es wurde der Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge herangezogen. Die Wendeschleife erfüllt damit die technischen Voraussetzungen für das Wenden von Lastzügen. Laut RASt06 kann die vorgesehene Wendeschleife auch von den größten nach Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) zugelassenen Fahrzeugen befahren werden. Die Wendeschleife wurde zudem erschließungsplanerisch durch das Ingenieurbüro Henne geprüft.
- d) „Die Retentionsflächen sollen aufgrund von Starkregenereignissen ausreichend groß dimensioniert werden.“ Die Entwässerungsplanung wurde vom Vorentwurf zum Entwurf vom Ingenieurbüro Henne überarbeitet. Es wurden zusätzliche Sicker- und Verdunstungsmulden auf den Privatgrundstücken im südlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Die Dimensionierung ergibt sich aus der jeweiligen Grundstücksgröße. Damit soll der Verlust der natürlichen Versickerungs- und Verdunstungsvorgänge abgemindert werden. In den nördlichen Bereichen ersetzt der geplante Randgraben die Mulden.

Durch die Verkleinerung des Plangebiets entfallen vier private Grundstücksflächen. Da zwei Eigentümer nicht verkaufsbereit waren und zudem weitere Forderungen im Hinblick auf die Zuteilungsgröße, die künftige Nutzung (Betriebswohnungen) sowie die Lage der Zuteilungsgrundstücke erhoben haben, hat die Stadtverwaltung festgestellt, dass eine Gleichbehandlung aller Interessen im Plangebiet nicht lösbar ist. Den im bisherigen Plangebiet befindlichen Grundstückseigentümern wurde aus Gleichbehandlungsgründen bis zum 15.05.2023 die Möglichkeit gegeben, Flächen im Bereich des bestehenden Flächennutzungsplanes an die Stadt zu veräußern. Die Grundstückseigentümer wurden hierzu schriftlich informiert. Bei der Stadtverwaltung gingen hierzu keine schriftliche Stellungnahmen von den Grundstückseigentümern ein.

5. Bestätigung Variante 1 des Städtebaulichen Konzepts

In der Sitzung des Gemeinderats am 16.05.2023 erging der einstimmige Beschluss, dass an der Beschlussfassung vom 25.04.2023 (SV/074/2023) festgehalten und die Variante 1 im weiteren Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird. Der Gemeinderat nahm vom Stand der erfolgten Beteiligungsschritte Kenntnis. Die Gemeinderatsmitglieder wurden mit der o.g. Sitzungsvorlage darüber informiert, dass in der Sitzung des Gemeinderats am 27.06.2023 die angepassten Bebauungsplanunterlagen beraten werden.

6. Aufhebung des Umlegungsverfahrens

Die Umlegung „Bonholz Nordwest“ wurde am 03.11.2020 vom Umlegungsausschuss der Stadt Waldenbuch eingeleitet. Auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats vom 25.04.2023 das Bebauungsplanverfahren auf einer reduzierten Fläche fortzuführen und das Umlegungsverfahren aufzuheben, hat der Umlegungsausschuss am 17.05.2023 die Aufhebung des Umlegungsbeschlusses vom 03.11.2020 beschlossen. Auf Grund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse ist eine Neuordnung durch eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch nicht mehr erforderlich. Die Planungsziele lassen sich durch eine Katastervermessung realisieren.

7. Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der während der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Erstellung des Umweltberichts und einer schalltechnischen Untersuchung, der aktualisierten Straßenplanung sowie der Anpassung des Städtebaulichen Konzepts, wurde der Bebauungsplan zum Entwurf ergänzt bzw. fortgeschrieben. Da die Bauleitplanung für die praktische Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen in Städten und Gemeinden eine besondere Bedeutung spielt, wurden die Klimaschutzziele in der Abwägung eingestellt. Unter Ziffer 2.6 der Begründung zum Entwurf sind diese ausgeführt.

8. Umweltbericht

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Umweltbericht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a und § 2a BauGB zu erstellen. In ihm werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht wurde zum Verfahrensstand Entwurf erstellt. Auf diesen wird verwiesen (Anlage 3).

9. Gutachten/ Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes mit den umgebenden Nutzungen verträglich ist. Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planungen wurden bereits zum Verfahrensstand Vorentwurf Fachgutachten eingeholt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz und Boden/ Baugrund zu prüfen. Die letzte Begehung zur Begutachtung des Pflanzenbestands im Plangebiet erfolgte durch das Büro Stadtlandfluss im Februar 2023. Eine ergänzende fachliche Stellungnahme zum Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 22.06.2023 wurde nach einer Begehung am 21.06.2023 neu eingefügt. Zum Verfahrensstand Entwurf wurden die fachlichen Aspekte zum Schall geprüft. Auf die Anlagen 4 bis 6 wird verwiesen.

10. Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Die Verwaltung schlägt vor, außer dem Umweltbericht und den Anlagen zum Bebauungsplan noch folgende weitere umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen:

1. Landratsamt Böblingen, Stellungnahme vom 20.01.2023,
2. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 2, Stellungnahme vom 09.01.2023,

3. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 18.01.2023,
4. Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe, Stellungnahme vom 17.01.2023.

11. Hinweis zur Beratung

Die Verwaltung schlägt aus Gründen der Beratungseffizienz vor, dass die Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs durch Frau Auch vom Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH in der Sitzung am 27.06.2023 sowie Frau Gentner, Büro StadtLandFluss im Gemeinderat erfolgt.

Sollten zur Beratung des Bebauungsplanentwurfs Fragen von den Mitgliedern des Gemeinderats an die Sachverständigen der Fachbüros bestehen oder deren Teilnahme an der Sitzung erforderlich sein, bitten wir um eine **Rückmeldung per E-Mail bis spätestens Montag, 26.06.2023, 12.00 Uhr** an Frau Ritzal, Bauamt: betina.ritzal@waldenbuch.de zu richten.

V. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat, werden der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit Begründung und Anlagen sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll im Zeitraum vom 03.07.-18.08.2023, die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.07.-18.08.2023 durchgeführt werden. Die Mindestdauer der Offenlage von 30 Tagen soll aufgrund der Sommerferien auf 40 Tage erhöht werden.

gez. Lutz
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--