

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
04.10.2023	BA-621.41	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	GR 24.10.2023	öffentlich	SV/166/2023

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bonholz III - 2. Änderung und Erweiterung"

- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen.

- Billigung des erneuten Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie - Billigung der auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen

1. Abwägungstabelle mit den während der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.
2. Erneuter Entwurf des Bebauungsplanes und erneuter Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ vom 24.10.2023, bestehend aus zeichnerischem Teil im M 1:1000, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils vom 24.10.2023
3. Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Stand: Erneuter Entwurf vom 06.07.2023, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.07.2023
4. Anlage Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Klimaschutz und lokalklimatische Auswirkungen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 04. Juli 2023
5. Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 06.07.2021.
6. Stadt Waldenbuch, Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Bonholz III, 2. Änderung und Erweiterung, Bernard Gruppe, Aalen, 20.10.2020.
7. Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.
8. Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Geruchsimmissionsprognose, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.

9. Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 29.04.2020.
10. Stellungnahme zum BV: Erweiterung Bonholz III, Grundwassererkundung, Projekt Nr. 62473, Institut Dr. Haag, Kornwestheim, 07.12.2020.

I. Beschlussvorschlag

1. **Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen (Spalte 3) zu den im Zuge der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussempfehlungen (Spalte 4) der Anlage 1 zu.**
2. **Der Gemeinderat billigt den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes und den erneuten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 24.10.2023, jeweils mit Begründung vom 24.10.2023 einschließlich des Umweltberichts vom 10.07.2023 und der Anlage zum Klimaschutz und den lokalklimatischen Auswirkungen vom 04. Juli 2023 (Anlagen 2 – 4) und den Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 5 – 10).**
3. **Der Gemeinderat billigt den Vorschlag der Verwaltung, welche wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen sind.**
4. **Der Gemeinderat ermächtigt und beauftragt die Verwaltung, die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf Grundlage des erneuten Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit Begründung und den Anlagen sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen durchzuführen. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt für die Dauer von einem Monat. Gleichzeitig soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 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

1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch hat am 16.03.2021 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO) beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ erneut aufzustellen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG. hat an seinem Hauptstandort über den Bestand hinaus nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten, aufgrund der Nähe zu ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten und des Landschaftsschutzgebietes.

Um der Firma die Ansiedlung eines zweiten Standorts in Waldenbuch zu ermöglichen, wurde bereits im Jahr 2014 der Bebauungsplan „Bonholz III - 1. Änderung“ aufgestellt, der am 22.08.2014 in Kraft getreten ist.

Das Unternehmen wünscht im Gewerbegebiet Bonholz eine Flächenerweiterung in Richtung Osten, über den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III – 1. Änderung“, hinaus. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll für die ortsansässige Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG Planungssicherheit für eine mittelfristige Betriebserweiterung geschaffen werden. Eine zukünftige Betriebserweiterung dient der Sicherung der wirtschaftlichen Selbstständigkeit und soll dauerhaft zum Wachstum der Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG führen. Die Bebauungsplanänderung trägt dazu bei, die Zukunftsfähigkeit der Firma mit einem 2. Standort in Waldenbuch sicherzustellen und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu unterstützen. Dabei spielt, wie auch bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bonholz III - 1. Änderung“, die Topographie bzw. Einsehbarkeit der Grundstücke ebenso eine wichtige Rolle, wie die Umweltverträglichkeit.

3. Frühzeitige Unterrichtung

Mit dem in derselben Sitzung am 16.03.2021 gebilligten Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 16.03.2021 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 und die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.03.2021 bis 30.04.2021 durchgeführt.

Die während der oben genannten Zeiträume eingegangenen Stellungnahmen wurden in Form einer Vorabwägungstabelle dem Gemeinderat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.07.2021 vorgelegt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurde den in der Vorabwägungstabelle aufgeführten Beschlussvorschlägen gefolgt. Aufgrund der während der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der aktualisierten Straßenplanung wurde die Planung zum Entwurf entsprechend ergänzt bzw. fortgeschrieben.

4. Öffentliche Auslegung

In der öffentlichen Sitzung am 27.07.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 27.07.2021 mit Umweltbericht und nebst Anlagen gebilligt und beschlossen, die förmliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.08.2021 bis 17.09.2021 öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.07.2021 bis 17.09.2021 beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. 17 der 25 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

5. Erneuter Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften vom 20.07.2023

Aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung müssen Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Entsprechend wurden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus dem Umweltbericht im Textteil und der Begründung unter Ziffer A9.2 ergänzt. Zudem kam es im Umweltbericht bei der Bilanzierung und den Felderchenmaßnahmen zu Änderungen aufgrund der Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde, Vermeidungsmaßnahmen wurden ergänzt. Im Umweltbericht wurde das Klimaschutzgesetz sowie das Thema Starkregen ergänzt. Die

Begründung wurde ebenfalls um das Thema Starkregen und Klimaschutz inkl. einer Anlage zur Begründung zum Thema Klimaschutz und lokalklimatische Auswirkungen sowie um das Thema Landeskreislaufwirtschaftsgesetz ergänzt.

6. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da nach der öffentlichen Auslegung Änderungen vorgenommen wurden, ist es gem. § 4a Abs. 3 BauGB notwendig, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beträgt einen Monat. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.

7. Wesentlich bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Die Verwaltung schlägt vor, außer dem Umweltbericht, der Anlage zur Begründung zum Klimaschutz und den lokalklimatischen Auswirkungen und den Anlagen zum Bebauungsplan (4 bis 10) noch folgende weitere umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen:

1. Landratsamt Böblingen, Stellungnahme vom 30.04.2021,
2. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt, Stellungnahme vom 28.04.2021,
3. Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe, Stellungnahme vom 10.05.2021,
4. Landratsamt Böblingen, Stellungnahme vom 16.09.2021,
5. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt, Stellungnahme vom 24.08.2021,
6. Regierungspräsidium Freiburg, Körperschaftsdirektion, Stellungnahme vom 20.08.2021.

8. Hinweis zur Beratung

Die Verwaltung schlägt aus Gründen der Beratungseffizienz vor, dass die Vorstellung des Bebauungsplans durch Frau Auch vom Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH in der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2023 erfolgt.

Sollten zur Beratung des erneuten Bebauungsplanentwurfs Fragen von den Mitgliedern des Gemeinderats an die Sachverständigen der Fachbüros bestehen, bitten wir um eine **Rückmeldung per E-Mail bis Montag, 23.10.2023, 12.00 Uhr** an das Bauamt: bauamt@waldenbuch.de zu richten.

V. Weitere Vorgehensweise

Auf Grundlage des erneuten Entwurfs des Bebauungsplans und des erneuten Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften mit Umweltbericht, der Anlage zum Klimaschutz und der lokalklimatischen Auswirkungen, den Anlagen zum Bebauungsplan sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat durchgeführt. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.

Es ist kein wichtiger Grund ersichtlich, der es erforderlich machen könnte, die Dauer der erneuten Auslegung über den Zeitraum zu verlängern. Eine frühzeitige Unterrichtung und eine förmliche Beteiligung wurden durchgeführt, die eingegangenen Anregungen wurden bewertet und entsprechend, sofern möglich, im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ausgleichsflächen

Für die Feldlerche werden CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig. Diese Maßnahmen werden vertraglich mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert. Der ausgefertigte Vertrag liegt zum Satzungsbeschluss vor.

Notarieller Städtebaulicher Vertrag

Ein notarieller Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, zwischen der Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG und der Stadt Waldenbuch wird abgeschlossen. Der ausgefertigte Vertrag liegt zum Satzungsbeschluss vor.

gez. Lutz
Bürgermeister

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