

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
31.08.2023	BA-621.41	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	TA 12.09.2023	öffentlich	SV/168/2023

Bebauungsplanverfahren „Blater - Tübinger Straße Süd,, und „Glashütter Täle – 2. Änderung“ - Entscheidung zum weiteren Aufstellungsverfahren

Anlagen

1. Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Blater – Tübinger Straße Süd“ vom 22.11.2022
2. Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Glashütter Täle – 2. Änderung“ vom 22.11.2022

I. Beschlussvorschlag

1. **Vom Sachstand zu den Bebauungsplanverfahren „Blater - Tübinger Straße Süd“ und „Glashütter Täle – 2. Änderung“ wird Kenntnis genommen.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die eingeleiteten Bebauungsplanverfahren in regulären Bebauungsplanaufstellungsverfahren weiterzuführen. Für die Beratung des jeweiligen Bebauungsplan-Vorentwurfs sind die Umweltberichte zu erstellen.**

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

Die Planungskosten werden mit den Grundstückseigentümern/ Investoren verrechnet.

IV. Sachverhalt

Ziele und Zwecke der beiden Bebauungsplanverfahren „Blater - Tübinger Straße Süd“ und „Glashütter Täle – 2. Änderung“ sind, die bestehenden Wohngebiete zu erweitern, den Ortsrand zu arrondieren und die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Bebauung zu schaffen.

Beide Bebauungspläne sollten gemäß § 13b i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit der BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber neue Regelungen zum Bauen im Außenbereich aufgenommen, mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen. Da das Instrument einen wichtigen Beitrag leistet, zeitnah dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wurden die Fristen für die Verfahren nach § 13b BauGB mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

vom 14.06.2021 verlängert. §13b BauGB sieht vor, für Flächen im Außenbereich ein beschleunigtes Verfahren, analog zum § 13a BauGB zuzulassen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind:

- 1.) Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m².
- 2.) Das Verfahren dient der Schaffung von Wohnraum, der sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.
- 3.) Die förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt bis zum 31.12.2022 und der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB sind nach derzeitigen Planungsstand in beiden Verfahren gegeben. Beide Bebauungsplanverfahren werden derzeit im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Die Bebauungspläne werden somit gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung war für beide Verfahren jedoch geplant.

Sachstand Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Blater – Tübinger Straße Süd“

Das am 26.11.2019 (SV/257/2019) eingeleitete Bebauungsplanverfahren wurde auf Grundlage eines erweiterten Geltungsbereichs mit einem erneuten Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderatsbeschluss vom 22.11.2022 (SV/223/2022) fortgeführt.

Grundlage des Bebauungsplans ist das städtebauliche Konzept des Planungsbüros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart, welches drei Wohngebäude (bis zu 6 Wohneinheiten) mit einer Erschließungsstraße vorsieht. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 17.05.2022 (SV/096/2022) diesem Planungskonzept zugestimmt.

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung wurden verschiedene erforderliche Gutachten und Untersuchungen zu Boden/ Baugrund, Artenschutz und Schall durch Fachgutachter eingeholt und in den Bebauungsplan-Vorentwurf mit eingearbeitet.

Die Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Beschluss zum Start der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll nach Vorschlag der Verwaltung nach Fertigstellung des Umweltberichts erfolgen.

Sachstand vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Glashütter Täle – 2. Änderung“

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zusammen mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO Baden-Württemberg (Landesbauordnung) wurde mit Beschluss des Gemeinderats am 22.11.2023 (SV/224/2022) gefasst.

Dem Planungskonzept (SV/229/2022) zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (16 Wohneinheiten) mit Tiefgarage auf dem Grundstück Glashütter Täle, Flst.-Nr. 4018/2 und teilweise auf 4030/1, welches vom Architekturbüro Kittelberger, Renningen in der Sitzung des Gemeinderats am 22.11.2022 vorgestellt wurde, stimmte der Gemeinderat zu.

Seit März 2023 erfolgen die artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf dem Plangebiet durch das Büro Stadtlandfluss, Prof. Küpfer, Nürtingen, welches mit der Umsiedlung der Zauneidechsen, einer Plausibilitätsprüfung und der ökologischen Baubegleitung beauftragt wurde. Ob diese Maßnahmen und Untersuchungen bis Oktober 2023 erfolgreich abgeschlossen werden können ist offen und hängt insbesondere von der konstruktiven Zusammenarbeit des Grundstückseigentümers ab, der

für die regelmäßigen Rodungsarbeiten und die richtige Aufstellung des Reptilienzauns zu sorgen hat.

Im Juli und August 2023 erfolgten die Baugrunduntersuchungen durch das Ingenieurbüro Veess u. Partner, Leinfelden-Echterdingen.

Die Planunterlagen wurden durch Herrn Architekt Kittelberger überarbeitet. Die aktuellen Planunterlagen liegen der Verwaltung und der unteren Baurechtsbehörde zur weiteren Prüfung vor.

Erst wenn die Planunterlagen mit der unteren Baurechtsbehörde abgestimmt sind und einen baugesuchsreifen Planstand erreicht haben, kann mit der Ausarbeitung des Vorentwurfs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Erschließungspläne durch das Planungsbüro Baldauf und Stadtplaner begonnen werden.

Aktuelle Rechtsprechung – Folgen zu den laufenden Bebauungsplanverfahren

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13 b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht. Eine Umweltvereinigung hatte im Wege der Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan geklagt.

Die Urteilsbegründung liegt noch nicht vor.

Am 28.07.2023 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt Böblingen, Untere Baurechtsbehörde statt, bei der die Frage zum weiteren Verfahren der § 13b-Bebauungspläne erörtert werden sollte, die sich noch im Aufstellungsverfahren befinden.

Eine konkrete Empfehlung konnten die Verwaltungsvertreter des Landkreises nicht abgeben. Jedoch wurde die Aussage getroffen, dass diese Verfahren nicht auf der Grundlage nach §13b BauGB rechtmäßig abgeschlossen werden können.

Aus Gründen der Rechtssicherheit schlägt die Verwaltung für die beiden Bebauungsplanverfahren vor, diese in einem regulären Bebauungsplanverfahren weiterzuführen und einen erneuten Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Für die laufenden Bebauungsplanverfahren bedeutet diese Entscheidung:

- Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts durch Fachplaner
- Bilanzierung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
- Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung mit auf Grundlage des Vorentwurfs (die Durchführung eines zweistufigen Verfahrens hätte die Verwaltung in den Bebauungsplanverfahren wie bisher vorgesehen),
- Ausarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung
- Längere Planungsverfahren und höhere Aufwendungen für Gutachten und die Ausgleichsmaßnahmen
- Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Ausgleichsmaßnahmen
- Der Satzungsbeschluss muss nicht bis zum 31.12.2024 erfolgt sein.

V. Weitere Vorgehensweise

Weiteres Verfahren zu Bebauungsplan „Blater – Tübinger Straße Süd“:

Vorbereitung des Bebauungsplanvorentwurfs „Blater – Tübinger Straße Süd“ für die geplante Beschlussfassung des Gemeinderats nach Erstellung des Umweltberichts.

Zur Sicherung der Erschließung über die Privatstraße haben die Grundstückseigentümer/ Investoren mit den weiteren Grundstückseigentümern der privaten Erschließungsstraße eine

Vereinbarung vor der Offenlage (Bebauungsplanentwurf) abzuschließen. Weiter muss bis zur Offenlage ein städtebaulicher Vertrag mit Regelung zur Planungskostenübernahme zwischen der Stadt Waldenbuch und dem Investor unterzeichnet sein.
Darüber hinaus sind vom Investor erforderliche Leitungsrechte durch Dienstbarkeit zu sichern und ein Straßenbenutzungsvertrag mit dem Land Baden-Württemberg abzuschließen.

Weiteres Verfahren zu Bebauungsplan „Glashütter Täle – 2.Änderung“:

Die Artenschutzmaßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechsen müssen erfolgreich abgeschlossen werden. Die Plausibilitätsprüfung durch das Büro Stadtlandfluss ist erforderlich, um zu prüfen, ob die vorhandene Habitatflächen oberhalb des Baufeldes für den Tierbestand ausreichen werden. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist nach Abschluss der Artenschutzmaßnahmen notwendig.

gez. Lutz
Bürgermeister

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