

## Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

| Datum      | Aktenzeichen | Bearbeitung                                    | Gremium          | Sitzungsart | Vorlagen-Nr. |
|------------|--------------|--|------------------|-------------|--------------|
| 06.09.2023 | BA 621.41    | Bauamt<br>Betina Ritzal<br>Tel.: 07157 1293-29 | GR<br>26.09.2023 | öffentlich  | SV/179/2023  |

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bonholz Nordwest"**

- **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen,**
- **Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**
- **Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung (LBO) mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO**

#### **Anlagen**

1. Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Bonholz Nordwest“ zum Entwurf vom 27.06.2023 (ergänzt am 28.06.2023).
2. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bonholz Nordwest“ vom 26.09.2023, bestehend aus zeichnerischem Teil im M 1:500, dem Textteil und der Begründung, jeweils vom 26.09.2023.
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, Deckenfronn, vom 07. Oktober 2020.
5. Stadt Waldenbuch, BBP „Bonholz Nordwest“ (Änd. 06.04.2023), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), StadtLandFluss, Nürtingen, 02. Mai 2023.
6. Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Ergänzende fachliche Stellungnahme zu Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, StadtLandFluss, Nürtingen 22.06.2023.
7. Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Mai 2023.
8. Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Antrag auf Ausnahme nach § 30 (3) von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 33 NatSchG Baden-Württemberg, Stadt Waldenbuch, 12.07.2023.
9. Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Antrag auf Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG, Erteilung, Landratsamt Böblingen, 01.08.2023.
10. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bonholz Nordwest“, Übersichtslageplan zum Antrag auf Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 22.08.2023.

## I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entsprechend der Abwägungstabelle (Anlage 1, Spalte 4 „Beschlussempfehlung“) zu.
2. Der Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“ bestehend aus zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung jeweils vom 26.09.2023 (Anlage 2) sowie der Anlagen zum Bebauungsplan (Anlage 3 bis 10) werden gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Bonholz Nordwest“ vom 26.09.2023 werden nach § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

## 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. 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.

### 2. 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 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

Mit dem 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.

### **Streuobstbestand**

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 die Untere Naturschutzbehörde die Flächenausdehnung des Streuobstbestandes am 08.03.2023 so festgestellt, dass der Streuobstbestand mit den umliegenden Streuobstbeständen trotz Durchschneidung mit einem Feldweg in einem funktionalen Zusammenhang zu betrachten ist. Demnach kam die Untere Naturschutzbehörde zu dem Ergebnis, dass die Streuobstwiese eine Fläche deutlich über dem Schwellenwert von 1.500 m<sup>2</sup> 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.

### **Änderung des Städtebaulichen Konzepts und Aufhebung des Umlegungsverfahrens**

Aufgrund der neuen Erkenntnisse bezüglich des Streuobstbestandes wurde das Städtebauliche Konzept überarbeitet und unter Ausschluss der Streuobstbestände auf ca. 2,05 ha verkleinert. Um eine wirtschaftliche Erschließung im Plangebiet sicherzustellen, wurde auch die Verkehrsführung angepasst. Der Ringschluss wurde durch eine Wendeanlage ersetzt, wodurch die Erschließungsfläche verringert werden konnte. In öffentlicher Sitzung 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 geänderten Städtebaulichen Konzeption auszuarbeiten. 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 wird. Auf dieser Grundlage hat der Umlegungsausschuss am 17.05.2023 beschlossen, den Umlegungsbeschluss vom 03.11.2020 aufzuheben. Auf Grund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse im verkleinerten Plangebiet war eine Neuordnung durch eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch nicht mehr erforderlich. Die Planungsziele lassen sich nun auch durch eine Katastervermessung realisieren.

### **Neuntöter**

Am 20.06.2023 ging der Hinweis des NABU Waldenbuch ein, dass innerhalb der Gehölzsukzession auf der aufgelassenen Obstwiese im Osten des Plangebiets (Flurstück 4464) der zum Zeitpunkt der Datenerhebung als Durchzügler registrierte Neuntöter brütet. Bei einer Begehung durch das Büro StadtLandFluss am 21.06.2023 konnte ein Brutvorkommen des Neuntöters mit einem Brutpaar bestätigt werden. Um diesen Umstand im Verfahren zu berücksichtigen, wurden die Unterlagen zum Entwurf um eine fachliche Stellungnahme ergänzt (Anlage 6). Ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme verhindert werden. Eine entsprechende Maßnahme wird in Form einer Anlage von Gehölzbeständen und Saumvegetation im selben Umfang wie die verloren gehende Fläche umgesetzt (1:1 Ausgleich).

## **Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Vorabwägung), Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Offenlage**

Die während der oben genannten Zeiträume eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat in Form einer Vorabwägungstabelle in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.06.2023 vorgelegt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurden den in der Vorabwägungstabelle aufgeführten Beschlussvorschläge gefolgt. Die darauf resultierenden Folgen wurden im Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.06.2023 (ergänzt am 28.06.2023) bereits entsprechend berücksichtigt. Die in der Beratung des Gemeinderats am 27.06.2023 vorgeschlagenen Ergänzungen zum Verzicht auf die Greifvogelsilhouette gegen Vogelschlag, des Hinweises auf die Regelungen des Naturschutzgesetzes bezüglich der Beleuchtung von Fassaden sowie der Anlage von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers wurden im ergänzten Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Der ergänzte bzw. fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde gebilligt und beschlossen, die Offenlage durchzuführen.

## **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bonholz Nordwest“ vom 27.06.2023 (ergänzt am 28.06.2023) nebst Anlagen wurde im Zeitraum vom 10.07.2023 bis 18.08.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.

§ 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 03.07.2023 bis 18.08.2023 statt. In der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle sind die eingegangenen Stellungnahmen mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung enthalten.

### **3. Geschütztes Biotop**

Im Zeitraum der Offenlage wurde durch die Untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass sich die aufgelassene Streuobstwiese auf Flurstück 4464 durch die aufkommende Gehölzsukzession mittlerweile so weit in Richtung Feldhecke entwickelt hat, dass der Bereich als geschütztes Biotop nach § 30 NatSchG Baden-Württemberg eingestuft werden muss. Von der Offenlandbiotopkartierung wurde die Fläche bislang nicht erfasst, weshalb ihr auch keine Biotop-Nummer zugeordnet ist. Der Gehölzbestand ist von der Planung unmittelbar betroffen. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen können, verboten. Die Stadt Waldenbuch hat daraufhin am 12.07.2023 eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG beantragt. Die für den Verlust des Brutreviers des Neuntöters vorgesehene Ausgleichsmaßnahme wurde bereits so dimensioniert, dass sie auch den Verlust des geschützten Biotops kompensieren kann. Die Ausnahme wurde vom Landratsamt am 01.08.2023 erteilt. Der Antrag der Stadt Waldenbuch vom 12.07.2023 sowie die Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes vom 01.08.2023 und ein Übersichtslageplan werden dem Bebauungsplan und dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt (Anlage 8-10). Der Ausgleich wurde in die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Waldenbuch und der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung wurde mit Datum vom 26.07.23/10.08.23 abgeschlossen.

### **4. Satzungsbeschluss**

Aufgrund der Feststellung eines geschützten Biotopes wurden die Bebauungsplanunterlagen um drei Anlagen ergänzt: den Antrag auf Ausnahme der Stadt, die Genehmigung des Landratsamtes und einen Übersichtslageplan zur Lage des Biotops. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ludwigsburg vom 07.07.2023 wurde ein Hinweis zur Gestaltung der Grundstückszufahrten aufgenommen. Diese sollen so gestaltet werden, dass keine Sichtbehinderungen entstehen (siehe Hinweis C11 im Textteil). Aufgrund der Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart vom 25.07.2023 wird die Festsetzung zum Handwerkerprivileg vertiefend begründet. Hierbei handelt es sich um eine Vertiefung und keine Änderung der Unterlagen. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Böblingen, Abteilung Wasserwirtschaft, vom 02.08.2023 werden die Festsetzung zur Dachbegrünung im Textteil und in der Begründung vertieft.

Es handelt sich hierbei ebenfalls um vertiefende Erläuterungen und nicht um eine Änderung der Unterlagen. Die aufgeführten Ergänzungen bedingen keine erneute Offenlage bzw. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Entsprechend der Abwägungsvorschläge der Verwaltung führen die weiteren Anregungen zu keinen weiteren Änderungen, weshalb der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gefasst werden kann.

#### V. Weitere Vorgehensweise

Die Satzungsbeschlüsse sind im Anschluss ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung in den Stadtnachrichten Waldenbuch treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils mit Begründung und den Anlagen im Rathaus der Stadt Waldenbuch, Bauamt, Marktplatz 5, 71111 Waldenbuch eingesehen werden können. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan wird eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB beigefügt. Die Unterlagen werden ergänzend in das Internet auf der Homepage der Stadt eingestellt.

#### VI. Hinweis zur Beratung

Die Verwaltung schlägt aus Gründen der Beratungseffizienz vor, dass die Vorstellung des Bebauungsplanes durch Frau Auch vom Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH in der Sitzung am 26.09.2023 im Gemeinderat erfolgt.

Sollten zur Beratung des Bebauungsplanentwurfs Fragen von den Mitgliedern des Gemeinderats an die Sachverständigen der Fachbüros bestehen, bitten wir um eine **Rückmeldung per E-Mail bis spätestens Montag, 25.09.2023, 12.00 Uhr** an Frau Ritzal, Bauamt: [betina.ritzal@waldenbuch.de](mailto:betina.ritzal@waldenbuch.de) zu richten.

gez. Lutz  
Bürgermeister

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|