

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
14.03.2024	BA-621.41	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	GR 19.03.2024	öffentlich	SV/071/2024

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

- **Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum erneuten 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 zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“.
2. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ vom 19.03.2024, bestehend aus
 - a. zeichnerischem Teil im M 1:1000
 - b. Textteil vom 19.03.2024
 - c. Begründung vom 19.03.2024 mit
 - Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.07.2023 / 27.02.2024
 - 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
3. 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/ 27.02.2024.
4. Stadt Waldenbuch, Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Bonholz III, 2. Änderung und Erweiterung, Bernard Gruppe, Aalen, 20.10.2020.
5. Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.

6. Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“
Geruchsimmissionsprognose, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.
7. Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 29.04.2020.
8. Stellungnahme zum BV: Erweiterung Bonholz III, Grundwassererkundung, Projekt Nr. 62473, Institut Dr. Haag, Kornwestheim, 07.12.2020.

I. Beschlussvorschlag

1. **Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entsprechend der Abwägungstabelle Teil III (Anlage 1, Teil III, Spalte 4 „Beschlussempfehlung“) zu.**
2. **Der Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ bestehend aus zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung jeweils vom 19.03.2024 mit Umweltbericht, Klimaschutz und lokalklimatische Auswirkungen (Anlage 2) sowie den Anlagen zum Bebauungsplan (Anlage 3 bis 8) werden gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.**
3. **Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ vom 19.03.2024 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. 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.

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

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

Erneuter Aufstellungsbeschluss

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.

Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, da der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung um den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III – 1. Änderung“ vergrößert wurde. Dies wurde notwendig, da bei ersten artenschutzrechtlichen Begehungen u.a. Zauneidechsen an der Straße „Im Meißel“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bonholz III - 1. Änderung“ gefunden wurden. Die Ersatzmaßnahmen sollen an den Fundstellen realisiert werden. Um die Umsetzung gewährleisten zu können, wurde der Geltungsbereich entsprechend vergrößert (von ca. 2,49 ha auf ca. 5,69 ha).

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.

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

Die während der oben genannten Zeiträume eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat in Form einer Vorabwägungstabelle 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 Beschlussempfehlungen 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.

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.

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

Da nach der öffentlichen Auslegung Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen vorgenommen

werden mussten, war es gem. § 4a Abs. 3 BauGB notwendig, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

In der öffentlichen Sitzung am 24.10.2023 hat der Gemeinderat den erneuten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 24.10.2023 nebst Anlagen gebilligt und beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 06.11.2023 bis 08.12.2023 erneut öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 30.10.2023 bis 08.12.2023 erneut beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. 18 der 25 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahmen und die Beschlussempfehlungen sind der Abwägungstabelle (Anlage 1) zu entnehmen.

3. Satzungsbeschluss

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde die Anregung eingebracht, künstliche Nisthilfen im Plangebiet anzubringen. Der Hinweis zum Artenschutz wurde daher um einen Absatz zum Thema „Nisthilfen“ ergänzt. Zur besseren Verständlichkeit wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Bezugshöhe, nach welcher sich die maximale Gebäudehöhe im östlichen Bereich des Plangebiets richtet, nochmals dargestellt. Des Weiteren wurde klargestellt, dass sich das Flurstück 4287, auf welchem sich der Ersatzweg für den Feldweg in Zukunft befinden soll, im Eigentum der Stadt Waldenbuch befindet. Auf Anregung des Anwalts der Firma wurde im gesamten Bebauungsplan sowie im Umweltbericht und in der Relevanzprüfung zur Klarstellung die vollständige Firmenbezeichnung (Alfred Ritter GmbH & Co. KG) ergänzt.

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. Redaktionelle Hinweise zur Aktualität der Gutachten Anlage 3 und 6

Bei der Rücksprache mit den Fachgutachtern ergab sich Folgendes:

Zu Anlage 3:

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/ 27.02.2024

Das Büro Stadtlandfluss GbR teilt mit, dass die Geländeerhebungen für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen, welche im Jahr 2020 durchgeführt wurden, innerhalb des 5-Jahres-Zeitraumes liegen. Eine erneute Plausibilitätsprüfung war somit nicht erforderlich.

Zu Anlage 6:

Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Geruchsimmisionsprognose, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021

Das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr. Dröscher teilt mit, dass die Geruchsimmisionsprognose mit Datum vom 01.03.2021 erstellt wurde. Seit 01.12.2021 gilt die Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Luft vom 18.08.2021). Die grundsätzliche Bewertung gemäß Geruchsgutachten zum Bebauungsplan vom 01.03.2021 bleibt dabei auch bei Anwendung der Neufassung der TA Luft

unverändert bestehen. Im Gesamtergebnis ist keine abweichende Bewertung der Eignung des Plangebiets für den vorgesehenen Nutzungszweck zu erwarten.

VI. 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 beigelegt. Die Unterlagen werden ergänzend in das Internet auf der Homepage der Stadt eingestellt.

VII. 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 19.03.2024 erfolgt.

Sollten zur Beratung des Satzungsbeschlusses Fragen von den Mitgliedern des Gemeinderats an die Sachverständigen der Fachbüros bestehen, bitten wir um eine **Rückmeldung per E-Mail bis spätestens Montag, 18.03.2024, 12:00 Uhr** an Frau Ritzal: betina.ritzal@waldenbuch.de zu richten.

gez. Lutz
Bürgermeister

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