

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nelkenquartier-West“



Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage	3
2. Prüfgegenstand, Anlass Ziel und Zweck der Planung	3
3. Anderweitige Planungsalternativen	4
4. Verfahrensablauf	5
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	6
6. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	9
6.1. Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und ihre Berücksichtigung	9
6.2. Förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und ihre Berücksichtigung	9

1. RECHTSGRUNDLAGE

Nach § 10 (1) BauGB ist nach Verfahrensabschluss eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Inhalten zu erstellen:

- Darstellung der Berücksichtigung der Umweltbelange,
- Darstellung der Ergebnisse aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung,
- Darlegung, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht obiger Belange dar.

2. PRÜFGEGENSTAND, ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzbarmachung der Fläche für Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und Bäckerei mit Café) mit zugehörigen Stellplätzen und Erschließung geschaffen werden. Die Firma Lidl Immobilien Dienstleistungen GmbH & Co. KG beabsichtigt die bestehenden Gewerbebauten des Nelkenquartiers durch eine Neubebauung zu ersetzen.



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Magstadt hat in Ihrer Sitzung am 10.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ aufzustellen, um damit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst aufgeführten Geltungsbereich und umfasst die Flurstücke Nr. 5362 und 5362/2 vollständig sowie die Flurstücke Nr. 5347 (Steinbrechstraße), 5348 (Nelkenstraße), 5069, 5070 und 5568 (Neue Stuttgarter Straße) teilweise (Gemeinde und Gemarkung Magstadt). Der Bebauungsplan besitzt eine Flächengröße von ca. 1,1 ha.

3. ANDERWEITIGE PLANUNGSLTERNATIVEN

Für den Gesamtbereich „Nelkenquartier“ (Teilbereich West und Ost) wurde am 10.10.2023 der Aufstellungsbeschluss sowohl für den Bebauungsplan als auch für die FNP-Änderung gefasst. Anschließend wurde ebenfalls für den Gesamtbereich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Der Geltungsbereich wurde mittlerweile in 2 unabhängige Geltungsbereiche und BP-Verfahren - „Nelkenquartier-West“ und „Nelkenquartier-Ost“ - geteilt.

Das Verfahren „Nelkenquartier-Ost“ sieht im unmittelbaren östlichen Anschluss künftig und wie bisher geplant ein gemischt genutztes Quartier mit einem relativ hohen Wohnanteil vor und soll in unmittelbarer zeitlicher Folge an das Verfahren „Nelkenquartier-West“ weitergeführt und zum Abschluss gebracht werden. Die Flächennutzungsplanänderung wird für das „Nelkenquartier-Ost“ nicht weiter forciert, da der Bebauungsplan für diesen Teil im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das gegenständliche Vorhaben wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Magstadt, GMA MBH), welches zu dem Ergebnis kam, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten und von einer städtebaulichen Integration ausgegangen wird. Maßgebliche Kriterien im Hinblick auf das Integrationsgebot (angrenzend an Wohngebiete, fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anschluss) sind gegeben.

Für eine optimale Verkehrsverteilung ist geplant, die Nelkenstraße (bisher Sackgasse) an die Neue Stuttgarter Straße verkehrlich anzubinden. Es wird ein neuer Knotenpunkt „Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße“ hergestellt. Der erforderliche Eingriff von ca. 23 m² in das Vorhabengrundstück (Flurstück 5326/2) ist mit der Grundstückseigentümerin und der Vorhabenträgerin abgestimmt. Eine alternative Planung der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Inanspruchnahme des Vorhabengrundstücks wäre mit unverhältnismäßigem logistischem und finanziellem Aufwand verbunden (z.B. Umleitung des Schwerlastverkehrs).

Es werden keine Planungsalternativen gesehen, die bei vergleichbaren Nutzungsansprüchen mit geringeren Auswirkungen für Natur und Umwelt verbunden wären.

4. VERFAHRENSABLAUF

- | | | |
|-----|--|--------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 10.10.2023 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 09.11.2023 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 20.11.2023
- 22.12.2023 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | Schreiben
vom
20.11.2023 |
| 5. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften sowie Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | 08.04.2025 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 16.04.2025 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB | 22.04.2025
- 23.05.2025 |
| 8. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | Schreiben
vom
23.04.2025 |
| 9. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | 08.07.2025 |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | 14.08.2025 |

5. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG anzuwenden.

In die Umweltprüfung wurden alle umweltbezogenen Belange und Verfahren integriert. Es wurden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt, es erfolgte die Prüfung ob und wie mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel sparsam und schonend umgegangen werden kann und es wurde der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet.

Den folgenden Tabellen stellen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar.

	Bedeutung / Empfindlichkeit	Wirkung / Kompensation
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	gering / gering	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Wirkungen können potenzielle Emissionen schädlicher Stoffe, Schall- und Lichtemissionen sowie Erschütterungen durch den Baubetrieb, visuelle Veränderungen sowie Risiken für die menschliche Gesundheit sein. ▶ Die zu erwartenden Beeinträchtigungen lassen sich in geeigneter Weise vermeiden und minimieren (Maßnahmen V4 Erhalt von Gehölzen, V5 Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen und M2 Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs). ▶ Durch die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs werden keine nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut im Geltungsbereich und der Umgebung entstehen.
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	gering / mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in der Artenschutzrechtlichen Beurteilung (Relevanzprüfung) (STEINHEBER 2023) abgehandelt. Demnach wurden im Geltungsbereich keine Bruthöhlen, Horste, Nester oder Vorkommen geschützter Arten festgestellt. ▶ Wirkungen können potenzielle Emissionen schädlicher Stoffe, Schall- und Lichtemissionen sowie Erschütterungen durch den Baubetrieb, Zerstörung von Habitaten, Flächenbelegung und Barriere- und Fallwirkung sein. ▶ Die zu erwartenden Beeinträchtigungen lassen sich in geeigneter Weise vermeiden und minimieren (Maßnahmen V1 Bauzeitenregelung, V2 Vermeidung von Vogelschlag, Vermeidung von Barriere- und Falleneffekten, V4 Erhalt von Gehölzen, M1 Artenfreundliche Beleuchtung, M2 Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs) ▶ Im Rahmen der Umsetzung der gegenständlichen Planung kommt es zum Verlust von 11 Bäumen, die

		<p>durch 17 Neupflanzungen ersetzt werden. Durch die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs werden keine nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut im Geltungsbereich und der Umgebung entstehen.</p> <p>► Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO)“ (2010) durchgeführt. Hierbei sind die Bewertungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden maßgeblich. Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass kein Ausgleichsbedarf erforderlich wird.</p>
<p>Schutzgut Boden und Fläche</p>	<p>gering / gering</p>	<p>► Wirkungen können stoffliche Emissionen, Versiegelung, Verdichtung und Abgrabung sein.</p> <p>► Die zu erwartenden Beeinträchtigungen lassen sich in geeigneter Weise vermeiden und minimieren (Maßnahmen V5 Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, V6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und M3 Bodenarbeiten).</p> <p>► Es wird eine Fläche herangezogen, die bereits deutlichen Vorbelastungen unterliegt.</p> <p>► Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kommt zu dem Ergebnis, dass kein Ausgleichsbedarf erforderlich wird.</p>
<p>Schutzgut Wasser</p>	<p>gering / gering</p>	<p>► Wirkungen können potenzielle Einträge von schädlichen Stoffen sowie Versiegelung, Verdichtung und Abgrabung von Boden sein.</p> <p>► Die zu erwartenden Beeinträchtigungen lassen sich in geeigneter Weise vermeiden und minimieren (Maßnahmen V7 Umgang mit Grundwasser und M2 Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs).</p> <p>► Die Verwendung offenporiger Beläge für Stellplätze und Fahrstraßen wurde geprüft, allerdings weisen die bindigen geprägten Böden (Schluff/Tone) keine ausreichende Durchlässigkeit auf. Das Wasser ist daher zu fassen und dauerhaft rückstaufrei in die Vorflut einzuleiten.</p> <p>► Durch den fachgerechten Umgang mit Boden und Grundwasser werden keine nachhaltig erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut im Geltungsbereich und der Umgebung entstehen.</p>
<p>Schutzgut Klima / Luft</p>	<p>gering / gering</p>	<p>► Wirkungen können stoffliche Emissionen, Versiegelung und Barrierewirkungen sein.</p> <p>► Die zu erwartenden Beeinträchtigungen lassen sich in geeigneter Weise vermeiden und minimieren (Maßnahmen V4 Erhalt von Gehölzen und M2 Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs).</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Durch Begrünung kann die Erwärmung durch versiegelte Flächen reduziert werden.
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	gering / gering	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Wirkungen können Veränderungen des Landschaftsbildes und stoffliche sowie nicht stoffliche Emissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen) sein. ▶ Die zu erwartenden Beeinträchtigungen lassen sich in geeigneter Weise vermeiden und minimieren (Maßnahmen V4 Erhalt von Gehölzen und M2 Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs). ▶ Durch die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	gering / gering	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Kulturgüter und Denkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht bekannt. ▶ Maßnahme M4 Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ▶ Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Weitere Belange	gering / gering	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erneuerbare Energien: Die Kombination begrünter Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) ist bei Beibehaltung der Dachbegrünung zulässig. ▶ Durch das Vorhaben und die Bauarbeiten zur Aufstellung der Anlage kommt es temporär zu erhöhten Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen. Die Bedeutung und Beeinträchtigung der Emissionen wird aufgrund des geringen Zeitfensters der Bauarbeiten als gering eingestuft. ▶ Die Beeinträchtigung der Emissionen werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen teilweise vermieden und minimiert. Anfallende Abfälle und Abbruchmaterial werden fachgerecht entsorgt.

6. BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

6.1. Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und ihre Berücksichtigung

Im Zeitraum vom 20.11.2023 bis 22.12.2023 wurde durch die Gemeinde Magstadt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und mit Schreiben vom 20.11.2023 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden durchgeführt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan konnten im Zeitraum der Offenlage im Rathaus und im Internet eingesehen werden.

Während der frühzeitigen Beteiligung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Es wurden Bedenken hinsichtlich der Nutzung umliegender Flächen für Gewerbebetriebe sowie Anregungen zur Berücksichtigung des ÖPNV vorgebracht.

Durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden 13 Stellungnahmen eingereicht, von denen in 6 Stellungnahmen Anmerkungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht wurden. 22 Behörden und TÖB gaben keine Stellungnahme ab.

(Allgemeine) Anmerkungen und Hinweise wurden insbesondere zu den Themen Geotechnik, Grundwasser, Baurecht, Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung, Altlasten und Grundwasser vorgebracht.

Bedenken wurden zur Wohnnutzung (zum Vorentwurfsstand war der Bereich Nelkenquartier-Ost noch im Geltungsbereich dargestellt), zur Dimensionierung der Verkaufsflächen und der Nutzungsansprüche sowie zum Immissionsschutz vorgebracht. Den Forderungen und Anregungen zur Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens (Auswirkungsanalyse) sowie hydrogeologischer Untersuchungen wurde zur Entwurfsfassung nachgekommen.

Zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum ursprünglichen Geltungsbereich „Nelkenquartier“ wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 19.03.2024 gebilligt wurde. Durch die Teilung des Geltungsbereichs stimmen die damaligen Stellungnahmen und ihre Abwägung nicht mehr vollständig mit den Zielen der aktuellen Planung überein und wurden daher in diesem Verfahrensschritt nicht mehr gesondert behandelt.

6.2. Förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und ihre Berücksichtigung

Im Zeitraum vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 wurde durch die Gemeinde Magstadt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie mit Schreiben vom 23.04.2025 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden durchgeführt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan und die Abwägungssynopse der frühzeitigen Beteiligung konnten im Zeitraum der Offenlage im Rathaus und im Internet eingesehen werden.

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB mit Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG wurde zur Entwurfsfassung ergänzt und war Teil der förmlichen Beteiligung.

Während der förmlichen Beteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden 19 Stellungnahmen eingereicht, von denen in 13 Stellungnahmen Anmerkungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht wurden. 13 Behörden und TÖB gaben keine Stellungnahme ab.

Hinweise der Netze BW GmbH zu Leitungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Allgemein Hinweise des Polizeipräsidiums zur Verkehrssicherheit, geologische Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sowie die Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH werden berücksichtigt. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur forderte die Aufnahme textlicher Festsetzungen zur Begrenzung des Nebensortiments und die Erstellung eines Marktgutachtens, diesen Forderungen wurde nachgekommen. Das Landratsamt Böblingen wies auf Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärmschutz hinsichtlich des Plangebietes Ost, das nicht im gegenständlichen Vorhaben beinhaltet ist; notwendige Lärmschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert), Altlasten (im Textteil enthalten) und Grundwasserschutz (wurde im Entwässerungskonzept berücksichtigt) hin.

Die Anregungen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungsniederschriften dokumentiert und in Form der Abwägungssynopse dargestellt.