

Via E-Mail

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Landratsamt

Gemeindeverwaltung Magstadt
Bürgermeister Florian Glock
Marktplatz 1
71106 Magstadt

**Landwirtschaft und
Naturschutz**
Johannes Schaupper
Telefon 07031-663 2815
Telefax 07031-663 92815
j.schaupper@lrabb.de
Zimmer D 520

17. Juli 2025

Az 41-2022-0548-30
Bebauungsplan "Gewerbe Ost, Teil 4" in Magstadt
Antrag auf Ausnahme von Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes
Hier: gesetzlich geschützte Biotope, magere Flachland-Mähwiesen

Sehr geehrter Herr Glock,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag vom 27.05.2025, eingereicht durch das Büro Pustal, ergeht
gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG folgende

I. Entscheidung

1. Die Ausnahme zum Eingriff in die mageren Flachland-Mähwiesen Nr. 6510011546241584 „Glatthaferwiese ‚Letten‘ V E Magstadt“ (6.323 m², Kategorie B) auf den Flst. 5255, 5256, 5257, 5279, 5279/2 sowie Nr. 6510011546241582 „Glatthaferwiese ‚Letten‘ IV E Magstadt“ (1.654 m², Kategorie C) auf den Flst. 5264, 5265, Gemarkung Magstadt, wird erteilt.
2. Die in Ziffer II aufgeführten Unterlagen sind Bestandteil dieser Genehmigung. Das Vorhaben ist entsprechend der Antragsunterlagen durchzuführen, sofern die nachfolgenden Ziffern sowie die in dieser



Entscheidung festgesetzten Bestimmungen keine anderen Regelungen treffen.

3. Als Ausgleich wird die Entwicklung von Mageren Flachlandmähwiesen auf einer Fläche von 8.200 m² über die planexterne Ausgleichsmaßnahme A 9 auf den Flst. 5080/1, 5080/2, 7527, 7806, 8345 Gemarkung Magstadt festgelegt.
4. Sämtliche Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen aus Ziffer I.3, für die in Ziffer III geregelten Maßnahmen und Pflichten sowie für ggf. erforderliche Nacharbeiten sind von der Antragstellerin zu tragen.
5. Die Ausgleichsmaßnahmen aus Ziffer I.3 sind dauerhaft zu unterhalten.
6. Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen aus Ziffer I.3 sind rechtzeitig vor Satzungsbeschluss durch die Stadt geeignete Regelungen zu treffen.
7. Die Genehmigung wird mit dem Vorbehalt weiterer, ergänzter oder geänderter Nebenbestimmungen erteilt.
8. Die beigefügten Nebenbestimmungen (Ausgleichsmaßnahmen und Pflege sowie Berichtspflichten) sind Bestandteil der Genehmigung
9. Die Entscheidung ergeht gebührenfrei.

II. Unterlagen

Der Entscheidung liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG i.V.m. § 33 (3) NatSchG BW vom Verbot der Umwandlung eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops [FFH-Lebensraumtyp 6510] im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbe Ost, Teil 4“ vom 27.05.2025 (Anlage 1)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbe Ost, Teil 4“ in Magstadt, Februar 2025 (Anlage 2)
- Datenauswertebogen Offenlandbiotopkartierung, 22.05.2022 (Anlage 3)

III. Nebenbestimmungen

Die Genehmigung wird mit folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

Ausgleichsmaßnahmen und Pflege

1. Die Umsetzung der über Ziffer I.3 festgelegten Flächen richtet sich nach den Maßnahmenbeschreibungen (s. Ziffer II, Anlage 2).
2. Entwicklungsziel ist die Herstellung von Mähwiesen der Kategorie B auf 8.200 m².
3. Eine Mahdruhe von mindestens acht Wochen zwischen den einzelnen Mähdurchgängen ist einzuhalten.
4. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Berichtspflichten

5. Die in Ziffer I.6 festgelegte rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde spätestens mit Erschließungsbeginn der Flst. 5255, 5256, 5257, 5279, 5279/2, 5264 und 5265, Gemarkung Magstadt nachzuweisen.
6. Ein Monitoringbericht ist mit Maßnahmendokumentation und fachlicher Bewertung des Maßnahmenenerfolgs zunächst im 3., 6. und 9. Jahr nach Umsetzung im Dezember des jeweiligen Jahres unaufgefordert bei der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Böblingen (UNB) (per E-Mail: landwirtschaft-naturschutz@lrabb.de) vorzulegen.
7. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist im Rahmen eines jeweils vor dem ersten Schnitt erfolgenden Monitorings durch die Antragstellerin zu dokumentieren. Der Bericht dokumentiert die Einhaltung der Nebenbestimmungen, die Unterhaltungsmaßnahmen und den Maßnahmenenerfolg, zeigt Defizite auf, macht Vorschläge zur Abhilfe und illustriert dies mit aussagekräftigen Fotos.
8. Das Monitoring ist durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen. Der Monitoringbericht muss Angaben zum aktuellen Zustand der Ausgleichsflächen enthalten. Es ist ebenfalls darzustellen, ob die Bewirtschaftung zielführend ist, oder ob

Anpassungsbedarf besteht. Änderungen der Bewirtschaftung sind unter vorheriger Abstimmung mit der UNB ggf. möglich bzw. erforderlich.

9. Die Laufzeit des Monitorings beträgt zunächst 6 Jahre mit Option auf Verlängerung um weitere 6 Jahre. Alle drei Jahre ist eine Kartierung nach der verfeinerten Methode der LUBW vorzunehmen. Nach 6 Jahren wird bewertet, ob die Wertstufe B und C in den kommenden 6 Jahren erreicht werden kann. Wenn ja, wird nach weiteren 3 Jahren und nach weiteren 6 Jahren erneut kartiert. Wenn nicht, ist nach Abstimmung mit der UNB eine andere Maßnahme heranzuziehen. Ebenso, wenn das Ziel (Wertstufe B und C) nach 12 Jahren nicht erreicht wird oder nach 9 Jahren außer Zweifel anzunehmen ist, dass das Ziel nicht erreicht werden kann.
10. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Böblingen (UNB) entscheidet im Anschluss an die Vorlage des nach 9 Jahren vorgelegten Berichts über Art, Dauer und Umfang der Fortführung des Monitorings.

IV. Begründung

Anlass für den Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs.3 BNatSchG ist die geplante Inanspruchnahme von insgesamt 7.977 m² des geschützten Biotyps „Magere Flachland-Mähwiesen“ im Bereich des geplanten Baugebietes „Gewerbe Ost, Teil 4“ in Magstadt im Landkreis Böblingen, mit welchem die Gemeinde weitere Gewerbeflächen ausweisen möchte.

Es sollen Gewerbeflächen geschaffen werden, die zur Sicherung und Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen beitragen und die Wirtschaftsstruktur in Magstadt stärken und fortentwickeln. In vorliegendem Fall dienen die Flächen einerseits dazu, neue Betriebe in der Gemeinde ansiedeln zu können und andererseits den Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf, insbesondere auch von Magstadter Gewerbebetrieben zu decken. Durch die Verlagerungsmöglichkeiten bestehender Gewerbebetriebe wird u.a. angestrebt, innerörtliche

Flächen für die Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung zu gewinnen und z.B. einer Wohnbebauung zuzuführen.

Grundsätzlich sind nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BNatSchG alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, verboten. Die Inanspruchnahme durch Bebauung führt zur Zerstörung der mageren Flachland-Mähwiese auf den Flst. 5255, 5256, 5257, 5279, 5279/2, 5264 und 5265, Gemarkung Magstadt.

Die untere Naturschutzbehörde kommt im Rahmen der Ausübung pflichtgemäßen Ermessens zu dem Ergebnis, dass eine Ausnahme vorliegend erteilt werden soll. Die Entscheidung und die damit verbundenen Maßnahmen sind geeignet, erforderlich und angemessen, da sie die Beeinträchtigung ausgleichen können, die Erbringung des Ausgleichs gesetzlich vorgegeben ist und die Maßnahmen das fachlich und rechtlich anerkannte Maß einhalten. Die festgelegte Maßnahme verstößt auch nicht gegen Grundrechte.

Vor dem Hintergrund des der Sicherung und Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen sowie der Stärkung und Fortentwicklung der Wirtschaftsstruktur in Magstadt kommt der Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts eine besondere Bedeutung zu. Das Vorhaben ist alternativlos. Die Antragstellerin hat umfassend dargelegt, dass die angestrebten Zielsetzungen an einem anderen Ort auf der Gemarkung Magstadt entweder nicht oder nicht gleichwertig zu realisieren sind. Damit ist die bauleitplanerische Entwicklung notwendigerweise an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen.

Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann die untere Naturschutzbehörde Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Als ausgeglichen gilt nach § 15 Abs. 2 BNatSchG eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind. Nach § 30 Abs. 4 BNatSchG kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im

Sinne des Absatzes 2 zu erwarten sind. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

Hierzu ist ein Biotop desselben Typs zu schaffen, der in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt (Heugel, in: Lütkes/Ewer/Heugel, 2. Aufl. 2018, BNatSchG § 30 Rn. 10).

Es werden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 8,200 m² festgelegt. Damit wird der beeinträchtigten Flächenausdehnung entsprochen. Es handelt sich um eine FFH-Mähwiese der Kategorie B. Die Offenlandbiotopkartierung durch die staatliche Naturchutzverwaltung ergab 2022 eine vollflächige Ausdehnung des Biotoptyps (s. Ziffer II, Anlage 3). Auf Basis dieser Erfassung wird der Ausgleichsbedarf auf 6.323 m² mit Wertstufe B und 1.654 m² mit Wertstufe C festgelegt.

Die Ausgleichsflächen wurden bisher als Fettwiesen genutzt. Durch die vorwiegende Lage der Maßnahmenflächen im Biotopverbund mittlerer und trockener Standorte wird den standörtlichen Gegebenheiten entsprochen.

Durch die in Ziffer I.3 festgelegten Ausgleichsmaßnahmen können nach Ablauf der erforderlichen Entwicklungsphase die Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise durch Entwicklung des Biotoptyps wiederhergestellt werden.

Um die Auswirkungen auf die Natur möglichst gering zu halten bzw. auszugleichen, wurden Nebenbestimmungen getroffen. § 36 Abs. 2 LVwVfG räumt der zuständigen Behörde Ermessen ein, d.h. sie hat einen Entscheidungsspielraum dahingehend, ob und welche Nebenbestimmungen sie trifft. Das Ermessen wurde hier gemäß §§ 39 und 40 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) i. V. m. § 3 Abs. 2 BNatSchG innerhalb der gesetzlichen Grenzen, insbesondere in verhältnismäßiger Weise ausgeübt.

Die naturschutzrechtlichen Nebenbestimmungen beruhen auf den rechtlichen Regelungen zur Eingriffsregelung der §§ 14 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), §§ 14 ff. des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) sowie den Vorschriften der §§ 19, 39, 44 und 45 BNatSchG.

Damit die fachgerechte Umsetzung sowie die prognostizierte Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen überprüft, bewertet und nachvollzogen werden können, wird eine Berichtspflicht festgesetzt. Um die Maßnahmeneffizienz abschließend qualitativ und quantitativ zu erfassen, wird zudem eine entsprechende Dokumentationspflicht / Monitoring festgesetzt (§ 17 Abs. 7 S. 1 und 2 BNatSchG).

Gemäß § 15 Abs. 4 S. 2 BNatSchG wird die Unterhaltungspflicht für die Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft festgelegt. Der Eingriff ist dauerhaft wirksam, somit liegt keine Veranlassung vor, die Unterhaltungsverpflichtung zeitlich zu begrenzen.

Verantwortlich für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Eingriffsverursacher oder dessen Rechtsnachfolger (vgl. § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG). Die Maßnahmen werden auf privaten Flächen umgesetzt. Daher ist auf den betroffenen Flächen eine geeignete rechtliche Sicherung entsprechend § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG vorzunehmen.

Die überplanten Flächen sowie die Ausgleichsflächen werden von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde in die Landesdatenbank „FFH-Mähwiesen“ eingegeben. Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der unteren Naturschutzbehörde entsprechend § 17 Abs. 6 und Abs. 11 BNatSchG sowie § 18 NatSchG im Kompensationsverzeichnis zugeordnet. Die Absicherung der Umsetzung erfolgt über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Kommune und Landkreis.

Nach § 16 Abs.1 Nr.3 BNatSchG sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe durchgeführt worden sind, als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen, soweit dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden. Somit können die Ökokontomaßnahmen anerkannt werden.

V. Kostenentscheidung

Nach § 10 Abs. 2 Landesgebührengesetz (LGebG) sind Kommunen gebührenbefreit. Nach § 10 Abs. 5 LGebG tritt die Gebührenbefreiung nicht ein, soweit die Kommunen berechtigt sind, die Gebühren Dritten aufzuerlegen oder sonst auf Dritte umzulegen. Die Antragstellerin hat im vorliegenden Fall keine Möglichkeit, die Kosten auf Dritte umzulegen. Daher ergeht diese Entscheidung gebührenfrei.

VI. Hinweise

1. Diese Entscheidung ersetzt nicht weitere nach anderen Rechtsvorschriften ggf. erforderliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Erlaubnisse anderer Behörden, sowie Privatpersonen.
2. Förderungen wie FAKT oder LPR sind für die Ausgleichsflächen ausgeschlossen. Die untere Landwirtschaftsbehörde wird hierzu informiert.
3. Soweit die Vereinbarung der Antragstellerin für die als Ausgleich angerechneten Ökomaßnahmen lediglich einen 30jährigen Unterhaltungszeitraum vorsieht, ist noch eine weiterführende Vereinbarung zwischen der Antragstellerin und dem Maßnahmen-träger zu treffen.

VII. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats beim Landratsamt Böblingen mit Sitz in 71034 Böblingen Widerspruch erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Schaupper