

Kreis

Böblingen

Gemeinde Magstadt

Bebauungsplan „Gewerbe Ost, Teil 4“

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a Abs. 1 BauGB

**Die ‚Zusammenfassende Erklärung‘ umfasst 7 Seiten
inkl. Deckblatt**

**Magstadt,
den 16.10.2025**

Gez. Florian Glock
Bürgermeister

**Gefertigt
Pfullingen, den 08.10.2025**

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216/9942171

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbe Ost, Teil 4“, Gemeinde Magstadt

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 23.10.2025 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 und §§ 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zu Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Magstadt beabsichtigt in den Gewannen Letten und Salzgräble ein neues Gewerbegebiet auszuweisen, um einerseits neue Betriebe in der Gemeinde ansiedeln zu können und andererseits Erweiterungen und Verlagerungen, insbesondere auch von Magstadter Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an das große bestehende Gewerbegebiet im Nordosten von Magstadt und bildet hier in Zukunft den Siedlungsabschluss gegenüber dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.



Im Jahre 2006 wurde im Bereich des Plangebiets bereits durch den Aufstellungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Ost Teil IV“ eingeleitet. Hierzu wurde ein städtebauliches Strukturkonzept erarbeitet. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wurde das Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Ost Teil IV“ nicht weiterverfolgt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.02.2022 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan „Gewerbe Ost, Teil 4“ gefasst sowie den bisherigen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ost Teil IV“ aufgehoben.

2. Verfahrensablauf

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 22.02.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 10.03.2022 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 21.03.2022 –
25.04.2022 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | Schreiben vom
10.03.2022 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht der örtlichen Bauvorschriften sowie Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | 25.02.2025 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Magstadt sowie im Magstadter Mitteilungsblatt | 13.03.2025 |
| 7. Erneute Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Magstadt sowie im Magstadter Mitteilungsblatt | 03.04.2025 |
| 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Schreiben vom
17.03.2025 |
| 9. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 17.03.2025 –
09.05.2025 |
| 10. Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB und der Benachrichtigung der Eigentümer über die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB | Schreiben vom
07.08.2025 |
| 11. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB | 16.09.2025 |
| 12. Ortsübliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit auf der Homepage der Gemeinde Magstadt sowie im Magstadter Mitteilungsblatt vom | 23.10.2025 |

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraums sind im Rahmen der Umweltprüfung Fachgutachten zur Beurteilung der Situation von Natur und Landschaft erarbeitet worden.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung liefern eine umfassende und detaillierte Bilanzierung der vom Eingriff erheblich betroffenen Umweltaspekte/Schutzgüter und stellen diesen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegen-

über. Die verschiedenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit wirken sich unmittelbar auf die Berechnung des Ausgleichsbedarfs aus. Das Maßnahmenpaket umfasst umweltfreundliche Niederschlagsbewirtschaftung, Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für die Eingrünung des Baugebietes und der planexternen Ausgleichsmaßnahmen, Verwendung, umweltfreundliche Beleuchtung, regenerative Energien.

Der baurechtliche Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt -205.680 Ökopunkte. Durch planinterne Vermeidungs-, Minderungs- und planexterne Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus naturschutz- und baurechtlicher Sicht komplett abgedeckt. Im vorliegenden Planfall handelt es sich überwiegend um Mähwiesenmaßnahmen.

Hinzu kommt weiterer baurechtlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden in Höhe von -172.440 Ökopunkten. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird durch Minimierung des Versiegelungsgrades reduziert. Im vorliegenden Planfall wird dieser Ausgleichsbedarf durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt. Durch die Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Pflanzen und Tiere wird ein Kompensationsüberschuss erzielt. Für das Schutzgut Boden stehen keine geeigneten Maßnahmen zur Verfügung. Deshalb wird der Überschuss der Ausgleichsmaßnahme beim Schutzgut Pflanzen und Tiere und Schutzgut Boden angerechnet.

Der naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf für Mähwiesen (§ 30 BNatSchG) beträgt 8.200 m².

Die ausführliche Beschreibung der wesentlichen Umweltfaktoren wurde im Umweltbericht bearbeitet und in Ökologischen Steckbriefen zusammengestellt und bewertet. Die Bewertung der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter erfolgt in drei Stufen: hoch – mittel – gering. Daraus folgt die Beurteilung der Erheblichkeit der Wirkungen/Beeinträchtigungen.

Die Umweltprüfung mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Boden	Erheblicher Eingriff: Ausgleichsbedarf erforderlich. Vollständiger Ausgleich im naturschutz- und baurechtlichen Sinn durch planexterne Maßnahmen möglich.
Wasserhaushalt	Fließgewässer: Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer, aber zwei temporär wasserführende Gräben vorhanden. Grundwasser/ Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in einem Heilquellenschutzgebiet. Die Stellflächen werden mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt. Dachbegrünung dient der Wasserrückhaltung. Das überschüssige, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird über die Gräben abgeleitet.
Klima- und Lufthygiene	Keine relevante Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung und von Kaltluftbahnen.
Arten- und Biotope, Biologische Vielfalt	Erheblicher Eingriff: Ausgleichsbedarf erforderlich. Die biologische Vielfalt im Plangebiet und Umgebung erscheint unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen nicht gefährdet. Ein vollständiger Ausgleich im naturschutz- und baurechtlichen Sinn ist durch planexterne Maßnahmen möglich. Wesentliche Ausgleichsmaßnahmen sind die Herstellung von FFH-Mähwiesen im Umfang von 8.200 m ² sowie die Pflanzung von Streuobstbäumen auf einer Maßnahmenfläche von ca. 1.400 m ² . Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat eine Betroffenheit der Goldammer und Rohrammer ergeben. Als Maßnahme werden die

	Pflanzung einer Feldhecke sowie von Röhrichtbeständen erforderlich.
Orts- und Landschaftsbild	Dem Landschaftsbild wird durch die an die Geländegestalt angepasste Bebauung und Materialwahl sowie durch eine Gliederung der Baukörper am Siedlungsrand Rechnung getragen. Das Plangebiet wird durch die angepasste Bebauung in die Landschaft eingefügt und durch die Durchgrünung mit heimischen Gehölzen wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung minimiert. Die Eingrünung erfolgt in Form einer naturnahen Feldhecke als Abgrenzung zur freien Landschaft.
Lärm/Immissionen	Keine wesentliche Veränderung der Lärmbelastung, da Vorbelastungen bereits gegeben. Betriebsbedingt sind sonstige Emissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Keine vorhanden.

Im Rahmen der Überwachung (Monitoring) sind Maßnahmen geplant, die erhebliche Beeinträchtigungen auch unter Beachtung aller Vorgaben der durchgeführten Gutachten und Planungen vermeiden: Ökologische Baubegleitung, Bauzeitenplan zur Berücksichtigung aller ökologischer Belange und artspezifischer Zeitfenster.

4. Berücksichtigung der Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1. Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Offenlage der Unterlagen im Rathaus Magstadt in der Zeit vom 21.03.2022 bis einschließlich 25.04.2022. Im Amtsblatt der Gemeinde Magstadt vom 10.03.2022 ist eine entsprechende ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt. Ferner sind die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Magstadt veröffentlicht worden. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren eingegangen.

Durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden insgesamt 14 Stellungnahmen eingereicht.

Anmerkungen und Hinweise wurden insbesondere zu den Themen Geotechnik, Grundwasser, Baurecht (Art der baulichen Nutzung – Ausschluss reine Einzelhandelsbetriebe), Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung, Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sowie zum Natur – und Artenschutz vorgebracht.

Zu den vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum ursprünglichen Geltungsbereich „Gewerbe Ost, Teil 4“ wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet der durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 25.02.2025 gebilligt wurde.

4.2. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und ihre Berücksichtigung

Im Zeitraum vom 17.03.2025 bis 09.05.2025 wurde durch die Gemeinde Magstadt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie mit Schreiben vom 17.03.2025 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 der Gemeinde Magstadt eingesehen werden. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Anregungen ein.

Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 17.03.2025 sowie mit Ergänzungsschreiben vom 03.04.2025 und einer Frist bis zum 09.05.2025 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind 14 Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Nachbargemeinden gingen vier Stellungnahmen ein.

Anmerkungen und Hinweise/ Bedenken wurden insbesondere zu den Themen Geotechnik, Gestaltung der Verkehrsflächen, Denkmalschutz, Bodenschutz, Starkregen, Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer geäußert.

Im Rahmen einer rechtlichen Prüfung wurde insbesondere die Frage der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen im Plangebiet erörtert. Die Ansiedlung von Busunternehmen wurde künftig als ausnahmsweise zulässige Nutzung aufgenommen. Zum Thema einer potenziellen Agglomeration, insbesondere im Hinblick auf die möglichen bzw. geplanten Geschossflächenzahlen der Handwerksbetriebe (Handwerkerprivileg) wurde die Begründung ergänzt. Die Ergänzungen und Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung. Gemäß § 4a Abs. 3 wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

4.3 Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB und Benachrichtigung der Eigentümer über die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.08.2025 und einer Frist bis zum 29.08.2025 durchgeführt.

Anmerkungen und Hinweise wurden insbesondere zu den Themen Starkregen sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen geäußert.

Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 07.08.2025 und einer Frist bis zum 29.08.2025 die Eigentümer benachrichtigt. Seitens der erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind 3 Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Eigentümer gab es keine Anregungen, die den Bebauungsplan betreffen.

Die Auswertung (Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 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.

5. Planungsalternativen

Das Plangebiet ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren 2008 wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats vom

15.11.2005 auf die Darstellung des geplanten Gewerbegebiets „Hölderle“ (6,0 ha) zugunsten zweier alternativer Standorte, darunter das Plangebiet, verzichtet.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden durch die Planer und die Gemeindeverwaltung einer intensiven sachlichen Prüfung unterzogen. Das Ergebnis strebt nach optimaler Ausnutzung des Gebiets unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs sowie des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft, der Erholungsnutzung und des Schutzes der natürlichen Ressourcen.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Magstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.09.2025 den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) „Gewerbe Ost, Teil 4“ als jeweils selbstständige Satzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.