

**Gemeindeverwaltungsverband  
Holzgerlingen**

# **„2. ÄNDERUNG DER FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANS GVV HOLZGERLINGEN 2005 – 2020“**

**ALTDORF, HILDRIZHAUSEN, HOLZGERLINGEN**

**Entwurf vom 04.07.2022**

## **BEGRÜNDUNG**



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
3	Grundlagen / Anpassungen .....	4
4	Inhalt des Änderungsverfahrens .....	6
4.1	Gemeinde Altdorf .....	6
4.1.1	Berichtigung .....	6
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sonnengarten“ .....	6
4.1.2	Nachvollzug .....	7
	Bebauungsplan „Pflegeheim Seewiesen“ .....	7
4.2	Gemeinde Hildrizhausen .....	8
4.2.1	Berichtigung .....	8
	2. Änderung Bebauungsplan „Ortskern“ .....	8
4.2.2	Nachvollzug .....	10
	Bebauungsplan „Schuppegebiet Gehrnäcker“ .....	10
	Bebauungsplan „Kindertagesstätte Untere Rosne“ .....	10
4.2.3	Darstellung baulicher Bestand .....	11
	Sonderbaufläche „Kohltor“ .....	11
	Grünfläche „Kohltor“ .....	12
4.3	Stadt Holzgerlingen .....	12
4.3.1	Berichtigung .....	12
	Bebauungsplan „Maurener Kreuzung – 1. Änderung“ .....	12
	Bebauungsplan „Schönberg 6. Änderung“ .....	13
	Bebauungsplan „Hohenzollernstraße“ .....	13
	Bebauungsplan „Sondergebiet Hülben“ .....	14
4.3.2	Nachvollzug .....	14
	Bebauungsplan „Schuppegebiet Klingen, 1. Änderung“ .....	14
	Bebauungsplan „Dörnach West“ .....	15
4.3.3	Flächentausch / Herausnahme / Anpassung an den Bestand .....	16
	Bebauungsplan „Aichtalstraße II“ / Bebauungsplan „Taubenäcker“ (Flächentausch) ....	16
	Sonderbaufläche „Geplantes Gartenhausgebiet Schützenbühl“ (Herausnahme / Anpassung an den Bestand) .....	16
4.4	Zweckverband Gewerbepark SOL – Holzgerlingen / Weil im Schönbuch .....	17
4.4.1	Berichtigung .....	17
	Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 4. Erweiterung“ (Gemarkung Holzgerlingen) .....	17
	Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 5. Änderung und Erweiterung“ (Gemarkung Weil im Schönbuch) .....	17
4.4.2	Nachvollzug .....	18
	Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ (Gemarkung Holzgerlingen) .....	18
5	Bauflächenbedarf .....	19
5.1	Bedarf an Wohnbauflächen bzw. gewerblicher Bauflächen .....	19
6	Umweltbericht .....	19
7	Verfahrensmerkmale .....	21

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Planänderung ist erforderlich, da sich seit dem Wirksamkeitsbeschluss der 1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des GVV Holzgerlingen am 23.01.2012 die Notwendigkeit zur Änderung von Bebauungsplänen bzw. zur Aufstellung von Bebauungsplänen ergeben hat.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen (Altdorf, Hildrizhausen, Holzgerlingen) hat daher in der öffentlichen Sitzung am 04.02.2013 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Auf Grundlage von veränderten Rahmenbedingungen und mittlerweile weiterer hinzugekommener Flächen mit Änderungsbedarf wurde vom Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen jeweils am 01.02.2016, am 17.02.2020 und am 02.11.2020 ein Beschluss zur Erweiterung hinsichtlich der neuen Flächen gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 22.08.2016 bis 16.09.2016, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand in der Zeit von 05.08.2016 bis 16.09.2016 statt.

Die Offenlage fand in der Zeit von ..... bis .... statt.

# 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen besteht seit dem 01.01.1975 und wird von der Stadt Holzgerlingen, der Gemeinde Altdorf und der Gemeinde Hildrizhausen gebildet.

Insgesamt nimmt der Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen mit den drei Teilen Altdorf, Hildrizhausen, Holzgerlingen eine Fläche von 4.300 ha ein.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen hat in der öffentlichen Sitzung am 30.05.2005 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2005 – 2020 festgestellt und am 28.06.2005 ausgefertigt. Das Landratsamt Böblingen hat die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Erlass vom 22.09.2005 aufgrund von § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen hat in der öffentlichen Sitzung am 23.01.2012 die 1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2005 – 2020 festgestellt. Das Landratsamt Böblingen hat die 1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Erlass vom 02.03.2012 aufgrund von § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Am 20.04.2012 ist die 1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2005 – 2020 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 04.02.2013 hat die Verbandsversammlung das Änderungsverfahren zur 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2005 – 2020 beschlossen. Diese Änderung betraf zum einen die Fläche „Schuppengebiet Gehrnäcker“ auf der Gemarkung Hildrizhausen sowie das Gewerbegebiet am Kreisverkehr der B 464 in Holzgerlingen („Maurener Kreuzung“). Der Bebauungsplan „Schuppengebiet Gehrnäcker“ wurde am 10.02.2014 vom Landratsamt

genehmigt. Der Bebauungsplan in Holzgerlingen wurde auf Grundlage von § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Beide Bebauungspläne, die Anlass der 2. Änderung waren, sind somit umgesetzt – die Flächennutzungsplanänderung wurde zum damaligen Zeitpunkt daher nicht weiterverfolgt.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen hat am 01.02.2016 die bereits im Aufstellungsbeschluss vom 04.02.2013 enthaltenen Gebiete um weitere Gebiete ergänzt (auf der Gemarkung Holzgerlingen die Flächen „Aichtalstraße II“ und „Dörnach-West“ sowie die Herausnahme der Wohnbaufläche „Taubenäcker“). Die Erweiterung des Änderungsbeschlusses zum Flächennutzungsplan war erforderlich, weil Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch grundsätzlich aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind (Parallelverfahren). Beide Bebauungspläne („Aichtalstraße II“ und „Dörnach-West“) sind mittlerweile vom Landratsamt genehmigt und durch Veröffentlichung in Kraft getreten.

Am 17.02.2020 beschloss die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen die Erweiterung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens um das Gebiet „Pflegeheim“ in Altdorf. Dies ist erforderlich, da der Bebauungsplan „Pflegeheim Altdorf“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde.

Der Beschluss über die Erweiterung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens um das Gebiet „Kindertagesstätte Untere Rosne“ traf die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen am 02.11.2020, da der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Untere Rosne“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Böblingen genehmigt und ist mit der Veröffentlichung in Kraft getreten.

### 3 Grundlagen / Anpassungen

In der Gemeinde **Altdorf** wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne angepasst. Zudem wird im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Darstellung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. In Altdorf finden somit keine Neudarstellungen statt. Es handelt sich lediglich um einen Nachvollzug / Anpassung an bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne.

In der Gemeinde **Hildrizhausen** wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne angepasst. Zudem wird im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Darstellung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Im Bereich „Kohltor“ wird der bauliche Bestand dargestellt und die Nutzung ergänzt.

In der Stadt **Holzgerlingen** wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne angepasst. Zudem wird im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Darstellung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Darüber hinaus wird die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche „Taubenäcker“ in der 2. Änderung der FNP-Fortschreibung

herausgenommen und im Zuge eines Flächentauschs als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Sonderbaufläche „Geplantes Gartenhausgebiet Schützenbühl“ soll ebenfalls herausgenommen werden, da das Gartenhausgebiet zwar geplant war, das Bebauungsplanverfahren aber nie zu Ende geführt wurde. In Holzgerlingen handelt es sich somit um einen Nachvollzug / Anpassung bzw. Herausnahme / Flächentausch.

Weiterhin werden die seit dem Wirksamkeitsbeschluss der 1. Änderung der FNP-Fortschreibung vom 23.01.2012 geänderten NATURA 2000-Flächen innerhalb des GVV-Gebietes nachrichtlich übernommen. Dies gilt auch für die § 32 Biotopkartierung, die Waldbiotope, den Naturpark Schönbuch sowie die Naturdenkmale gemäß Daten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). Zudem werden die HQ-100 Flächen und die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster dargestellt.

Die **Sanierungsgebiete** im Gemeindeverwaltungsverband sind ebenfalls angepasst worden.

Zudem wird für Altdorf, Hildrizhausen und Holzgerlingen das aktualisierte **Kataster**/ ALK verwendet.

Die **Grünzüge und Grünzäsuren** des Regionalplanes vom 22.07.2009, Verband Region Stuttgart, wurden bereits in der Darstellung der 1. Änderung aufgenommen.

Rechtsgrundlage für die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

# 4 Inhalt des Änderungsverfahrens

## 4.1 Gemeinde Altdorf

### 4.1.1 Berichtigung

Die Gemeinde Altdorf hat Bebauungspläne im Sinne des **§ 13 a BauGB** als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung für folgende Bereiche angepasst:

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sonnengarten“**

Der Investor Integralbau – Gesellschaft für Grundstücksentwicklung und Baubetreuung mbH aus Sindelfingen hat die beiden in Privatbesitz befindlichen Flst. Nr. 76 und 76/3 erworben. Dieser möchte auf dem zentral gelegenen Areal zur Deckung des örtlichen Bedarfs Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit bis zu 35 Wohneinheiten sowie einer Gastronomie errichten.

Das Sonnenareal, bislang vor allem durch das namensgebende Gasthaus geprägt, erstreckt sich ausgehend von der Holzgerlinger Straße zwischen der Schulstraße und dem Scheunenweg und stellt eine klassische Potentialfläche für die Umnutzung und Nachverdichtung im Innenbereich dar. Sowohl das Gasthaus als auch die südlich daran anschließenden Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude wurden im Frühjahr 2017 abgerissen, um eine neue Nutzung des Areals zu ermöglichen. Ein Erhalt des Gebäudes mit gastronomischer Nutzung war aufgrund des Alters des Gebäudes in Verbindung mit für eine Gastronomie unzureichenden Grundrissen aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Sonnengarten“ fand am 18.07.2017 statt. Der Bebauungsplan wurde als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altdorf hat in seiner Sitzung am 17.07.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnengarten“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Altdorf vom 21.07.2018 ist dieser in Kraft getreten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.014 m<sup>2</sup>.

In der rechtsverbindlichen 1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt sowie in einem Teilbereich als Verkehrsfläche.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans „Sonnengarten“ wird das südliche Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der nördliche Teil als Mischgebiet. D.h. die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sonnengarten“ weichen im südlichen Bereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da es

sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und mit der Änderung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, ist eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans zulässig.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 **im Wege der Berichtigung angepasst**.

#### 4.1.2 Nachvollzug

In folgenden Fällen werden die Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne zur Berichtigung der planerischen Grundlage des Flächennutzungsplanes im **Nachvollzug** dargestellt. Die Bebauungspläne sind bereits in Kraft getreten. Die Genehmigung durch das Landratsamt Böblingen liegt vor.

##### **Bebauungsplan „Pflegeheim Seewiesen“**

Die Gemeinde Altdorf möchte zur Deckung des dringenden Bedarfs an stationären Pflegeplätzen ein Pflegeheim ansiedeln. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, die das Büro ARP, Stuttgart, im Jahr 2018 für die Gemeinde durchführte, wurden vier Standortalternativen für ein Pflegeheim intensiv untersucht. Für das beabsichtigte Pflegeheim mit ca. 42 stationären Pflegeplätzen und einer Tagespflege mit bis zu 15 Plätzen wird ein Grundstück mit mindestens 4.500 m<sup>2</sup> benötigt. Die Machbarkeitsstudie kam zum Ergebnis, dass letztlich nur das Grundstück im Gewann „See“ für das Pflegeheim in Frage kommen kann.

Für diesen Standort sprachen vor allem die Faktoren: guter Landschaftsbezug, geringer Flächenverbrauch für die Erschließung, vorhandene Erschließungsanlagen, hohe Flächeneffizienz, barrierefreie auch fußläufige Erreichbarkeit, Ausrichtung und Topographie, Nähe zu öffentlichen Einrichtungen oder stärker belebten Ortsbereichen, Attraktivität der näheren Umgebung sowie die schnelle Verfügbarkeit der Fläche.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Gemeinde, in einer ca. 3,35 ha großen innerörtlichen Grünfläche. Im Südosten schließt sich eine weitere Grünfläche von ca. 1,1 ha, den sog. „Krautgärten“ an. Diese werden für gärtnerische Zwecke oder als Baumwiesen genutzt.

Die Grünfläche „Seewiesen“, durch die die Würm fließt, wird im Bereich nördlich der Würm als Spielplatz- oder Parkfläche genutzt. Hier befinden sich verschiedene Spielplätze, ein Bolzplatz, ein Beachvolleyballfeld sowie eine BMX-Strecke. Der Bereich südlich der Würm wird derzeit als Kleingartenfläche, Wiese und Acker genutzt.

Das Pflegeheim soll im südwestlichen Bereich „See“ an der Ecke Würmstraße/ Mühlstraße realisiert werden. Bei dieser Fläche handelt es sich teilweise um eine Auffüllfläche bzw. Altablagerungsfläche „Auffüllung See“. Dort wurde von ca. 1944 – 1952 Bauschutt bzw. Trümmerschutt, der von dem Fliegerangriff vom Oktober 1943 auf Altdorf stammt, abgelagert. Die Gemeinde hat im Jahr 2016 eine orientierende Altlastenuntersuchung mit orientierender Baugrunderkundung der Altablagerung „Auffüllung See“ beauftragt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass eine Bebauung dieses Geländes gut möglich ist.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.07.2019 beschlossen, dass das Pflegeheim an diesem Standort gebaut werden soll. Träger und Bauherr dieses Pflegeheimes ist die Samariterstiftung, Nürtingen. Diese wird das Grundstück von

der Gemeinde im Wege des Erbbaurechts bekommen, so dass die Gemeinde Eigentümerin des Grundstücks bleiben wird.

Die Fläche für die Flächennutzungsplanänderung beträgt rund 5.360 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Altdorf hat am 05.05.2020 den Bebauungsplan „Pflegeheim Seewiesen“ aufgestellt und diesen am 09.02.2021 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan „Pflegeheim Seewiesen“ wurde am 04.03.2021 vom Landratsamt Böblingen genehmigt. Die Genehmigung durch das Landratsamt Böblingen wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde in KW 20 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "Pflegeheim Seewiesen" ist damit am 22.05.2021 in Kraft getreten.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) als Grünfläche mit Parkanlage, Spielplatz, Sportplatz und Dauerkleingärten dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Sondergebiet „Pflegeheim“ festgesetzt.

Der Nachvollzug der Planung von Grünfläche in Fläche für Sondergebiet Pflegeheim wird im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes somit dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen **nachvollzogen**.

## 4.2 Gemeinde Hildrizhausen

### 4.2.1 Berichtigung

Die Gemeinde Hildrizhausen hat Bebauungspläne im Sinne des **§ 13 a BauGB** als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung für folgende Bereiche angepasst:

#### 2. Änderung Bebauungsplan „Ortskern“

In der Gemeinde Hildrizhausen wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ im Sinne des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 3,82 ha (der Änderungsbereich beträgt ca. 0,18 ha).

Gemäß einer überschlägigen Berechnung im Bebauungsplan ergibt sich eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Somit wird eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach den Kriterien der Anlage 2 erforderlich. Im Ergebnis führt die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend der geforderten überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung, dass durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans "Ortskern" in der Gesamtschau voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Demnach kann die 2. Änderung des Bebauungsplans "Ortskern" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichregelung durchgeführt werden.



Die 2. Änderung des Bebauungsplans soll, aufbauend auf den Ergebnissen der Gemeindeentwicklungsplanung 2030, eine qualitätsvolle Innenentwicklung in der historischen Siedlungslage ermöglichen. Damit wird u.a. den Leitsätzen „Innenentwicklung als strategische Entwicklungsaufgabe durch gezielte städtebauliche Steuerung...“ und die Entwicklung der „historischen Ortsmitte als besonderes Identitätsmerkmal zum attraktiven Lebens- und Kommunikationsort“ aus dem Gemeindeentwicklungsplan 2030 Rechnung getragen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Eine kleine Fläche im rückwärtigen Bereich zwischen Hundsrücken-, Gartenstraße und Herrenberger Straße ist als Grünfläche dargestellt sowie ein weiterer kleiner Bereich als Gemeinbedarf.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ wird dem im Gemeindeentwicklungskonzept formulierten Ziel der Schaffung von ergänzenden Wohnraumangeboten zur Belebung des Ortskerns entsprochen und deshalb im Bereich zwischen Ehninger und Herrenberger Straße, Hundsrücken- und Hölderlinstraße ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Mit der vorgesehenen Festsetzung eines besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO auf der im FNP dargestellten gemischten Baufläche ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hier nicht unmittelbar verletzt:

Gemäß § 4a BauNVO dienen besondere Wohngebiete „auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen ....., soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.“

Insofern kann ein besonderes Wohngebiet durchaus auch als „gemischte Nutzung“ angesehen werden. Zudem sind auch Teilflächen des mit dem (noch) rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Altdorfer Straße“ als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzten Flächen im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Dies lässt erkennen, dass in der gewachsenen Struktur des Ortskerns eine klare Trennung zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen nach der Definition des FNP schwierig ist.

Mit der vorgesehenen Festsetzung zur Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet im Bereich der nach FNP als gemischte Baufläche dargestellten Flächen sind die im FNP vorgegebenen Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in keiner Weise beeinträchtigt.

Folglich weichen die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ lediglich in den kleinen Flächen, die als Grünfläche und Fläche für Gemeinbedarf dargestellt sind von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und mit der Änderung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, ist eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans zulässig. Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 **im Wege der Berichtigung angepasst.**

Dieser Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung am 20. Dezember 2013 in Kraft getreten.

#### 4.2.2 Nachvollzug

In den folgenden Fällen wird die Festsetzung rechtsverbindlicher Bebauungspläne zur Berichtigung der planerischen Grundlage des Flächennutzungsplanes im **Nachvollzug** dargestellt. Die Bebauungspläne sind bereits in Kraft getreten. Die Genehmigung durch das Landratsamt Böblingen liegt vor.

##### **Bebauungsplan „Schuppengebiet Gehrnäcker“**

Die Gemeinde Hildrizhausen hat westlich der Ortslage im Gewann Gehrnäcker einen Bebauungsplan für ein Schuppengebiet auf den Weg gebracht, um die Unterbringung landwirtschaftlicher Gerätschaften im Außenbereich auch für Nebenerwerbslandwirte, Hobby- bzw. Freizeitlandwirte zu ermöglichen, da ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude innerhalb der Ortslage verstärkt einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hildrizhausen hat am 19.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Schuppengebiet Gehrnäcker“ aufzustellen, um nicht-privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben im Sinne von Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Gerätschaften im Außenbereich zu ermöglichen. Der Bebauungsplan „Schuppengebiet Gehrnäcker“ wurde am 17.12.2013 als Satzung beschlossen und wurde am 10.02.2014 vom Landratsamt genehmigt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.381 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung der Planung ist in der Zwischenzeit teilweise vollzogen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) ist der Bereich des Bebauungsplans „Schuppengebiet Gehrnäcker“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen angrenzend ist eine Grünzäsur des Verbands Region Stuttgart ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist die Fläche als Sondergebiet „Landwirtsch. Schuppengebiet“ festgesetzt.

Der Nachvollzug der Planung von Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebiet „Landwirtsch. Schuppengebiet“ wird im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen **nachvollzogen**.

##### **Bebauungsplan „Kindertagesstätte Untere Rosne“**

Die Gemeinde Hildrizhausen beabsichtigt, eine Kindertagesstätte mit fünf Gruppen für den künftigen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde zu errichten. Der Bedarf resultiert aus der aktuellen Bedarfsanalyse der Gemeinde Hildrizhausen, nach der aufgrund der aktuellen Einwohnerentwicklung und vorliegender Anfragen ein Defizit von circa 35 Plätzen festgestellt wurde, welches nicht in den vorhandenen Kindertagesbetreuungseinrichtungen der Gemeinde mit insgesamt 140 Plätzen in 8 Gruppen gedeckt werden kann. Die Errichtung der fünfgruppigen Kindertagesstätte ist zur Sicherung des Betreuungsangebots der Gemeinde Hildrizhausen erforderlich, da eine bestehende dreigruppige Kindertagesstätte aufgrund der alten Bausubstanz mittelfristig aufgegeben werden soll. Eine im Dezember 2019 zur Klärung der Frage der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens gestellte Bauvoranfrage hat ergeben, dass der ausgewählte Standort für den Neubau der Kindertagesstätte seitens der Fachbehörden als geeignet angesehen wird.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kindertagesstätte Untere Rosne“ gefasst. Am 22.02.2022 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 01.04.2022 vom Landratsamt Böblingen genehmigt. Der Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung am 12.04.2022 in Kraft getreten.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) stellt für den Planbereich „Untere Rosne“ öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spiel- und Sportflächen dar. Der Bebauungsplan sieht eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vor.

Die daran anschließenden vier Grundstücke sollen nach wie vor als Grünfläche ausgewiesen und mit den Symbolen für „Sportplatz“ (wie seither) und „Spielplatz“ versehen werden. Hintergrund dieser Ausweisung ist es, die mittel- bis langfristige Erweiterung der Kindertagesstätte zu ermöglichen. Demgegenüber soll als klares Signal an die Landwirtschaft der restliche Bereich als landwirtschaftliche Fläche („Außenbereich“) dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen **nachvollzogen**.

#### 4.2.3 Darstellung baulicher Bestand

Im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen entsprechend des **baulichen Bestands dargestellt**:

##### **Sonderbaufläche „Kohltor“**

Im Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005 -2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen - Altdorf - Hildrizhausen - Holzgerlingen, genehmigt vom Landratsamt Böblingen am 02.03.2012) ist die Fläche „Kohltor“ zum Teil als Sonderbaufläche für soziale und gesundheitliche Einrichtungen und zum Teil als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz/Tennisplatz“ dargestellt.

Innerhalb der Sonderbaufläche besteht ein Waldhaus mit einer sozialen Einrichtung der Jugendhilfe und integriertem Café. Westlich der Sondergebietsfläche schließt sich ein Waldkindergarten, östlich eine Parkplatzfläche an. Im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Sondergebietsfläche „Kohltor“ in diesen Bereichen, entsprechend des baulichen Bestandes erweitert werden. Weitere bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Einhergehend mit der Erweiterung des Waldhauses wurden am 04.06.2019 in nördlicher Richtung 37 PKW-Stellplätze und vier Wohnmobilstellplätze genehmigt. Diese sollen die zunehmende Parkplatzproblematik, die sich zum einen durch die Inbetriebnahme des Cafés, zum anderen durch regelmäßige Besprechungen einzelner Bereiche bzw. der gesamten 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Waldhaus gGmbH ergibt, lösen. Es kommt hinzu, dass es von Seiten der Waldhaus gGmbH verschiedene Überlegungen im Bereich des Tourismus gibt, die eine erhöhte Anzahl an Stellplätzen erfordern.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen,

genehmigt am 02.03.2012) ist der Bereich der genehmigten Stellplätze als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Sondergebietsfläche „Kohltor“ in diesen Bereichen entsprechend der Baugenehmigung vom 04.06.2019 und des baulichen Bestandes erweitert werden.

### **Grünfläche „Kohltor“**

Die im Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005 -2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen - Altdorf - Hildrizhausen - Holzgerlingen, genehmigt vom Landratsamt Böblingen am 02.03.2012) als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz/Tennisplatz“ dargestellte Fläche wird im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Parkanlage“ ergänzt.

Die Maßnahmen aus dem „Masterplan Schönbuch“ und dem „MORO“-Projekt des Verbands Region Stuttgart sollen in diesem Bereich entsprechend umgesetzt werden.

## **4.3 Stadt Holzgerlingen**

### **4.3.1 Berichtigung**

Die Stadt Holzgerlingen hat verschiedene Bebauungspläne im Sinne des **§ 13 a BauGB** als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst:

#### **Bebauungsplan „Maurener Kreuzung – 1. Änderung“**

Die Änderungsfläche „Maurener Kreuzung – 1. Änderung“ betrifft die Fläche zwischen dem Anschluss der K 1001 und der B 464. Nach dem Bebauungsplan „Maurener Kreuzung“ ist die Fläche als Regenüberlaufbecken für die Straße dargestellt. Dieses Becken wurde tatsächlich nicht an dieser Stelle errichtet. Es befindet sich viel weiter westlich am Lauchgraben. Da dieser Bereich bislang als Grünfläche genutzt wurde und nicht bebaut ist, soll eine Nachverdichtung stattfinden. Die Fläche zwischen der Böblinger Straße, der B 464 und der Auffahrt zur K 1001 soll als gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Mittlerweile ist der Bebauungsplan umgesetzt und das Flurstück bebaut.

Bei dem Bebauungsplan „Maurener Kreuzung – 1. Änderung“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit einer festgesetzten Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Stadt Holzgerlingen hat am 29.01.2013 den Bebauungsplan „Maurener Kreuzung – 1. Änderung“ aufgestellt und diesen am 28.01.2014 als Satzung beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,78 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) ist das Plangebiet überwiegend als öffentliche Grünfläche bzw. im Bereich der Böschung als Verkehrsfläche dargestellt. Im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung gem.

§ 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche / Verkehrsfläche angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 **im Wege der Berichtigung angepasst**.

### **Bebauungsplan „Schönberg 6. Änderung“**

Die Stadt Holzgerlingen hat mit Beschluss vom 21.10.2014 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Schönberg“ eingeleitet, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt und am 23.06.2015 als Satzung beschlossen. Ziel dabei war u.a., das Flurstück 2207, auf dem noch Gebäude eines ehemaligen Betriebs (der sog. Mäusefarm) stehen, die mittlerweile für Wohnzwecke umgenutzt sind, der Innenentwicklung zuzuführen, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

Die Stadt Holzgerlingen hat am 21.10.2014 den Bebauungsplan „Schönberg 6. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt und diesen am 23.06.2015 als Satzung beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,34 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) ist das Plangebiet „Schönberg 6. Änderung“ im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche sowie im südlichen Bereich als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Fläche im Bereich der bisherigen gemischten Baufläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005-2020, wird die Fläche somit gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 **im Wege der Berichtigung angepasst**.

### **Bebauungsplan „Hohenzollernstraße“**

Das Plangebiet liegt an der Hohenzollernstraße und ist bis auf die Gemeinbedarfsnutzung im Osten und der gegenüberliegenden Kirche von Wohngebietsnutzung umgeben. Das Flurstück Nr. 5983 ist nicht bebaut und wurde vor dem Bebauungsplanverfahren als Gärten mit Baumbestand genutzt. Diese Fläche ist auf Grund der Lage und der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung prädestiniert für eine Wohnnutzung.

Daher hat der Gemeinderat der Stadt Holzgerlingen beschlossen, diese Fläche einer Entwicklung zuzuführen und an dieser Stelle die Realisierung eines Generationenhauses zu ermöglichen. Im Zuge der Innenentwicklung wurde dieser Bereich einer Wohnnutzung zugeführt. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan „Stöck I“ geändert. Die Umsetzung des Vorhabens wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die Stadt Holzgerlingen hat am 20.10.2015 den Bebauungsplan „Hohenzollernstraße“ aufgestellt und diesen am 10.05.2016 als Satzung beschlossen. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,33 ha (der Änderungsbereich beträgt 0,25 ha).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) ist das Plangebiet „Hohenzollernstraße“ als Fläche für Gemeinbedarf und öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Um das vorhandene Innenentwicklungspotenzial zu nutzen und an dieser Stelle ein Generationenhaus zu realisieren werden diese Flächen gemäß Bebauungsplanung, in der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020, als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 **im Wege der Berichtigung angepasst**.

### **Bebauungsplan „Sondergebiet Hülben“**

Im Wohngebiet „Hülben 1. Änderung“ gibt es eine gewerblich genutzte Fläche (GE) im Nordosten des Baugebiets. Dort existiert seit vielen Jahren ein Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 1.450 m<sup>2</sup> verbessert die unterdurchschnittliche Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Holzgerlingen. Gleichzeitig wird die verbrauchernahe Versorgung gestärkt und zukunftsfähig gestaltet.

Die Stadt Holzgerlingen hat daher am 24.10.2016 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hülben“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde 02.05.2017 gefasst. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha und ist bereits vollständig bebaut.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt sowie im Süden geringfügig als Fläche für Versorgungsanlagen sowie Wohnbaufläche.

Durch die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, wird die Fläche gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB für die entsprechenden Bereiche im Wege der Berichtigung als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 **im Wege der Berichtigung angepasst**.

### **4.3.2 Nachvollzug**

In den folgenden Fällen wird die Festsetzung rechtsverbindlicher Bebauungspläne zur Berichtigung der planerischen Grundlage des Flächennutzungsplanes im **Nachvollzug** dargestellt. Die Bebauungspläne sind bereits in Kraft getreten. Die Genehmigung durch das Landratsamt Böblingen liegt vor.

### **Bebauungsplan „Schuppengebiet Klingen, 1. Änderung“**

Für den Bereich südlich des Stadtgebietes von Holzgerlingen, an der südlichen Einfahrt der Bundesstraße B 464 besteht seit dem Jahr 1991 der Bebauungsplan „Schuppengebiet Klingen“. Die freie evangelische Schule e.V. betreibt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine weiterführende Schule mit Werkrealschul- und Realschulzweig. Aufgrund der fehlenden Freiflächen mussten die Schüler jedoch auf Sportmöglichkeiten in Dettenhausen ausweichen. Der Bebauungsplan

ermöglicht daher im Plangebiet, neben dem Schuppengebiet, benötigte Freiflächen mit Sportmöglichkeiten für die ansässige freie evangelische Schule e.V. zum Ausbau und Sicherung des Standortes anzulegen

Im nordöstlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Schuppengebiet Klingen“ möchte die Stadt Holzgerlingen deshalb den Bebauungsplan ändern, um zum Einen die Sportmöglichkeiten für die freie evangelische Schule e.V. und zum Anderen die Errichtung von Schuppen in direkter Nähe zu den bisher festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Daher hat die Stadt Holzgerlingen am 15.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Schuppengebiet Klingen 1. Änderung“ aufzustellen. Der Bebauungsplan „Schuppengebiet Klingen, 1. Änderung“ wurde am 30.01.2018 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist am 13.04.2018 mit der Veröffentlichung im Nachrichtenblatt in Kraft getreten. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,84 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt mit dem Einschrieb „Schuppengebiet Klingen“. Im Bebauungsplan ist die Fläche als Sondergebiet „Schuppengebiet“ und Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

Der Nachvollzug der Planung von Fläche für Landwirtschaft in Sonderbaufläche „Sondergebiet Schuppengebiet“ und Fläche für Sport- und Spielanlagen wird im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes somit dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen **nachvollzogen**.

### **Bebauungsplan „Dörnach West“**

Die Stadt Holzgerlingen sieht ihre zukünftige Wohnbauentwicklung im westlichen Stadtbereich, westlich der Bundesstraße 464. Das Baugebiet „Dörnach West“ ist dabei ein Teilabschnitt einer städtebaulichen Gesamtkonzeption. Durch die gute Verkehrsanbindung und Nähe zur Kernstadt bei gleichzeitiger Ortsrandlage verfügt der Standort über eine besondere Lagegunst und bietet sich hervorragend für eine Wohnbauliche Entwicklung, in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, an. Gleichzeitig wird ein städtebaulicher Übergang zu der angrenzenden Gewerbefläche und der Bundesstraße 464 geschaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Holzgerlingen hat in öffentlicher Sitzung am 16.11.2015 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dörnach West“ zu fassen. Der Bebauungsplan „Dörnach West“ wurde am 26.09.2017 als Satzung beschlossen und vom Landratsamt Böblingen mit Bescheid vom, 17.10.2017 genehmigt. Der Bebauungsplan "Dörnach West" ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 27.10.2017 in Kraft getreten.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,3 ha.

Die Fläche „Dörnach West“ ist überwiegend Teil der Entwicklungsfläche „Dörnach“ und wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt. Im

Bebauungsplan wird im Geltungsbereich u.a. ein Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Nachvollzug der Planung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche (insgesamt 1,74 ha) wird im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes somit dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen **nachvollzogen**.

#### 4.3.3 Flächentausch / Herausnahme / Anpassung an den Bestand

##### **Bebauungsplan „Aichtalstraße II“ / Bebauungsplan „Taubenäcker“ (Flächentausch)**

Das Gebiet „Aichtalstraße II“ bietet sich aufgrund der Erschließung durch die Aichtalstraße sowie die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands in Richtung Süden hervorragend für eine Wohnbauliche Entwicklung, in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, an.

Die Stadt Holzgerlingen hat daher am 21.09.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Aichtalstraße II“ aufzustellen und diesen am 04.10.2016 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung am 30.01.2017 in Kraft getreten. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,08 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen, genehmigt am 02.03.2012) ist das Plangebiet „Aichtalstraße II“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Nachvollzug der Planung von unbeplanter Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche) in Wohnbaufläche wird im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Dafür soll eine im Flächennutzungsplan existierende Wohnbaufläche im Bereich Taubenäcker herausgenommen und in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden. Die Flächengröße beträgt ca. 0,7 ha. Bedenkt man dabei, dass beim erstgenannten Plan die Straßenfläche der Aichtalstraße in den Bebauungsplan mit einbezogen wurde, entsprechen sich die „Grünbereiche“ beider Gebiete. Somit findet ein (städtebaulich sinnvoller) Flächentausch statt.

Der Flächennutzungsplan wird somit in den entsprechenden Bereichen **nachvollzogen** (Flächentausch).

##### **Sonderbaufläche „Geplantes Gartenhausgebiet Schützenbühl“ (Herausnahme / Anpassung an den Bestand)**

Für den Bereich westlich des Stadtgebietes von Holzgerlingen wird der Flächennutzungsplan an den Bestand angepasst. Mitte der 1980er Jahre wurde im Flächennutzungsplan eine Sondergebietsnutzung dargestellt, parallel zu einem begonnene Bebauungsplanverfahren, um eine Gartenhaussiedlung zu ermöglichen. Das Verfahren wurde nicht weiterverfolgt. Daher soll der Flächennutzungsplan an den Bestand angepasst werden, indem an der entsprechenden Stelle eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Die Fläche besteht aus zwei Teilstücken, die eine Gesamtfläche von circa 0,74 ha umfassen.



Der Flächennutzungsplan wird somit dem aktuellen baulichen Bestand bzw. der aktuellen Nutzung **angepasst**.

#### 4.4 **Zweckverband Gewerbepark SOL – Holzgerlingen / Weil im Schönbuch**

Der Zweckverband Gewerbepark SOL - bestehend aus der Stadt Holzgerlingen und der Gemeinde Weil im Schönbuch - betreibt den Gewerbepark SOL im Süden Holzgerlingens. Teile des Gewerbeparks SOL liegen auf Gemarkung von Weil im Schönbuch (so z.B. der Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 5. Änderung und Erweiterung“).

##### 4.4.1 **Berichtigung**

Der Zweckverband Gewerbepark SOL hat verschiedene Bebauungspläne im Sinne des **§ 13 a BauGB** als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst:

##### **Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 4. Erweiterung“ (Gemarkung Holzgerlingen)**

Der Planbereich „Gewerbepark SOL – 4. Erweiterung“, liegt an der Max-Eyth-Straße im Anschluss an die bestehende Firma Kraft und Bauer im Gewerbepark SOL. Bisher wurde die Fläche landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Die an der Max-Eyth-Straße 43 ansässige Firma Kraft und Bauer beabsichtigt ihren Standort auszubauen. Die Fläche ist auf Grund der und der Größe prädestiniert dafür. Daher hat der Zweckverband Gewerbepark SOL am 25.07.2011 in öffentlicher Sitzung beschlossen, diese Fläche im Zuge der Innenentwicklung einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan „Gewerbepark SOL“ geändert. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.723 m<sup>2</sup>.

Bei der Änderung Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 4. Erweiterung“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit einer festgesetzten Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen ist das Plangebiet als Sondergebiet für offene Stellplätze dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird im Bebauungsplan jedoch eine Gewerbegebietsfestsetzung vorgenommen. Im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB **im Wege der Berichtigung angepasst**.

##### **Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 5. Änderung und Erweiterung“ (Gemarkung Weil im Schönbuch)**

Der Zweckverband Gewerbepark SOL hat mit Beschluss vom 18.02.2013 die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark SOL“ eingeleitet, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt und am 16.09.2013 als Satzung beschlossen. Ziel dabei war, es einer in der Umgebung ansässigen Firma zu ermöglichen, ihren Standort im Gewerbepark SOL auszubauen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil im Schönbuch (rechtsverbindlich seit dem 27.01.1995, bzw. mit der Fortschreibung seit dem 27.07.1996) ist der überwiegende Teil der Fläche als geplante Gewerbefläche, die restlichen Flächen als öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) dargestellt.

Durch die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005-2020, wird die Fläche somit gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung als gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 5. Änderung und Erweiterung“ befindet sich auf der **Gemarkung** von **Weil im Schönbuch** und somit außerhalb des Gemeindegebietes von Holzgerlingen. Der Bebauungsplan muss somit im Flächennutzungsplan der Nachbargemeinde nachvollzogen werden, nicht im GVV Holzgerlingen. Das Gebiet ist hier als **Hinweis**, der Vollständigkeit halber aufgenommen, jedoch nicht geändert.

#### 4.4.2 Nachvollzug

Im folgenden Fall wird die Festsetzung rechtsverbindlicher Bebauungspläne zur Berichtigung der planerischen Grundlage des Flächennutzungsplanes im **Nachvollzug** dargestellt:

##### **Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ (Gemarkung Holzgerlingen)**

Die Wirtschaft in der Region wächst und sowohl örtliche Firmen aus Holzgerlingen und Weil im Schönbuch, als auch externe Firmen, äußern Bedarf an gewerblichen Bauplätzen. Da örtliches Baulandpotential an gewerblichen Bauplätzen nicht ausreichend vorhanden ist, soll der Gewerbepark SOL in Form einer Ortsarrondierung erweitert werden. Ziel dabei ist es, die Gewerbeentwicklung von Holzgerlingen und Weil im Schönbuch an sinnvoller Stelle, mit guter Verkehrsanbindung, zu bündeln.

Daher hat der Zweckverband Gewerbepark SOL am 23.10.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,35 ha.

In der ersten Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005 – 2020 vom 27.06.2011 / 23.01.2012 des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen ist der Planbereich „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ im Norden als unbepaneter Außenbereich mit Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Weiter nach Süden sind im Planbereich Grünflächen sowie Verkehrsflächen dargestellt. Der südöstliche Bereich ist als Sondergebietsfläche für „Offene PKW-Stellplätze“ dargestellt. Im westlichen Bereich ist gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird im Bebauungsplan jedoch eine Gewerbegebietsfestsetzung vorgenommen.

Durch die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005-2020, wird die Fläche im **Nachvollzug** als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## 5 Bauflächenbedarf

### 5.1 Bedarf an Wohnbauflächen bzw. gewerblicher Bauflächen

Gewerbliche Flächen sind nicht betroffen bzw. werden **lediglich nachvollzogen** / angepasst. Daher findet auf Ebene der vorliegenden 2. Änderung keine Bedarfsdarlegung für gewerbliche Bauflächen statt, da diese bereits im Zuge der einzelnen Bebauungspläne erfolgt ist.

## 6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Zu verschiedenen aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens **nachvollzogen** wurden, wurde bereits ein **Umweltbericht im Zuge der Bebauungsplanung** erstellt. Dies trifft z.B. auf den Bebauungsplan „Schuppengebiet Gehrnäcker“ in Hildrizhausen und den Bebauungsplan „Gewerbepark SOL – 6. Änderung und Erweiterung“ des Zweckverbands SOL zu. Da es sich um einen Nachvollzug der Planung handelt, die der Berichtigung der planerischen Grundlage des Flächennutzungsplanes dient, ist eine erneute Umweltprüfung / Umweltbericht für keine der Flächen notwendig.

**Bebauungspläne der Innenentwicklung** nach § 13 a BauGB, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, soweit eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist (§ 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB) und „keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen“ (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB regelt, dass „Bebauungspläne, die von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen, auch aufgestellt werden können, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. [...] Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“. Dies ist bei den aufgeführten Bebauungsplänen der Fall. Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend im Wege der Berichtigung nun angepasst.

Eine Ausnahme bildet die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB führt jedoch zu dem Ergebnis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans "Ortskern" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichregelung durchgeführt werden.

Entsprechende Ausführungen finden sich auch im Umweltbericht zur 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (**Umweltbericht**, 2. Änderung der

Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Holzgerlingen 2005-2020, Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen, StadtLandFluss, Nürtingen, 04.07.2022).

# 7 Verfahrensm Merkmale

## Aufstellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung

§ 2 Abs. 1 BauGB 04.02.2013 /erg. 01.02.2016 / erg. 17.02.2020/ erg. 02.11.2020

## Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

06.08.2016 / 19.08.2016

§ 2 Abs. 1 BauGB

## Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

22.08.2016 – 16.09.2016

§ 3 Abs. 1 BauGB

## Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

05.08.2016 – 16.09.2016

§ 4 Abs. 1 BauGB

## Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeindeverwaltungsverband

.....

§ 3 Abs. 2 BauGB

## Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

## Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

.....

§ 3 Abs. 2 BauGB

## Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

.....

§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

## Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans 2020, 2. Änderung der Fortschreibung

.....

§ 6 Abs. 5 BauGB

Hiermit wird bestätigt, dass diese Begründung dem Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung entspricht (Ausfertigung).

Holzgerlingen, den

.....

Verbandsvorsitzender

Ioannis Delakos, Bürgermeister

Genehmigungserlass erteilt durch Landratsamt Böblingen

.....

§ 6 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung

.....

§ 6 Abs. 5 BauGB

Inkrafttreten der 2. Änderung der Fortschreibung des FNP 2020 durch ortsübliche Bekanntmachung

.....

§ 6 Abs. 5 BauGB