



# VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG

## Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

VLAB Verein für Landschaftspflege, Artenschutz & Biodiversität e.V.,  
vertreten durch den Vorstand,  
Schlossstraße 104, 92681 Erbdorf

- Antragsteller -  
- Beschwerdeführer -

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte BMK,  
Böhm Mohr Kleiner & Partner mbB,  
Prannerstraße 10, 80333 München, Az: 20/ak/00238/22

gegen

Land Baden-Württemberg,  
vertreten durch das Landratsamt Böblingen,  
Justizariat,  
Parkstraße 16, 71034 Böblingen, Az: 40-2019-055233a

- Antragsgegner -  
- Beschwerdegegner -

beigeladen:

Stadt Weil der Stadt,  
vertreten durch den Bürgermeister,  
Marktplatz 4, 71263 Weil der Stadt

prozessbevollmächtigt:



wegen Genehmigung zur Umwandlung von Streuobstbeständen nach § 33a  
Abs. 2 NatSchG  
hier: Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO

hat der 5. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg durch den  
[REDACTED], den [REDACTED]  
[REDACTED] und die [REDACTED]

am 4. Februar 2025

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 22. November 2024 - 15 K 6366/24 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 20.000 EUR festgesetzt.

## **Gründe**

### I.

Der Antragsteller wendet sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen eine der Beigeladenen erteilte naturschutzrechtliche Genehmigung zur Umwandlung von Streuobstbeständen in eine andere Nutzungsart.

Die Beigeladene beschloss im März 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Häugern Nord“, welcher im (Nord-)Westen der Kernstadt auf einer Fläche von 10,8 ha die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets sowie eines Sondergebiets vorsieht. Geplant ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers, welches den vorhandenen Siedlungskörper ergänzt, mit einem sozial durchmischten Mix aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und barrierefreien Mehrfamilienhäusern unter Einschluss eines Lebensmittelmarktes, einer Kindertagesstätte und eines Hotels. Innerhalb des Plangebiets lag bis zum 25. November 2024 - dem Zeitpunkt der Fällung von 125

Obstbäumen auf Veranlassung der Beigeladenen - ein Streuobstbestand von insgesamt 143 Bäumen. Dieser steht im Verbund mit Wiesen des FFH-Lebensraumtyps 6510 (Magere Flachlandwiese).

Mit Antrag vom 30. Januar 2024, bei dem Landratsamt Böblingen eingegangen am 8. Februar 2024, beantragte die Beigeladene, ihr die Umwandlung des in dem Plangebiet gelegenen Streuobstbestandes in eine neue Nutzungsart nach § 33a Abs. 2 NatSchG zu genehmigen. Zur Begründung trug sie zusammengefasst vor, die Aufstellung des Bebauungsplans sei zur Versorgung der Stadt mit benötigtem Wohnraum erforderlich. Die Beigeladene liege im Siedlungsbereichs des Regionalplans der Region Stuttgart, welcher vorsehe, dass aufgrund des Wachstums in der Region über den eigenen Bedarf hinaus erforderliche Wohnflächen im Siedlungsbereich zu realisieren seien. Der Wohnraumbedarf im Gebiet der Beigeladenen werde durch gemeinsame Positionspapiere der kommunalen Landesverbände, eine Studie der Contor GmbH aus dem Jahre 2023 und die Bevölkerungsvorausberechnung 2040 im „Wegweiser Kommune Länderbericht Baden-Württemberg“ der Bertelsmann-Stiftung vom 9. April 2024 belegt. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung seien erschöpft. Auch alternative Standorte seien nicht vorhanden. Konkret seien fünf alternative Suchflächen (A bis E) geprüft, aber als nicht geeignet bewertet worden. Der Antrag der Beigeladenen beschreibt des Weiteren Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe in Streuobstbestände und geschützte Biotope sowie zum Umgang mit artenschutzrechtlichen Konflikten.

Die anerkannten Naturschutzverbände, darunter der Antragsteller, wurden am Verfahren beteiligt. Der Antragsteller nahm am 15. März 2024 zu dem Umwandlungsantrag der Beigeladenen Stellung und trug u.a. vor, der vorliegende Streuobstbestand sei aus naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten. Gravierende Gründe, die eine Umwandlung der Fläche rechtfertigen könnten, seien nicht im Ansatz ersichtlich.

Mit Bescheid vom 10. Juli 2024 erteilte der Antragsgegner die beantragte Umwandlungsgenehmigung und setzte zugleich als Ausgleichsmaßnahme die

Neupflanzung von 284 Obstbäumen sowie die Herstellung von 23.000 m<sup>2</sup> magerer Flachlandmähwiesen auf im Einzelnen näher benannten Grundstücken fest. Unter Nr. II. des Bescheides wird auf die der Entscheidung zugrundeliegenden Unterlagen verwiesen. Nr. III des Bescheides enthält zahlreiche Nebenbestimmung zur ökologischen Baubegleitung, zu Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Pflege sowie zu Berichtspflichten. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, die betroffenen Streuobstbestände erwiesen sich als für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung. Große Teile davon seien im Unterwuchs durch magere Flachlandmähwiesen und damit als nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotoptypen ausgebildet. Deshalb sei der Streuobstbestand aus naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten und liege ein Fall vor, in dem die Umwandelungsgenehmigung nach § 33a Abs. 2 Satz 2 NatSchG grundsätzlich versagt werden solle. Die Naturschutzbehörde komme im Rahmen der Ausübung pflichtgemäßen Ermessens aber dennoch zu dem Ergebnis, dass die begehrte Genehmigung hier erteilt werde. Denn besonders gravierende Gründe rechtfertigten die Umwandlung und führten dazu, dass das öffentliche Interesse an ihr überwiege. Der Landkreis Böblingen weise - wie sich vor allem aus dem unter II. als Anlage 12 benannten (Pestel-)Wohnmonitor 2024 Landkreis Böblingen vom März 2024 ergebe - bei weiterhin hohem Zuzugsdruck eine starke Wohnungsknappheit auf, wobei deren Ausmaß inzwischen die weitere wirtschaftliche Entwicklung gefährde. Daher komme der Möglichkeit der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Unterzentrum Weil der Stadt eine besondere Bedeutung zu. Als Unterzentrum dürfe die Beigeladene auch Wohnbauflächen entwickeln, die Teile des regionalen Bedarfs deckten. Der Bebauungsplan „Häugern Nord“ ermögliche die Entwicklung eines neuen, durchdachten und nachhaltigen Stadtquartiers bei sinnvoller Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers. Das Vorhaben sei unter allen erdenklichen Gesichtspunkten alternativlos. Die Beigeladene habe umfassend dargelegt, dass die angestrebten Zielsetzungen andernorts entweder nicht oder nicht gleichwertig zu realisieren seien. Die im Rahmen der Alternativenprüfung betrachteten Standorte schieden für die Realisierung des Projekts in der geplanten Form aus. Dies habe die Beigeladene im Rahmen der Alternativen-Untersuchung dargelegt.

Die Umwandlung des insgesamt 3,2 ha großen Streuobstbestandes sei mit den festgesetzten Maßnahmen gem. § 33a Abs. 3 NatSchG auszugleichen.

Hiergegen erhob der Antragsteller am 8. August 2024 Widerspruch. Mit Bescheid vom 12. August 2024 ordnete der Antragsgegner die sofortige Vollziehung der Umwandelungsgenehmigung an.

Daraufhin hat der Antragsteller am 31. Oktober 2024 beim Verwaltungsgericht Stuttgart beantragt, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs wiederherzustellen. Zur Begründung hat er u.a. geltend gemacht, dass der Antragsgegner den Wohnbedarf nicht zutreffend ermittelt habe. Die von ihr durchgeführte Plausibilitätsprüfung sei ungenügend. Denn der herangezogene Pestel-Wohnmonitor 2024 für den Landkreis Böblingen sei nicht geeignet, den Umfang des Wohnraumbedarfs zu belegen. Zum Wohnraumbedarf, der sich aus einem Eigenbedarf der Beigeladenen ergebe, finde sich in den Ermessenerwägungen der Antragsgegnerin nichts. Die von der Beigeladenen genannte Studie der Contor GmbH sei wenig detailliert und nicht aussagekräftig in Bezug auf einen dringenden Wohnraumbedarf. Aus der von der Beigeladenen herangezogenen Studie der Bertelsmann-Stiftung, welche für Weil der Stadt ein Bevölkerungswachstum von 7,2 % in der Zeit von 2020 bis 2040 prognostiziere, ergebe sich allenfalls ein Bedarf von 319 Wohnungen, der aber erst schrittweise im Verlauf der nächsten 15 Jahre zu erfüllen sei. Die Beigeladene habe die Nachfragesituation nicht zutreffend dargestellt; der von der Antragsgegnerin angeführte Bedarf an bezahlbarem Wohnraum spiele in ihrem Planungskonzept eine ganz untergeordnete Rolle. Um die Beseitigung einer Wohnungsnotlage - etwa durch Erlass einer Zweckentfremdungssatzung - habe sich die Beigeladene nicht bemüht. Die Alternativenprüfung sei unvollständig, zumal die Antragsgegnerin übersehe, dass Alternativen im gesamten Landkreis hätten gesucht und als Alternative auch eine Verteilung der Wohnbebauung auf mehrere Baugebiete hätte geprüft werden müssen. Das Landratsamt habe sich ferner nicht ausreichend damit befasst, ob eine Innenentwicklung möglich sei. Zu beanstanden sei auch die Festsetzung der Ausgleichsflächen, da der Eingriffsausgleich zu gering bemessen sei.

Antragsgegner und Beigeladene sind diesem Vorbringen entgegengetreten.

Mit Beschluss vom 22. November 2024 - 15 K 6366/24 - hat das Verwaltungsgericht den Antrag gem. § 80 Abs. 5 VwGO abgelehnt und zur Begründung unter anderem ausgeführt: Für die Beurteilung der Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs sei auf den Entscheidungszeitpunkt des Gerichts abzustellen, da die Entscheidung über den Widerspruch des Antragstellers noch ausstehe. Ausgehend davon erweise sich die auf § 33a Abs. 2 NatSchG gestützte Umwandlungsgenehmigung als rechtmäßig. In Fällen wie hier, in denen ein Streuobstbestand aus naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten sei und im öffentlichen Interesse liege, lenke § 33a Abs. 2 NatSchG das der Behörde zustehende Ermessen in der Weise, dass die Genehmigung in der Regel versagt werden müsse. Dieses vom Gesetzgeber vorgezeichnete Ergebnis könne nur ausnahmsweise, in atypischen Fällen, anders ausfallen. Ein atypischer Fall könne insbesondere dann vorliegen, wenn eine Gemeinde einen Bebauungsplan zur Erfüllung besonderer öffentlicher Bedürfnisse wie beispielsweise eines hohen Wohnraumbedarfs aufstelle und die Ziele dieses Bebauungsplans andersorts nicht gleichwertig erfüllt werden könnten. Hier habe der Antragsgegner zu Recht einen atypischen Fall angenommen. Denn Anhaltspunkte dafür, dass die auf der Streuobstwiesenfläche vorgesehene Planung rechtswidrig sei, bestünden nicht. Dabei habe die Naturschutzbehörde die Bauleitplanung nicht umfassend, sondern nur auf evidente Rechtsfehler hin zu prüfen. Solche lägen nicht vor. Insbesondere habe die Beigeladene den als wesentlichen Planungsgrund geltend gemachten Wohnraumbedarf hinreichend plausibilisiert und dargelegt, dass sowohl in der Stadt selbst als auch im Landkreis ein erheblicher Wohnraumbedarf bestehe. Als Indikatoren habe sie die hohen Mietpreise im Gemeindegebiet, die hohen Bodenrichtwerte, die geringe Leerstandsquote sowie die hohe Nachfrage nach bereits vorhandenen Bauplätzen genannt und darauf hingewiesen, dass in einer angrenzenden, ebenfalls an der S-Bahn-Strecke und damit vergleichbar gut gelegenen Gemeinde ein ähnliches Baugebiet ausgewiesen und erfolgreich aufgesiedelt worden sei. Zusätzlich habe sie den Bedarf belegt durch eine Studie der Contor GmbH, wonach sie im Ranking der Kleinstädte beim Wohnraumbedarf bundesweit auf Platz 262 von 899 - und

damit im oberen Drittel - liege, sowie durch eine Studie der Bertelsmann-Stiftung, wonach bis 2040 im Landkreis ein Bevölkerungswachstum von 8,2 % und bei der Beigeladenen selbst von 7,2 % zu erwarten sei. Der Antragsgegner habe zusätzlich den Wohnmonitor des Pestel-Instituts herangezogen, der den Wohnraumbedarf im Landkreis stütze. Auch der Verband Region Stuttgart und das Regierungspräsidium Stuttgart hätten jeweils bestätigt, dass aus ihrer Sicht ein ausreichend hoher Wohnbedarf für die Schaffung eines neuen Wohngebiets bestehe. Die Einwendungen des Antragstellers könnten diese Darlegungen nicht erschüttern. Die Kammer teile nicht die geäußerten Bedenken am methodisch nachvollziehbaren Zustandekommen und an der Aussagekraft der vorgelegten Stellungnahmen und Studien. Auch wenn sich die herangezogenen Quellen nicht in allen Einzelheiten deckten, täten sie dies doch in der grundsätzlichen Aussage, dass in der Region, im Landkreis und in Weil der Stadt selbst ein erheblicher Wohnraumbedarf bestehe. Daran ändere nichts, dass die Beigeladene nicht in die Verordnung der Landesregierung zu Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen worden und im Jahre 2022 der Wohnungsmarkt nach dem Pestel-Wohnmonitor ausgeglichen gewesen sei. Die Antragsgegnerin dürfte ferner zutreffend davon ausgegangen sein, dass keine Alternativen zur Inanspruchnahme des streitgegenständlichen Streuobstbestandes bestünden. Eine Alternativlösung setze voraus, dass sich die zulässigerweise verfolgten Planungsziele trotz ggf. hinnehmbarer Abstriche auch mit ihr erreichen ließen. Dabei müsse nicht (allein) darauf abgestellt werden, ob die einzelnen Bedürfnisse (Wohnraum, Kindertagesstätte etc.) auch anderenorts erfüllt werden könnten. Vielmehr müsse es der Gemeinde im Rahmen ihrer grundgesetzlich gesicherten Planungshoheit möglich sein, ein städtebauliches Gesamtkonzept zu verfolgen und dabei eine Fülle von Gründen in ihre Planung miteinzustellen. Die Beigeladene habe hier plausibel dargestellt, dass sie in dem Plangebiet nicht nur Wohnraum mit einer gewissen Wohnqualität - insbesondere durch die Nähe zum Nahverkehr und zur Innenstadt - schaffen wolle, sondern zugleich eine wohnortnahe Versorgung mit Einzelhandel und Kinderbetreuung. Damit habe sie wichtige Gründe für die Planung geltend gemacht. Die beabsichtigte Festsetzung von Flächen für ein Hotel im Plangebiet falle nicht ins Gewicht. Entgegen dem Vortrag des Antragstellers habe die Beigeladene eine mögliche Innenentwicklung ernsthaft in Betracht gezogen. Die vom

Antragsteller genannten anderen Bebauungspläne erfüllten die Anforderungen der Beigeladenen nicht. Dies gelte insbesondere für den Bebauungsplan „Rübenäcker“ im Teilort Hausen, welcher wegen des fehlenden S-Bahn-Anschlusses und der mangelnden Infrastruktur im Teilort verworfen worden sei. Auch die an verschiedenen Randflächen der Kernstadt liegenden Suchflächen schieden aus. Auf der Suchfläche A sei eine Bebauung aufgrund ihrer Lage in einem HQ-100-Risikogebiet nicht möglich. Weite Teile der Suchfläche C kämen aus demselben Grund nicht in Betracht, die verbleibende Restfläche sei für die Verwirklichung des Plankonzepts zu klein. Auch die Fläche, welche nach Abzug der als Naturschutzgebiet, Naturdenkmal und HQ-100-Risikobereich auszuscheidenden Bereiche auf der Suchfläche B noch verbleibe, sei zu klein. Suchfläche D habe wegen ihrer dezentralen Lage und wegen der durch die Topographie erschwerten Bebaubarkeit ausgeschieden werden dürfen. Suchfläche E sei aufgrund einer im nördlichen Teil liegenden bewaldeten Ausschlussfläche ausgeschieden worden. Zudem sei die Bebauung auch hier wegen der Topographie erheblich erschwert und schränke die im südlichen Bereich bereits vorhandene einreihige Bebauung eine weitere Siedlungsentwicklung ein. Die vom Antragsteller vorgeschlagene Fläche im Nordosten der Kernstadt sei zu klein, um das Plankonzept zu verwirklichen; zudem seien von diesem Standort aus die Innenstadt und insbesondere der Nahverkehr schlechter erreichbar. Entgegen der Rechtsauffassung des Antragstellers hätten Suchflächen im gesamten Landkreis nicht als Alternative erwogen werden müssen. (Sonstige) Ermessensfehler, Fehler bei der Bewertung des Streuobstbestandes sowie bei der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen seien nicht zu erkennen.

Am 22. November 2024 hat der Antragsteller die vorliegende Beschwerde gegen den seinem Prozessbevollmächtigten am 22. November 2024 zugestellten Beschluss des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 22. November 2024 - 15 K 6366/24 - erhoben und diese mit Schriftsätzen vom 10. Dezember 2024 und vom 27. Dezember 2024 begründet.

Er verfolgt damit sein Begehren weiter, die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen die Umwandelungsgenehmigung des

Landratsamts Böblingen vom 10. Juli 2024 zu erreichen. Im Beschwerdeverfahren trägt er zusammengefasst vor: Zwar seien die Ausgangsüberlegungen des Verwaltungsgerichts zu den bei § 33a Abs. 2 NatSchG notwendigen Ermessenserwägungen nicht zu beanstanden, es verkenne bei seiner folgenden Argumentation jedoch die selbstgestellten Anforderungen. Denn erforderlich sei die Ermittlung nicht irgendeines, sondern eines hohen Wohnraumbedarfs, der bei der Beigeladenen ungefähr beziffert werden müsse, zumal eine in groben Zügen zahlenmäßige Vorstellung von dem Bedarf auch für die Alternativensuche relevant sei. Die Beigeladene habe hier einen solchen Bedarf weder plausibilisiert noch nachgewiesen; das Verwaltungsgericht seinerseits habe die von der Beigeladenen genannten Quellen nicht auf Plausibilität überprüft und sich mit Gegenargumenten nicht auseinandergesetzt. So nehme das Gericht nicht zur Kenntnis, dass die Bevölkerungszahlen des Pestel-Wohnmonitors unter Anwendung des Zensus 2022 falsch seien. Es verkenne zudem, dass der Wohnmonitor einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt bei der Beigeladenen annehme und einen Wohnraumbedarf, wohl wegen besserer ÖPNV-Anbindung, stattdessen „an anderer Stelle“ (im Landkreis) verorte. Es fehle auch jede Auseinandersetzung damit, ob und in welchem Umfang andere Landkreisgemeinden Bebauungspläne zur Wohnraumschaffung aufstellten. Die Studie der Contor GmbH sei unbrauchbar, weil das „Ranking“ schon methodisch nicht nachvollzogen werden könne und sich hieraus auch noch kein „besonders gravierender Grund“ für die Rechtfertigung der Streuobstwiesenvernichtung ergebe. Etwaige hohe Mietpreise und Bodenrichtwerte belegten keinen hohen Wohnraumbedarf. Die Überlegung des Verwaltungsgerichts dazu, dass die günstige Lage der Beigeladenen, welche womöglich auch für die höheren Preise verantwortlich sei, wiederum die weitere Entwicklung von Wohnraum vorgebe, überzeuge nicht. Denn das „Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten“ habe für das Jahr 2019 trotz der schon damals hohen Mietpreise einen Wohnraumüberschuss von 2,3 % bei der Beigeladenen festgestellt. Die vom Verwaltungsgericht als Argument für einen Wohnraumbedarf angeführte Leerstandsquote betrage bei 9.166 auf dem Gebiet der Beigeladenen vorhandenen Wohnungen 1,4 %, was bedeute, dass 128 Wohnungen, und damit über 40 % der mit dem aktuellen Baugebiet zu schaffenden Wohnungen durch geeignete Maßnahmen reaktiviert

werden könnten. Anders als das Verwaltungsgericht meine, lege auch der Regionalplan einen hohen Wohnungsbedarf in Weil der Stadt nicht plausibel dar. Denn die Beigeladene sei bereits im Jahre 2019 im Regionalplan als Unterzentrum geführt worden. Ausweislich des erwähnten Gutachtens habe es im Jahre 2019 aber eine Wohnungsübersorgung gegeben. Die Behauptung der Beigeladenen zur Nachfrage nach Bauplätzen im Baugebiet Schwarzwaldstraße belege keinen hohen Wohnraumbedarf. Die Bevölkerungsprognosen, die zumindest einen gewissen Wohnraumbedarf bis ins Jahr 2040 (Bertelsmann-Stiftung) bzw. bis ins Jahr 2045 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Verbindung mit Zahlen des Statistischen Landesamts) darlegten, seien wegen des langen Prognosehorizonts von 15 Jahren und der damit einhergehenden Unsicherheiten nicht geeignet, die Vernichtung eines Streuobstbestandes zu rechtfertigen, zumal die Beigeladene ohne weiteres auch kleinere, auf einen tatsächlich vorhandenen Bedarf abgestellte Planungen hätte angehen können. Zu beanstanden sei auch die Annahme des Verwaltungsgerichts, es stünden keine Planungsalternativen zur Verfügung. Schon das anlassgebende Planungsziel der Beigeladenen sei fraglich, weil weder der Umfang der beabsichtigten Wohnnutzung noch die weiteren Nutzungen „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ und „Hotel“ plausibilisiert seien. Fehlerhaft sei ferner, dass das Verwaltungsgericht das Planungsziel der Beigeladenen insgesamt als naturschutzexternen Grund bei der Alternativenprüfung heranziehe. Es verstoße nicht gegen die in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG enthaltene institutionelle Garantie des Selbstverwaltungsrechts, wenn die Beigeladene ihr Planungskonzept nicht in seiner Gesamtheit umsetzen könne, sondern zur Schonung des Streuobstbestandes verschiedene Flächen in Anspruch nehmen müsse. Denn dadurch werde ihr nicht die Möglichkeit genommen, in ihrem Gemeindegebiet Baugebiete nach der BauNVO zu erlassen. Auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. März 2008 (9 A 3.06) gebiete keine Einschränkung der Alternativensuche. Werde diese durch das Planungskonzept der Beigeladenen als gewichtigen naturschutzexternen Grund bestimmt, so wäre § 33a NatSchG in seinem Kernbestand entwertet. Daher hätte auf Basis aktualisierter Daten die Möglichkeit einer vorrangigen Innenentwicklung geprüft werden müssen. Der Bebauungsplan „Rübenacker“ könne jedenfalls einen Beitrag zum behaupteten Wohnungsbedarf leisten. Auch hätten

Suchflächen nicht mit Verweis auf die vollumfängliche Umsetzung des Plankonzepts der Beigeladenen ausgeschieden werden dürfen. Ferner hätten auch Alternativen im gesamten Landkreis einbezogen werden müssen, soweit die Wohnraumschaffung mit einem Bedarf begründet werde, der sich aus dem gesamten Landkreis ergebe. Für die Beigeladene sei der Vollzug der Umwandlungsgenehmigung schließlich nicht dringlich. Durch den Sofortvollzug würden irreparable Zustände geschaffen.

Der Antragsgegner und die Beigeladene sind der Beschwerde entgegengetreten. Sie tragen im Wesentlichen vor, der Antragsteller nehme auch in der Beschwerdebegründung eine nicht überzeugende kleinteilige Berechnung vor mit dem Ziel, durch Feststellung marginaler Abweichungen oder bloßer Behauptungen zur Unrichtigkeit die Beweiskraft der vorliegenden Gutachten zu erschüttern und den grundsätzlich bestehenden hohen Wohnraumbedarf zu verneinen. Das Bestehen eines solchen Bedarfs zeige sich aber insbesondere in der gegenwärtig hohen Nachfrage nach Bauplätzen (z.B. in dem Baugebiet „Südlich der Schwarzwaldstraße). Er werde zudem durch die alltägliche Erfahrung und die regelmäßige Presseberichterstattung belegt. Der Verband Region Stuttgart habe in einer aktuellen Stellungnahme vom 15. Oktober 2024 (erneut) bestätigt, dass der von der Beigeladenen verfolgte Bebauungsplan aus regionalplanerischer Perspektive einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des in der Region Stuttgart deutlich erkennbaren Wohnraumbedarfes darstelle. Soweit die Antragstellerin eine noch genauere Bedarfsermittlung aufgrund von Zuzügen, Wegzügen, konjunktureller Entwicklung, Geburten- und Sterbezahlen fordere, überspanne sie die geforderten Nachweise deutlich. Grundlage für die Prüfung von Standortalternativen sei die konkrete Planung der Beigeladenen, die diese wegen Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG vornehmen dürfe. Eine Einschränkung dergestalt, dass der Beigeladenen auferlegt werden dürfe, das avisierte städtebauliche Gesamtkonzept auf verschiedene Bereiche aufzuteilen, sehe § 33a NatSchG nach dem gesetzgeberischen Willen nicht vor. Folge man hingegen der weiterreichenden Auslegung des Antragstellers, so hätte dies im Gebiet der Beigeladenen voraussichtlich zur Folge, dass Wohnraum in dem erforderlichen Umfang nicht mehr geschaffen werden könne. Denn über 50 % der Gemar-

kungsfläche hätten einen Schutzstatus als FFH-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet, darunter ca. 168 ha Streuobstwiesen. Weitere gesetzliche oder faktische Restriktionen ergäben sich aus der Topographie, der Lage zu und an Verkehrsachsen (S-Bahn und Straßen), Gewässern und Hochwasserschutz.

Dem Senat liegen die Akten des Verwaltungsgerichts zu dem erstinstanzlichen Verfahren, die Verwaltungsakten des Antragsgegners sowie die dem Verwaltungsgericht vorgelegten Verfahrensakten der Beigeladenen zu dem Bebauungsplanverfahren „Häugern Nord“ vor. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt dieser Akten und den Inhalt der Akten des Senats Bezug genommen.

## II.

A. Die fristgerecht (§ 147 VwGO) erhobene Beschwerde ist statthaft und auch sonst zulässig, insbesondere sind die formellen Anforderungen nach § 146 Abs. 4 Satz 1 bis 3 VwGO gewahrt. Sie ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung des Verwaltungsgerichts mit Schriftsatz an den beschließenden Gerichtshof begründet worden (§ 146 Abs. 4 Satz 1 und 2 VwGO). Diese Begründung legt auch dar, warum der angefochtene Beschluss abzuändern ist, und setzt sich mit ihm auseinander (§ 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO). Der Beschwerde fehlt nicht im Hinblick auf die im Auftrag der Beigeladenen durchgeführten Rodungsmaßnahmen vom 25. November 2024 das Rechtsschutzbedürfnis. Dies gilt schon deshalb, weil für die Umnutzung des verbleibenden Restbestands an Streuobstfläche weiterhin eine Umwandlungsgenehmigung erforderlich ist (dazu näher unten).

B. Die Beschwerde ist jedoch unbegründet. Die in der Beschwerdebegründung innerhalb der Frist des § 146 Abs. 4 Satz 1 VwGO dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, geben keinen Anlass, den Beschluss des Verwaltungsgerichts zu ändern.

1) Das Verwaltungsgericht hat im Einzelnen ausgeführt, dass und warum das Landratsamt in dem Bescheid vom 13. August 2024 die sofortige Vollziehung

der Genehmigung vom 10. Juli 2024 in einer den Voraussetzungen des § 80 Abs. 3 VwGO genügenden Weise begründet hat. Hiergegen wendet sich der Antragsteller mit seiner Beschwerde nicht.

2) Im Rahmen der von ihm vorzunehmenden Interessenabwägung ist das Verwaltungsgericht zutreffend zu dem Ergebnis gekommen, dass der von dem Antragsteller eingelegte Widerspruch wohl keinen Erfolg hat, weil die auf § 33a Abs. 2 NatSchG gestützte Umwandlungsgenehmigung bei derzeitigem Erkenntnisstand rechtmäßig ist.

a) Maßgeblich für die Prüfung durch den Senat ist hier die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der angefochtenen Entscheidung vom 10. Juli 2024. Denn das vorläufige Rechtsschutzverfahren dient der Sicherung des Hauptsache-rechtschutzes. Deshalb richtet sich der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung des Hauptsacheerfolgs auch nach dem Hauptsacheverfahren (Sodan/Ziekow, VwGO, 3. Auflage § 80 Rn. 162). Geht es in der Hauptsache - wie hier - um die Rechtmäßigkeit eines Verwaltungsakts, so bestimmt sich die Sach- und Rechtslage, auf welche bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit abzustellen ist, in erster Linie nach dem jeweils einschlägigen materiellen Recht (BVerwG, Urteil vom 29.5.2019 - 6 C 8.18 - juris Rn. 16 m.w.N.). Dem hier zu prüfenden § 33a NatSchG ist indessen zu entnehmen, dass die dort genannten Genehmigungsvoraussetzungen bezogen auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Ergehens der Entscheidung geprüft werden müssen. Denn nach § 33a Abs. 3 NatSchG sind Umwandlungen von Streuobstbeständen im Sinne des Absatzes 1 der Vorschrift auszugleichen. Absatz 3 ist so zu verstehen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gleichzeitig mit der Umwandlungsgenehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG festgesetzt werden müssen, damit eine alsbaldige Umsetzung gewährleistet ist (VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 16.1.2024 - 5 S 1641/23 - juris Rn. 52). Umfang und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hängen jedoch zwingend von der Größe und Beschaffenheit der zur Genehmigung gestellten Umwandlungsfläche im Zeitpunkt der Behördenentscheidung ab. Dies hat zur Konsequenz, dass Veränderungen der Umwandlungsfläche - hier durch die am 25. November 2024 im Auftrag der Beigeladenen vorgenommene Rodung eines Großteils des zur Genehmigung gestellten Obstbaumbestandes - nicht berücksichtigt werden können, solange

keine neue Behördenentscheidung mit ggf. veränderten Ausgleichsmaßnahmen vorliegt. Letzteres ist hier nicht der Fall. Zu einer geänderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen besteht hier im Übrigen auch keinerlei Veranlassung, weil Streuobstbestände gerodet wurden, welche (nach wie vor) Gegenstand der von der Beigeladenen beantragten Umwandlungsgenehmigung sind.

b) Ein Streuobstbestand im Sinne des § 4 Abs. 7 LLG, welcher eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfasst, liegt daher trotz der durchgeführten Rodung weiterhin vor. Der Senat kann die Frage, ob die auf der Fläche verbliebenen Obstbäume für sich genommen ebenfalls noch die Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erfüllen, dahingestellt sein lassen.

c) Zu Recht hat das Verwaltungsgericht der Sollregelung in § 33a Abs. 2 Satz 2 NatSchG - in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (Beschluss vom 16.1.2024 - 5 S 1641/23 - juris Rn. 40) - entnommen, dass eine Umwandlungsgenehmigung regelmäßig zu versagen ist, wenn der bestehende Streuobstbestand, der einer anderen Nutzungsart zugeführt werden soll, aus naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten ist. Unter den Beteiligten ist nicht streitig, dass diese Anforderung bei dem hier zur Umwandlung vorgesehen Streuobstbestand vorliegt. Insbesondere die Genehmigungsentscheidung des Landratsamts geht hiervon überzeugend aus.

Die Sollregelung des § 33a Abs. 2 Satz 2 NatSchG ermöglicht es jedoch, in einem solchen Fall eine Umwandlungsgenehmigung gleichwohl zu erteilen. Das Verwaltungsgericht hat zu den Voraussetzungen für eine solche Entscheidung ausgeführt, dass das vom Gesetzgeber vorgezeichnete Ergebnis nur ausnahmsweise, in atypischen Fällen, anders ausfallen kann, wenn der für den Regelfall vorgesehenen Rechtsfolge ein „wichtiger Grund“ entgegensteht, und sich hierzu im Ergebnis auf die Rechtsprechung (u.a.) des Bundesverwaltungsgerichts zum intendierten Ermessen berufen (BVerwG, Urteil vom 24.11.1998 - 1 C 33.97 - juris Rn. 60; Urteil vom 25.9.1992 - 8 C 68/90, 8 C 70/90 -, juris Rn. 31; Schoch/Schneider/Geis, VwVfG, 5. EL Juli 2024, § 40 Rn. 27, 32; Kopp/Schenke, VwGO, 30. Auflage, § 114 Rn. 21b). Dies ist nicht zu beanstanden, sofern an das Vorliegen eines „wichtigen Grundes“ als Voraussetzung für

die Annahme eines atypischen Falles strenge Anforderungen gestellt werden, welche der Senat in der genannten Entscheidung vom 16. Januar 2024 (- 5 S 1641/23 - juris Rn. 40) mit der Wendung „besonders gravierende Gründe“ umschrieben hat.

aa) Es braucht hier nicht entschieden zu werden, in welchen Sachverhaltskonstellationen solche gravierenden Gründe allgemein vorliegen können und in welchen nicht. Denn jedenfalls bei Gemeinden ist das Interesse, auf einem bestehenden Streuobstbestand im Wege der Bauleitplanung ein neues Wohngebiet auszuweisen, grundsätzlich geeignet, einen atypischen Sonderfall zu begründen. Davon geht auch der Landesgesetzgeber ersichtlich aus, wenn er im Gesetzentwurf vom 17.6.2020 zu der Gesetz gewordenen Fassung des § 33a NatSchG (LT-Drs. 16/8272, S. 42 f.) zwar klarstellt, dass dem fortschreitenden Verlust von Streuobstbeständen durch Umwandlung in Wohnbebauung begegnet werden soll, zugleich aber im Zusammenhang mit dem Einwand von kommunaler Seite, die Selbstverwaltungsgarantie werde eingeschränkt, auf die Umwandlungsmöglichkeit im Einzelfall verweist (hierzu VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 16.1.2024, a.a.O. Rn. 42).

bb) Im Hinblick auf die zu verlangenden strengen Anforderungen an das Vorliegen eines atypischen Falles reicht das bloße gemeindliche Interesse an der Schaffung eines neuen Wohngebietes, auch wenn diese Planung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich ist, noch nicht aus, um auch dessen Errichtung anstelle einer naturschutzfachlich hochwertigen Streuobstfläche zu rechtfertigen. Notwendig ist vielmehr, dass der planenden Gemeinde ein besonderes (öffentliches) Gegeninteresse für die Inanspruchnahme eines bestimmten naturschutzfachlich erhaltungswürdigen Streuobstbestandes zur Seite steht, welches das vom Gesetzgeber angenommene öffentliche Interesse am Erhalt dieses Bestandes im konkreten Fall überwiegt.

(1) Ein solches besonderes öffentliches Gegeninteresse fehlt von vorneherein, wenn die auf eine Umwandlung bisheriger Streuobstflächen abzielende gemeindliche Bauleitplanung offensichtlich rechtswidrig ist (zu der auf eine solche Evidenzprüfung beschränkten Prüfungskompetenz der Naturschutzbehörde im

Rahmen des § 33a NatSchG im Einzelnen schon VGH Bad.-Württ., a.a.O. Rn. 44). Dies ist etwa der Fall, wenn dem Bebauungsplan auf den ersten Blick die (baurechtliche) Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB fehlt, z.B. weil sich das aus dem Aufstellungsbeschluss ersichtliche Planungsziel mit den gewählten Planungsinstrumenten des BauGB nicht erreichen lässt oder die Planung aus anderen Gründen nicht realisierbar erscheint. Auch wenn der Bebauungsplan unter offensichtlichen und schlechterdings nicht behebbaren sonstigen Mängeln leidet, dürfte ein besonderes öffentliches Gegeninteresse von vornherein fehlen. Anhaltspunkte dafür, dass und inwiefern der von der Beigeladenen im März 2017 zur Aufstellung und am 26. November 2024 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Hägern Nord“ an solchen Mängeln leiden könnte, sind weder vorgetragen noch für den Senat ersichtlich.

(2) Ein besonderes öffentliches Gegeninteresse, welches das öffentliche Erhaltungsinteresse am Bestand des zur Genehmigung gestellten Streuobstbestandes ausnahmsweise zu überwiegen vermag, liegt hier darin, dass die Beigeladene mit dem genannten Bebauungsplan nach derzeitigem Erkenntnisstand dem hohen Wohnraumbedarf in ihrem Gemeindegebiet abhelfen möchte (dazu (aa)) und die Inanspruchnahme der streitgegenständlichen Streuobstfläche für dieses Planungsziel erforderlich ist, weil es weder durch alternative Maßnahmen der Innenentwicklung (dazu (bb)) noch an alternativen Außenbereichsstandorten (dazu (cc)) umgesetzt werden kann.

(aa) Mit dem Bebauungsplan „Hägern Nord“ beabsichtigt die Beigeladene die Schaffung von Siedlungsflächen für Wohnraum des eigenen und des regionalen Bedarfs. Vorgesehen ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers für 370 Wohneinheiten, bestehend aus einem Mix aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, zuzüglich eines Lebensmittelmarktes und einer Kindertagesstätte (jeweils an zentraler Stelle) sowie eines Hotels.

α) Für die geplanten Wohngebäude besteht im Gebiet der Beigeladenen auch nach Auffassung des Senats ein hoher Bedarf.

Der Senat teilt nicht die Rechtsauffassung des Antragstellers, dass in Zusammenhang mit der Erteilung einer Umwandelungsgenehmigung nach § 33a NatSchG selbst die Ermittlung eines „hohen Wohnraumbedarfs“ nicht genüge, der Wohnbedarf vielmehr von der zur Ermessensentscheidung berufenen Behörde (im Sinne einer in groben Zügen zahlenmäßigen Vorstellung) „ungefähr beziffert“ werden müsse. Damit überspannt sie die von der Naturschutzbehörde an die Prüfung eines hohen Wohnraumbedarfs zu stellenden Anforderungen. Ein solcher Bedarf ist trotz des in § 24 VwVfG verankerten Untersuchungsgrundsatzes primär von der antragstellenden Beigeladenen darzulegen. Denn die Beigeladene hat ihren Antrag gem. § 33a NatSchG damit begründet, dass die Umwandlung des Streuobstbestandes im Hinblick auf das bei ihr vorliegende besondere öffentliche Interesse „Wohnraumbedarf“ notwendig sei. Diese Begründung muss sie gegenüber der für die Genehmigungserteilung zuständigen unteren Naturschutzbehörde belegen und plausibilisieren. Die untere Naturschutzbehörde ist zu einer Prüfung der im Rahmen der Darlegungsobliegenheit von der Gemeinde vorgelegten Informationen auf ihre Aussagekraft und Plausibilität hin verpflichtet. Gegebenenfalls kann sie von der Gemeinde ergänzende Darlegungen, Stellungnahmen und Gutachten anfordern. Sie ist auch befugt, eigene Ermittlungen zur Frage des besonderen öffentlichen Interesses einer Gemeinde anzustellen. Eine Verpflichtung zu solchen eigenen Ermittlungen der unteren Naturschutzbehörde dürfte aber regelmäßig nicht bestehen, weil sie den Antrag dann, wenn die von der Gemeinde - ggf. auf Nachforderung - vorgelegten Unterlagen das behauptete besondere öffentliche Interesse nicht hergeben, auch ablehnen kann (zum Ganzen Ramsauer/Schlatmann, VwVfG, 25. Auflage, § 24 Rn, 12a-12c und 23).

Die darlegungsverpflichtete Gemeinde muss ihren hohen Wohnraumbedarf ebenfalls nicht in dem vom Antragsteller gewünschten Sinne „ungefähr beziffern“. Denn eine - selbst ungefähre - Bezifferung erforderte eine Analyse der aktuellen Situation unter Berücksichtigung des aktuellen Wohnungsbestandes, des aktuellen Leerstandes, der aktuellen Bevölkerungszahl und der aktuellen Bevölkerungsbewegung durch Zu- und Wegzüge und führte dann doch nur zu einer auf einen bestimmten aktuellen Zeitpunkt bezogenen „Momentaufnahme“.

Diese wäre aber in Bezug auf den zukünftigen Wohnraumbedarf, dem die Beigeladene mit der Bauleitplanung „Häugern Nord“ in erster Linie Rechnung tragen möchte, nicht hinreichend aussagekräftig. Zu verlangen, aber auch ausreichend ist daher eine auf Basis der aktuellen Wohnraumsituation nachvollziehbare prognostische Einschätzung zum zukünftigen Wohnraumbedarf im Gebiet der Gemeinde, aus der sich ergibt, dass die Größenordnung des behaupteten Wohnungsbedarfs realistisch ist. Eine zahlenscharfe Bedarfsprognose, mit welcher dann das konkrete Planungsvorhaben der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum zahlenscharf verglichen werden müsste, ist mit Blick auf die jeder Prognose innewohnenden Unsicherheiten nicht erforderlich.

Diesen Anforderungen sind Beigeladene und untere Naturschutzbehörde hier gerecht geworden.

Der aktuelle Wohnraumbedarf in Weil der Stadt ergibt sich für den Senat bereits plausibel aus der Tatsache, dass die Bevölkerung in Weil der Stadt ausweislich der in Anlage 13 zu dem Umwandlungsantrag in Fußnote 3 in Bezug genommenen Zahlen der Bertelsmann Stiftung („Wegweiser Kommune Länderbericht Baden-Württemberg, aktualisiert am 9. April 2024“) von 19107 im Jahre 2020 auf 19401 im Jahre 2022 angewachsen ist. Nach der von der Beigeladenen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegten Schreiben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg vom 28. August 2024 zur Bevölkerungsfortschreibung belief sich die Bevölkerungszahl am 31. Dezember 2022 sogar auf 19519 Personen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür - solche benennt auch der Antragsteller nicht - dass sich das Bevölkerungswachstum in Weil der Stadt bis zum Jahre 2024 signifikant abgeschwächt hätte. Es ist offensichtlich, dass für die in dem genannten - kurzen - Zeitraum zugezogenen Personen Wohnraumbedarf besteht. Signifikant ist in diesem Zusammenhang die auf dem Gebiet der Beigeladenen bestehende (Wohnungs-)Leerstandsquote. Ausweislich der Zahlen aus dem von dem Antragsteller im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegten Zensus betrug sie im Jahre 2022 4,4 %. Dem von der Beigeladenen daraufhin vorgelegten detaillierten Leerstandserhebung zu dem Zensus 2022 ist zu entnehmen, dass von den 417 leerstehenden Wohnungen

in Weil der Stadt ein erheblicher Anteil (nämlich 116 wegen geplanter oder laufender Baumaßnahmen, 15 wegen geplanten Rückbaus oder Abrisses und 50 wegen zukünftiger Selbstnutzung) dem Wohnungsmarkt faktisch ohnehin nicht zur Verfügung stand. Auch der vom Pestel-Institut im März 2024 erstellte Pestel-Wohnmonitor 2024 für den Landkreis Böblingen, den der Antragsgegner in das Verwaltungsverfahren eingeführt hat, geht davon aus, dass der aus wohnungswirtschaftlichen Gründen „notwendige“ Leerstand bei 3 % liegt. Der Senat sieht keinen Hinderungsgrund, die spezifische Aussage des Wohnmonitors zum wohnungswirtschaftlichen Leerstand trotz der vom Antragsteller an der Verwertbarkeit des Gutachtens geäußerten Kritik heranzuziehen, denn auf diese Aussage beruft sich der Antragsteller selbst. Ein unter Abzug des „notwendigen“ Leerstands verbleibender effektiver Leerstand von nur 1,4 % (bei 9.199 in Weil der Stadt am 15. Mai 2022 vorhandenen Wohnungen betrifft dies 128 Wohnungen) spricht, anders als der Antragsteller meint, vor dem Hintergrund gestiegener Bevölkerungszahlen aber nicht gegen, sondern für einen hohen Wohnungsbedarf, zumal die Beigeladene nachvollziehbar darauf hinweist, dass sich die leerstehenden Wohnungen in privater Hand befinden und kurzfristige Steuerungs- und Einwirkungsmöglichkeiten der Beigeladenen hier gering sind.

Den aktuell in ihrem Gebiet bestehenden Wohnraumbedarf hat die Beigeladene ferner durch ihren Hinweis auf die Vermarktung von Grundstücken in dem fernab der S-Bahn-Linie gelegenen Stadtteil Merklingen plausibilisiert. Nach ihren Angaben haben sich auf der beim Bebauungsplanverfahren „Südlich der Schwarzwaldstraße“ geführten Interessentenliste 1.196 Interessenten gemeldet. Für die konkrete Vergabe von 27 Bauplätzen lag die Nachfrage immer noch bei 460 Personen bzw. Familien. Eine allgemeine Interessentenliste für Wohnbau in Weil der Stadt umfasst derzeit 746 Interessenten. Den Einwand des Antragstellers im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, 4 von 27 Bauplätzen in dem Plangebiet „Südlich der Schwarzwaldstraße“ seien ausweislich der Sitzungsvorlage 2023/177/1 für den Gemeinderat noch nicht verkauft, hat die Beigeladene in Anlage 13 zu ihrem Antrag vom 30. Januar 2024 widerlegt und darge-

stellt, dass die in den jeweiligen Vergabeschritten tatsächlich am Markt angebotenen Grundstücke auf eine hohe Nachfrage trafen und erfolgreich verkauft bzw. versteigert wurden.

Ein aussagekräftiger Indikator für einen aktuellen Wohnraumbedarf ist zudem die Entwicklung der Wohnungsmieten im Gebiet der Beigeladenen, da sich (signifikant) höhere Mieten nach allgemeiner Erfahrung nur bei fehlenden Alternativangeboten am Markt durchsetzen lassen. Dem von dem Antragsgegner ins Verfahren eingeführten Pestel-Wohnmonitor ist insoweit zu entnehmen, dass die Quadratmetermiete für 60-m<sup>2</sup>-Wohnungen in Weil der Stadt von 2015 bis 2023 von 8 auf knapp 12 EUR gestiegen sind. Im gleichen Zeitraum stieg die Quadratmetermiete für 100-m<sup>2</sup>-Wohnungen ebenfalls von 8,50 EUR auf knapp 12 Euro. Die Zahlen, auf welcher die Abbildungen 14 und 15 des Wohnmonitors beruhen, sind der Quelle „wohnungsboerse.net“ entnommen. Anhaltspunkte dafür, dass sie nicht valide sein könnten, vermag der Senat nicht zu erkennen. Die Einwendungen des Antragstellers gegen die Heranziehung des Pestel-Wohnmonitors im erstinstanzlichen und im Beschwerdeverfahren beziehen sich nicht auf die genannten Zahlen, sondern auf methodische Mängel bei der Ermittlung der vom Wohnmonitor zugrunde gelegte Bevölkerungszahl und die Unrichtigkeit des daraus abgeleiteten Wohnungsfehlbestands.

Im Gebiet der Beigeladenen wird nach derzeitigem Erkenntnisstand auch in absehbarer Zukunft ein hoher Wohnraumbedarf bestehen. Die Beigeladene hat sich in diesem Zusammenhang in Anlage 13 zu dem Antrag vom 30. Januar 2024 auf die - im Internet abrufbare - Bevölkerungsvorausberechnung 2040 im Wegweiser Kommune der Bertelsmann-Stiftung vom 9. April 2024 (Länderbericht Baden-Württemberg) berufen. Danach wird bis zum Jahr 2040 für den Landkreis Böblingen ein Bevölkerungswachstum von 7,2 % prognostiziert. Die Prognose des Bevölkerungszuwachses für die Beigeladene beträgt 5,5 % bis zum Jahr 2030, 6,6 % bis zum Jahr 2035 und 7,2 % bis zum Jahr 2040. Gegen die Heranziehung der Bertelsmann-Studie bestehen aus Sicht des Senats keine methodischen Bedenken. Zweifel an der Methodik und an der Aussagekraft der Prognosen hat der Antragsteller weder im erstinstanzlichen Verfahren noch im Beschwerdeverfahren erhoben. Vielmehr geht er selbst davon aus, dass auf

Basis der Bertelsmann-Zahlen rechnerisch 319 Wohnungen in dem Zeitraum 2025 bis 2040 benötigt würden. Soweit er im Beschwerdeverfahren bemängelt, dass sich aus den Zahlen des Statistischen Landesamts ein geringerer Wohnungsbedarf (von nur 181 Wohnungen) ergebe, hält ihm auch der Senat entgegen, dass in diesen Zahlen die Ukraine-Flüchtlinge nicht enthalten sind. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die „grundsätzliche Zunahmequote“ dadurch nicht unrichtig würde. Die vom Antragsteller in Bezug genommene Aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung befasst sich mit dem Bevölkerungswachstum im Landkreis Böblingen und ist für die hier maßgebliche Prüfung eines hohen Wohnraumbedarfs im Gebiet der Beigeladenen nicht hinreichend aussagekräftig. Unerheblich ist, dass die genannten Prognosen nach der Darstellung des Antragstellers rein rechnerisch zu einem Wohnraumbedarf von (nur) 319 bzw. 181 Wohnungen führen, wohingegen die Beigeladene 370 Wohneinheiten zu schaffen beabsichtigt. Denn die genannten Berechnungen erwecken aufgrund der mit jeder Prognose verbundenen Unsicherheit ohnehin nur den Eindruck einer rechnerischen Scheingenauigkeit.

Der Rüge des Antragstellers, die zum Ende des Prognosezeitraums 2040 oder 2045 ermittelten Wachstumswahlen seien wegen ihrer großen Unsicherheit schon gar nicht geeignet, einen „besonders gravierenden Grund“ für die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung nach § 33a NatSchG zu belegen, ist nicht nachvollziehbar. Zur Abschätzung eines nicht nur derzeitigen, sondern auch zukünftigen Wohnungsbedarfs gibt es zur Erstellung einer Prognose keine Alternative. Weshalb ein Prognosehorizont von 15 Jahren zu lange und für eine valide Prognose nicht mehr tauglich sein sollte, erschließt sich dem Senat nicht, zumal der Antragsteller seinen Einwand nicht näher ausführt.

An der hinreichenden Plausibilisierung des aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarfs vermag nichts zu ändern, dass die Beigeladene in der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung, GBl. 2022, S. 376) nicht als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 556d Abs. 3 BGB ausgewiesen ist. Denn diese Ausweisung beruht auf den

bereits länger zurückliegenden Erkenntnissen des im Auftrag der Landeskreditbank Baden-Württemberg gefertigten Gutachtens der F+B GmbH vom Dezember 2019.

Offenlassen kann der Senat, ob die von der Beigeladenen zusätzlich herangezogene Studie der Contor GmbH, wonach die Beigeladene im Jahre 2022 im bundesweiten Ranking der Kleinstädte beim Wohnungsbedarf auf Platz 262 von 899 liegt, hinreichend aussagekräftig ist. Ebenfalls offenbleiben kann, ob die Aussagen des Pestel-Wohnmonitors in Bezug auf den aus der Bevölkerungszahl abgeleiteten Wohnraummangel im Landkreis Böblingen und in Weil der Stadt aussagekräftig sind. Der Antragsteller hat insoweit im Beschwerdeverfahren nachvollziehbare Zweifel vorgetragen. Dann aber kommt dem von ihm in der Beschwerde angeführten Umstand, dass der Wohnmonitor im Jahre 2022 in Weil der Stadt einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt aufweise, ebenfalls keine Überzeugungskraft zu.

β) An der plausiblen Darlegung eines hohen Wohnraumbedarf ändert die Tatsache nichts, dass die Beigeladene auf Teilflächen des Plangebiets einen Lebensmittelmarkt, eine Kindertagesstätte sowie ein Hotel planerisch zulassen möchte. Denn der Lebensmittelmarkt und die Kindertagesstätte tragen einem durch die Zulassung von Wohnbebauung ausgelösten Bedarf Rechnung und stehen deshalb in direktem, unmittelbarem Zusammenhang mit dem von der Beigeladenen für sich in Anspruch genommenen besonderen öffentlichen Gegeninteresse der Wohnraumschaffung. Sie werden deshalb von diesem Interesse mit abgedeckt. Bei dem Hotel ist dies zwar nicht der Fall. Die für diese Nutzung vorgesehene Fläche fällt angesichts der Größe des übrigen, vom öffentlichen Interesse an der Wohnraumschaffung gedeckten Plangebiet aber nicht ins Gewicht.

γ) Unerheblich ist der Einwand des Antragstellers, Beigeladene, Antragsgegner und Verwaltungsgericht hätten sich bei der Prüfung eines hohen Wohnraumbedarfs auch damit befassen müssen, in welchem Umfang in anderen Städten und Gemeinden des Landkreises Bebauungspläne aufgestellt werden. Denn die Beigeladene beabsichtigt, mit dem Baugebiet „Häugern Nord“ in erster Linie

die Deckung des in ihrem Gemeindegebiet erkannten Wohnraumbedarfs (Begründung des Bebauungsplans Nr. 2.2. „Ziel der Planung“, Antrag auf Genehmigung der Umwandlung, Nr. 3.1.1. „Zielsetzungen“). Demgemäß hat sie ihr für die Umwandlung der Streuobstwiese in eine andere Nutzungsart streitendes besonderes öffentliche (Gegen-)Interesse auch schwerpunktmäßig mit der in Weil der Stadt herrschenden bzw. zukünftig zu erwartenden Wohnraumsituation begründet. Zwar ist in den genannten Unterlagen davon die Rede, dass mit dem neuen Baugebiet „ggf. ein Teil des regionalen Bedarfs“ an Wohnraum gedeckt werden könne. Dies hat seinen Grund darin, dass die Beigeladene im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen ist, die Siedlungsflächen nicht nur für den sich aus der Eigenentwicklung ergebenden, sondern auch für den durch Wandergewinne ausgelösten Bedarf ausweisen darf (Ziele 2.3.3., 2.4.0.4. in Verbindung mit Plansatz 2.4.0.5.1). Deshalb hat die Beigeladene in ihren Überlegungen zum Wohnraumbedarf am Rande auch die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnbedarf auf Landkreisebene einbezogen. Hieraus ist aber nicht zu schließen, wie der Antragsteller offenbar meint, dass ein die Erteilung einer Umwandelungsgenehmigung rechtfertigendes besonderes Gegeninteresse der Beigeladenen die Prüfung voraussetzte, ob der bei ihr festgestellte Wohnraumbedarf ggf. durch Ausweisung von Baugebieten in anderen Gemeinden gemindert wird. Eine solche Prüfung ist mit Blick auf die der Beigeladenen zustehende kommunale Planungshoheit (dazu s.u.) und deren nur auf das eigene Gemeindegebiet begrenzten Planungsbefugnis rechtlich nicht geboten. Sie führte auch zu wenig aussagekräftigen Ergebnissen. Denn Bebauungspläne werden in den Gemeinden des Landkreises erfahrungsgemäß nicht nur vereinzelt und häufig auch parallel aufgestellt und geändert. Eine Prüfung solcher Pläne durch die Naturschutzbehörde, selbst wenn praktisch sie überhaupt leistbar wäre, führte allenfalls zu einer „Momentaufnahme“ und wäre kurze Zeit später wegen neu hinzugekommener oder geänderter oder aufgegebenen Planungen wieder überholt.

(bb) Das Planungsziel der Beigeladenen kann hier nicht durch alternative Innenentwicklungsmaßnahmen erreicht werden. Das Verwaltungsgericht hat auf S. 31 seines Beschlusses hierzu ausgeführt, dass die Beigeladene im Jahre

2020 eine Untersuchung zu Möglichkeiten der Innenentwicklung beauftragt habe. Damit nimmt das Verwaltungsgericht Bezug auf die Ausführungen der Beigeladenen auf S. 4 und 5 ihrer Anlage 13 zu dem Antrag vom 30. Januar 2024, wonach eine Fragebogenaktion bei den Eigentümern innerstädtischer Potentialflächen durchgeführt worden sei, sich aber gezeigt habe, dass viele Eigentümer nicht mitwirkungsbereit seien und innerörtliche Flächenpotentiale durch die Stadtverwaltung entweder nicht oder nicht zeitnah aktiviert werden könnten. Dem hält der Antragsteller mit der Beschwerde nur entgegen, die Prüfung der Innenentwicklung aus dem Jahr 2020 hätte aktualisiert werden müssen. Das Verwaltungsgericht erläutere nicht, weshalb dies nicht nötig gewesen sein solle. Mit diesem Vortrag legt der Antragsteller nicht hinreichend im Sinne von § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO dar, weshalb die Entscheidung des Verwaltungsgerichts in diesem Punkt abzuändern ist. Denn wenn für das Verwaltungsgericht die im Jahre 2020 zum Ausdruck gekommene fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer maßgeblich war, hätte der Antragsteller aufzeigen müssen, weshalb dieser Gesichtspunkt inzwischen überholt ist und - entgegen der allgemeinen Lebenserfahrung - innerhalb von nur 4 Jahren eine signifikante Änderung der Mitwirkungsbereitschaft eingetreten sein könnte.

(cc) Schließlich kann das Planungsziel der Beigeladenen nach derzeitigem Erkenntnisstand auch nicht an alternativen Standorten verwirklicht werden.

α) Der Senat teilt nicht den rechtlichen Ausgangspunkt des Antragstellers, dass mögliche Alternativen isoliert (nur) mit Blick auf den Gesichtspunkt der Wohnraumschaffung und damit ohne Bezug auf die Zielsetzung des Bebauungsplans geprüft werden soll, mit welchem die Gemeinde den erforderlichen Wohnraum konkret schaffen möchte.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Dabei kommt ihr ein sehr weites Ermessen

zu (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.9.2015 - 4 C 8.14 - juris Rn. 11). Diese Planungsbefugnis ist Ausdruck ihrer im Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG garantierten Planungshoheit (BVerwG, Urteil vom 25.11.1999 - 4 CN 18.98 - juris Rn. 30). Zwar wird diese nicht grenzenlos gewährleistet und kann der Gesetzgeber - wie hier der Landesgesetzgeber in § 33a NatSchG durch Einführung der Genehmigungspflicht bei der Umwandlung von Streuobstwiesen in Bauland - die Planungshoheit einzelner Gemeinden einschränken, wenn und soweit die Einschränkung durch überörtliche Interessen von höherem Gewicht erforderlich ist. Allerdings muss der Eingriff in die Planungshoheit der einzelnen Gemeinde gerade angesichts der Bedeutung der kommunalen Selbstverwaltung verhältnismäßig sein (BVerfG, Beschluss vom 23.6.1987 - 2 BvR 826/83 - juris Rn. 40). Ein solcher unverhältnismäßiger Eingriff wäre aber anzunehmen, wenn die Gemeinde im Rahmen der Ermessensprüfung nach § 33a Abs. 2 NatSchG von der Naturschutzbehörde auf eine Alternativplanung verwiesen werden könnte, die ihrer planerischen Konzeption nicht entspricht. Entgegen der Rechtsauffassung des Antragstellers ist ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Planungshoheit nicht erst dann anzunehmen, wenn dadurch der (mögliche) Kernbereich kommunaler Selbstverwaltung überschritten wird und der Gemeinde die Möglichkeit genommen wird, überhaupt Baugebiete nach der BauNVO in ihrem Gemeindegebiet auszuweisen.

Der Senat weist ergänzend darauf hin, dass bei der naturschutzrechtlichen Alternativenprüfung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG ebenfalls nur solche Alternativen in Betracht gezogen werden, welche die Identität des Vorhabens wahren. Eine Alternative liegt dann nicht mehr vor, wenn sie auf ein anderes Projekt hinausläuft, weil die vom Vorhabenträger in zulässiger Weise verfolgten Ziele nicht mehr verwirklicht werden können (BVerwG, Urteil vom 9.7.2009 - 4 C 12.07 - juris Rn.33; OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 3.1.2017 - 2 M 118/16 - juris Rn. 25). Dies spricht dafür, dass sich auch die im Rahmen des § 33a NatSchG anzustellende Alternativenprüfung an den von der Gemeinde zulässigerweise verfolgten Planungszielen des Projekts auszurichten hat, für welches die Genehmigung nach § 33a NatSchG in Anspruch genommen wird.

Der Senat vermag dem Antragsteller nicht darin zuzustimmen, dass diese Sichtweise § 33a NatSchG in seinem Kernbestand entwertet und dem gesetzgeberischen Willen widerspricht. Im Gegenteil hat der Gesetzgeber im Gesetzgebungsverfahren zum Ausdruck gebracht, dass die durch § 33a NatSchG bewirkte Einschränkung der kommunalen Planungshoheit hinzunehmen sei, weil die Norm nicht jede Umwandlung verhindere, sondern eine Einzelfallabwägung zulasse (LT-Drs. 16/8272 S. 44 unten und S. 45 oben). Diese Umwandlungsoption darf indes nicht dazu führen, dass es den Gemeinden möglich würde, durch eine etwa vorgeschobene, nicht nachvollziehbare oder inhaltlich nicht gerechtfertigte Kumulation oder Kombination von Planungszielen die Alternativenprüfung in ihrem Sinne zu steuern. Im vorliegenden Falle fehlt es allerdings an Anhaltspunkten hierfür.

β) Haben Antragsgegner und Verwaltungsgericht mithin zu Recht auf die von der Beigeladenen mit dem Bebauungsplan „Häugern Nord“ verfolgten Planungsziele abgestellt, ist das Vorhaben alternativlos. Die Beigeladene beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan eine neues, den Siedlungskörper ergänzendes Stadtquartier mit 370 Wohneinheiten zu schaffen mit einer fußläufigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, guter Nahversorgung und guter Infrastruktureinrichtung.

Diesen Anforderungen entspricht der vom Antragsteller in der Beschwerde erwähnte Bebauungsplan „Rübenäcker“ im Ortsteil Hausen nicht. Er scheidet als Alternative schon deshalb aus, weil dort nach den im Beschwerdeverfahren nicht (substantiiert) angegriffenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts im Wesentlichen Gewerbenutzung und allenfalls untergeordnet Wohnnutzung verwirklicht werden soll und im Ortsteil Hausen weder ein S-Bahn-Anschluss noch eine entsprechende Infrastruktur vorhanden ist. Auf die Behauptung des Antragstellers, dass der Bebauungsplan „jedenfalls einen Beitrag zum behaupteten Wohnraumbedarf“ leiste, kommt es nach dem dargelegten Prüfungsmaßstab nicht an.

Die Suchflächen A, B und C hat die Beigeladene wegen ihrer Lage in HQ-100-Gebieten (Suchflächen A und B) sowie Landschaftsschutzgebieten (Suchfläche

B), wegen der trennenden Wirkung der B 295 (Suchfläche C) und wegen der fehlenden Größe verbleibender Restflächen ausgeschlossen. Antragsgegner und Verwaltungsgericht haben dies zu Recht nicht beanstandet. Entgegen dem Vortrag des Antragstellers ist eine Herausnahme der Flächen aus dem HQ-100-Gebiet und dem Landschaftsschutzgebiet nicht „ohne weiteres möglich“. Eine solche „Herausnahme“ ist auch rechtlich nicht geboten, um eine ansonsten fehlende Vergleichbarkeit mit dem Plangebiet überhaupt erst herzustellen. Die Erwägung, dass die verbleibenden Restflächen zur (alternativen) Unterbringung der vorgesehenen Planung zu klein sind, ist nachvollziehbar.

Die Suchfläche D weist, wie aus der Karte „Alternativenprüfung Häugern Nord“ auf den ersten Blick zu ersehen ist, eine deutlich größere Entfernung zum Bahnhof und zur Innenstadt mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auf und durfte deshalb als taugliche Alternative ausgeschieden werden. Der Hinweis des Antragstellers, dass einzelne Infrastruktureinrichtungen wie das Gymnasium sogar näherliegen (als zum Plangebiet) mag richtig sein, führt mit Blick auf die anderen Nachteile jedoch nicht zu, dass Suchfläche D gegenüber dem Plangebiet der Vorzug bei der Verwirklichung des Wohnbauvorhabens gegeben werden muss.

Dieselben Erwägungen wie bei Suchfläche D gelten für Suchfläche E. Diese Fläche schließt zudem nicht an den vorhandenen Siedlungskörper an, sondern erweitert diesen südlich der bislang nur einreihigen Bebauung entlang der Max-Caspar-Straße nach Südwesten.

Schließlich kommt die vom Antragsteller vorgeschlagene Fläche im Nordosten der Kernstadt nicht als taugliche Alternative in Betracht. Sie befindet sich ausweislich der vom Antragsgegner im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegten Anlage AG 1 vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Außerdem ist sie zur Umsetzung des Plankonzepts der Beigeladenen zu klein. Davon ist das Verwaltungsgericht zu Recht ausgegangen.

Alternativstandorte im Landkreis mussten schon mit Blick auf die den Gemeinden zustehende Planungshoheit und deren örtlich begrenzte Planungszuständigkeit (s.o.) nicht in die Prüfung einbezogen werden.

3) Der Umstand, dass die der Beigeladenen erteilte Umwandlungsgenehmigung nach derzeitigem Erkenntnisstand rechtmäßig ist, legt hier bereits nahe, dass auch ein besonderes öffentliches Interesse am sofortigen Vollzug der Umwandlungsgenehmigung (vgl. § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) besteht. Denn auch wenn die voraussichtliche Erfolglosigkeit eines Rechtsbehelfs in der Hauptsache regelmäßig nicht die Prüfung eines besonderen öffentlichen Vollzugsinteresses entbehrlich macht, ist hier doch zu beachten, dass schon die Rechtmäßigkeit der Umwandlungsgenehmigung ein Überwiegen des öffentlichen Interesses der Beigeladenen gegenüber dem gegenläufigen öffentlichen Interesse Erhalt der Streuobstwiesen voraussetzt (s.o.). Unabhängig davon würde eine Aussetzung der Vollziehung bis zum möglichen Abschluss des Hauptverfahrens hier zu einer der Beigeladenen unzumutbaren Verzögerung bei der Umsetzung des Bebauungsplans und damit bei der Schaffung des benötigten Wohnraums führen. Entgegen dem Vortrag des Antragstellers kann der Beigeladenen nicht vorgeworfen werden, sie hätte den Antrag auf Genehmigung der Umwandlung früher stellen und eine etwa nunmehr bestehende Eilbedürftigkeit der Umsetzung dieser Entscheidung vermeiden können. Das Verwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung zu Recht ausgeführt, dass die Beigeladene das Umwandlungsverfahren ausweislich der vorliegenden Akten seit Jahren vorantreibt und bereits vor Stellung des Umwandlungsantrages im Juni 2024 - zu dessen Vorbereitung - eine Vielzahl naturschutzrechtlicher Aspekte einschließlich des Vorhandenseins tauglicher Ausgleichsflächen zu prüfen und zu berücksichtigen hatte. Zwar würde ein Sofortvollzug hier wohl irreparable Zustände nach sich ziehen, weil die Beigeladene dann auch die letzten verbliebenen Bäume zeitnah endgültig beseitigen würde. Dies rechtfertigt vor dem Hintergrund, dass die umfangreiche Einzelfallprüfung zur Rechtmäßigkeit der Umwandlung hier in faktischer Vorwegnahme des Hauptsacheverfahrens in das vorläufige Rechtsschutzverfahren verlagert wurde, aber keine Aussetzung des Sofortvollzugs.

