

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

<p>Vorlage Gemeindeverwaltungsverband GVV/2025-4</p>	<p>Aktenzeichen: 621.31 Amt: Stadtbauamt</p>
--	---

Verhandlungsfolge	TOP	Termin	Kennung	Beratungsaktion
GVV		07.07.2025	öffentlich	Beschluss

25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Wohnbaufläche „Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, Rielingshausen

- Beratung über eingegangene Stellungnahmen
- Planfeststellung

<p>Antrag:</p> <p>Die Vertreter in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar werden beauftragt, folgenden Anträgen zuzustimmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Hinweise des Bürgermeisteramtes Aspach und der ZV Hardt-Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. 2. Die Hinweise des Bürgermeisteramtes Erdmannhausen werden zur Kenntnis genommen. 3. Die Hinweise des Gemeindeverwaltungsverbandes Backnang werden zur Kenntnis genommen. 4. Die Hinweise des Landratsamtes Ludwigsburg werden zur Kenntnis genommen. 5. Die Hinweise der Netze BW werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. 6. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg werden zur Kenntnis genommen. 7. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Stuttgart werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. 8. Die Hinweise der Syna GmbH werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. 9. Die Hinweise des Verband Region Stuttgart werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. 10. Die Hinweise des Planungsverbandes Unteres Remstal werden zur Kenntnis genommen. 11. Die Die Hinweise des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart GmbH werden zur Kenntnis genommen. 12. Der 25. Flächennutzungsplanänderung Wohnbaufläche „Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, Rielingshausen, bestehend aus dem Lageplan der Verbandsverwaltung sowie der zugehörigen Begründung vom 24. April 2024 mit Änderung vom 20. November
--

laut Antrag	einstimmig	mehrheitlich	Ja	Nein	Enthaltungen

2024 wird als Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar beschlossen.

13. Dem Umweltbericht mit der vorbereitenden Eingriffs- und Ausgleichsregelung für die Wohnbaufläche „Keltergrund“ der Werkgruppe gruen, Stuttgart, vom 24. April 2024 mit Änderung vom 20. November 2024 wird zugestimmt.

Sachverhalt

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar hat in ihrer Sitzung am 24. April 2024 beschlossen, das 25. Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, mit der Zielsetzung, im Keltergrund in Rielingshausen eine Wohnbaufläche auszuweisen.

In der Verbandsversammlung am 20. November 2024 wurde über die eingegangenen Anregungen zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung beraten und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten die Planunterlagen in der Zeitspanne vom 09. Dezember 2024 – 17. Januar 2025 eingesehen werden.

Hinweise oder Anregungen zu der Flächennutzungsplanänderung wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung weder in der Stadt Marbach am Neckar noch in den Verbandsgemeinden Affalterbach, Benningen und Erdmannhausen abgegeben.

Im Rahmen der parallel zur Bürgerbeteiligung vorgenommenen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt elf Stellungnahmen abgegeben, vgl. Anlage 1 Abwägungstabelle zur Abwägung.

Die Stellungnahmen werden wie folgt zusammengefasst:

1. Gemeindeverwaltung Aspach / ZV Hardt-Wasserversorgungsgruppe (Anlage 1 Nr. 4)
- Keine Einwände.

2. Bürgermeisteramt Erdmannhausen (Anlage 1 Nr. 6)
- Keine Bedenken oder Anregungen.

3. Gemeindeverwaltungsverband Backnang (Anlage 1 Nr. 10)
- Interessen / Belange sind nicht berührt.

4. Landratsamt Ludwigsburg (Anlage 1 Nr. 13)
- Verweis auf das parallel laufende Bebauungsplanverfahren.

5. Netze BW (Anlage 1 Nr. 15)
- Keine Bedenken gegen vorliegende Planung.
- Für die überörtliche Stromversorgung bestehen im Geltungsbereich noch keine Trassen für eine 110-kV-Leitungen der Netze BW.

- öffentliche Vorlage Gemeindeverwaltungsverband GVV/2025-4
25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
Wohnbaufläche „Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, Rielingshausen
- Beratung über eingegangene Stellungnahmen
- Planfeststellung

Ebenfalls keine Trassen für eine Gasversorgung.

- *Die örtlichen Versorgungsnetze müssen den baulichen Entwicklungen angepasst werden. Detailangaben können im Bebauungsplanverfahren gemacht werden. (Erschließungsplanung)*
- *Die Netze BW wird weiterhin im Verfahren beteiligt.*

6. Regierungspräsidium Freiburg (Anlage 1 Nr. 17)

- *Verweis auf weiterhin gültige Stellungnahme zum Vorentwurf, keine weiteren Hinweise oder Bedenken.*

7. Regierungspräsidium Stuttgart (Anlage 1 Nr. 18)

- *Verweis auf weiterhin gültige Stellungnahme zum Vorentwurf und zum Bebauungsplan, keine weiteren Bedenken.*
- *Fertigung wird nach Inkrafttreten übermittelt.*

8. Syna GmbH (Anlage 1 Nr. 19)

- *Für die Versorgung des Gebiets ist es erforderlich, dass im Gebiet eine 20-kV-Erdkabel durch die Syna GmbH verlegt werden muss (Erschließungsplanung).*

9. Verband Region Stuttgart (Anlage 1 Nr. 21)

- *Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.*
- *Eine Fertigung wird nach Inkrafttreten übermittelt.*

10. Planungsverband Unteres Remstal (Anlage 1 Nr. 22)

- *Keine Anregungen und Bedenken.*

11. Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) (Anlage 1 Nr. 23)

- *Keine Einwände, Plangebiet ist gemäß den Vorgaben aus dem Nahverkehrsplan erschlossen durch den ÖPNV (Erschließungswirkung von 500m). Die Bushaltestelle Rielingshausen Hauptstraße deckt das Plangebiet mit ab. Es wird angeregt, den Wirtschaftsweg Richtung Osten (Brucknerstraße) auszubauen, dass die näher gelegene und topografisch einfachere Bushaltestelle „Rielingshausen Egelsee“ genutzt werden kann.*

→ Da das Plangebiet abschnittsweise aufgesiedelt wird, wird aktuell noch kein Bedarf gesehen, den Feldweg Richtung Brucknerstraße auszubauen. Langfristig wäre ein Ausbau zu überlegen. Diese Entscheidung ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren.

Der Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes für die 25. Flächennutzungsplanänderung Wohnbaufläche „Keltergrund“ sowie die zugehörige Begründung und der Umweltbericht der Werkgruppe gruen sind als Anlagen 2 - 4 beigefügt.

Finanzierung / Folgekosten:

Anlage(n):

1. Vorlage 2025-32 Anlage 1_Abwägungstabelle
2. Vorlage 2025-32 Anlage 2_Lageplan
3. Vorlage 2025-32 Anlage 3_Begründung

öffentliche Vorlage Gemeindeverwaltungsverband GVV/2025-4
25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
Wohnbaufläche „Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, Rielingshausen
- Beratung über eingegangene Stellungnahmen
- Planfeststellung

4. Vorlage 2025-32 Anlage 4_Umweltbericht

öffentliche Vorlage Gemeindeverwaltungsverband GVV/2025-4
25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
Wohnbaufläche „Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, Rielingshausen
- Beratung über eingegangene Stellungnahmen
- Planfeststellung

Für Ihre Notizen:



ABWÄGUNGSTABELLE

Zu den eingegangenen Anregungen der Behörden,
sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

**Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 09. Dezember 2024 – 17. Januar 2025**

(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB u § 4 Abs. 2 BauGB)

zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar

WOHNBAUFLÄCHE „KELTERGRUND“

Entwurf vom 20. November 2024

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, sowie Verbände und Vereine wurden angeschrieben

Nr.	Name	Schreiben vom
1	Bauernverband Heilbronn – Ludwigsburg e.V.	
2	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	
3	Bürgermeisteramt Affalterbach	
4	Bürgermeisteramt Aspach	23.01.2025
5	Bürgermeisteramt Benningen	
6	Bürgermeisteramt Erdmannhausen	02.01.2025
7	Bürgermeisteramt Kirchberg an der Murr	
8	Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Südwest - PTI 21	
9	Freiwillige Feuerwehr Marbach am Neckar	
10	Gemeindeverwaltungsverband Backnang	10.12.2024
11	Gemeindeverwaltungsverband Steinheim	
12	Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Ludwigsburg	
13	Landratsamt Ludwigsburg	23.01.2025
14	Naturschutzbund Deutschland e.V. Ortsgruppe Marbach am Neckar	
15	Netze BW GmbH	09.01.2025
16	Polizeipräsidium Ludwigsburg	
17	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	07.01.2025
18	Regierungspräsidium Stuttgart	16.01.2025
19	Syna GmbH	07.01.2025
20	Vodafone West GmbH	
21	Verband Region Stuttgart	16.12.2024
22	Planungsverband Unteres Remstal	12.12.2024
23	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)	10.12.2024

Darüber hinaus hat die Öffentlichkeit wie folgt Stellung genommen

Nr.	Name	Schreiben vom
-	-	-

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
4	 <p>Aspach GEMEINDEVERWALTUNG</p> <p>Gemeindeverwaltung Aspach Backnanger Straße 9 71546 Aspach</p> <p><small>Gemeindeverwaltung Aspach - Backnanger Str. 9 - 71546 Aspach</small></p> <p>GVV-Marbach Postfach 111 71666 Marbach am Neckar</p> <p>Es schreibt Ihnen: Bauamt Katja Müller katja.mueller@aspach.de 07191 212-21</p> <p>AZ: 60.10-621.41-Mü 23. Januar 2025</p> <p>2025-01-23 Stellungnahme Gemeinde - 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Wohnbaufläche „Keltergrund“, Rielingshausen, Stadt Marbach am Neckar</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung der Gemeinde Aspach und des ZV Hardt-Wasserversorgungsgruppe am o.g. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der GVV Marbach am Neckar.</p> <p>Beläge der Gemeinde Aspach sind durch die Planungen nicht betroffen. Gegen die Planung bestehen keine Einwände.</p> <p>Seitens des ZV Hardt-Wasserversorgungsgruppe bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Gez. Katja Müller</p>	<p>Keine Einwände seitens der Gemeinde Aspach, sowie seitens der ZV Hardt-Wasserversorgungsgruppe</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
6	<p>Sehr geehrte Frau Glasbrenner,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung bei der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar, Wohnbaufläche „Keltergrund“, Rielingshausen, Stadt Marbach am Neckar.</p> <p>Die Gemeinde Erdmannhausen hat keine Bedenken oder Anregungen zur o.g. Planung vorzubringen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Verena Fischer Leitung Haupt-, Bau- und Ordnungsamt Bürgermeisteramt Erdmannhausen Pflasterstr. 15 71729 Erdmannhausen</p> <p>Tel.: 07144 / 308 - 260 E-Mail: V.Fischer@Erdmannhausen.de www.Erdmannhausen.de</p> <p>Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie unter http://www.erdmannhausen.de/media/doc/201806/datenschutz_8235.pdf</p>	Keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
10	<p>Stellungnahme zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Marbach am Neckar im Bereich „Keltengrund“ im Stadtteil Rielingshausen</p> <p>Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans grenzt nicht unmittelbar an die östlich gelegenen Gemarkungen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang an. Interessen bzw. Belange der vVG Backnang sind hierdurch nicht berührt.</p> <p>10.12.2024 III/61/Pi</p>	<p>Interessen / Belange der vVG Backnang sind nicht berührt</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
13	<p> Unser Zeichen Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Durchwahl Zimmer-Nr. Datum 20-621.31/Mai IV-621.31 GL 02.12.2024 144-47701 19 23.01.2025 E-Mail: Judith.Maier@Landkreis-Ludwigsburg.de </p> <p>25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar</p> <p>Sehr geehrte Frau Glasbrenner,</p> <p>zu dem oben genannten Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. <u>Naturschutz</u></p> <p>Die zu behandelnden Belangen wurden im Bebauungsplanverfahren „Keltengrund“ abgehandelt. Zur erneuten Anhörung sind keine Anregungen oder Hinweise erforderlich.</p> <p>II. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Die zu behandelnden Belangen wurden im Bebauungsplanverfahren „Keltengrund“ abgehandelt. Zur erneuten Anhörung sind keine Anregungen oder Hinweise erforderlich.</p> <p>III. <u>Immissionschutz</u></p> <p>Es bestehen weiterhin keine Anregungen oder Hinweise.</p> <p>IV. <u>Landwirtschaft</u></p> <p>Wir verweisen auf das aktuell parallel laufende Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf das parallel laufende Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Maier</p>	<p>Verweis auf Bebauungsplanverfahren</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
15	<p>25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Wohnbaufläche „Keltergrund“, Rielingshausen, Stadt Marbach am Neckar <i>-Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</i></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die uns zugegangenen Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH.</p> <ul style="list-style-type: none"> > <u>Stellungnahme des Portfolio- & Stakeholdermanagements Kabel- & Freileitungen Hochspannung Sparte 110-kV-Netz (NETZ TILM)</u> Seitens des Genehmigungsmanagements Portfolio- & Stakeholdermanagement bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Für die überörtliche Stromversorgung bestehen im Geltungsbereich der FNP-Änderung keine Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW. > <u>Stellungnahme der Netzregion Mitte Netzplanung Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung) und Gas (Gasmittel- und Niederdruck) (NETZ TMSI3)</u> Zum o.g. FNP haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen. Derzeit sind keine wesentlichen Änderungen bzw. Planungen vorhanden. Die örtlichen Versorgungsnetze müssen den baulichen Entwicklungen angepasst bzw. erweitert werden. Detailangaben hierüber können jedoch erst im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren gemacht werden. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Flächennutzungsplanverfahren. Sollten Sie zu Planungszwecken und Aktualisierung Ihrer Planunterlagen eine Übersicht unserer Netze benötigen, so erhalten Sie diese bei unserer Leitungs Auskunft online über http://www.netze-bw.de/leitungs-auskunft oder über das E-Mailpostfach leitungs-auskunft-mitte@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten. > <u>Stellungnahme der Projektierung Baukoordination Gasanlagen Sparte Gas-Hochdruck (NETZ TIPG)</u> Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Für die überörtliche Gasversorgung befinden sich im Geltungsbereich der FNP-Änderung keine Anlagen der Netze BW. <p>Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Flächennutzungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Flächennutzungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse bauleitplanung@netze-bw.de zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangs-Nr. an.</p> <p>Des Weiteren bitten wir darum, sofern noch nicht geschehen, die bisher verwendete Verteileradresse gegen unsere aktuelle Anschrift abzuändern:</p> <p>Netze BW GmbH Kabel- & Freileitung Hochspannung – Portfolio- & Stakeholdermanagement Externe Planungsverfahren NETZ TILM Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart Sammelpostfach-E-Mail-Adresse bauleitplanung@netze-bw.de</p> <p>Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren und an nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p> <p>Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Beste Grüße</p> <p>Kim Jennifer Tetzlaff Kabel- & Freileitung Hochspannung – Portfolio- & Stakeholdermanagement Externe Planungsverfahren</p>	<p>Keine Bedenken gegen vorliegende Planung;</p> <p>Keine 110-kV-Leitung im Geltungsbereich;</p> <p>Örtliche Versorgung muss den baulichen Entwicklungen angepasst werden;</p> <p>Keine Anlagen der Netze BW für überörtliche Gasversorgung im Plangebiet;</p> <p>Die Netze BW wird weiterhin in den Verfahren beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
17	<div style="text-align: center;">  <p>Baden-Württemberg REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU</p> </div> <p>Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - 79095 Freiburg i. Br.</p> <p>Per E-Mail</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>Stadtverwaltung Marbach am Neckar - Stadtbauamt // Stadtplanung – Marktstraße 34 71672 Marbach am Neckar stadtbauamt@schillerstadt-marbach.de; elena.glasbrenner@schillerstadt-marbach.de</p> </div> <div style="width: 35%;"> <p>Datum 07.01.2025 Name Meike Hahn Durchwahl 0761 208-3167 Aktenzeichen RPF9-4700-46/80/2 (Bitte bei Antwort angeben)</p> </div> </div> <p> 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Wohnbaufläche "Keltergrund", Rielingshausen, Stadt Marbach am Neckar</p> <p>Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben Az.: IV-621.31 GL vom 02.12.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen RPF9-4700-46/8/2 vom 22.05.2024 sind von unserer Seite zur o.g. Planung keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Meike Hahn</p>	<p style="text-align: center;">Verweis auf Stellungnahme zum Vorentwurf, keine weiteren Hinweise oder Bedenken.</p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anlage	Anlage	Beschluss-empfehlung
17	 <p style="text-align: center;">REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau </p> <p>TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.</p> <p>1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen</p> <p>Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB <u>nur</u> digital bereitzustellen.</p> <p>Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus. Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.</p> <p>Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einem Datenträger oder in der Cloud zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.</p> <p>2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</p> <p>Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).</p> <p>3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren</p> <p>Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.</p> <p>4 Einheitlicher E-Mail-Betreff</p> <p>Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.</p> <p>5 Hinweis zum Datenschutz</p> <p>Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.</p>	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten</p> <p>Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBAnzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB</p> <p>Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:</p> <p>A Bohrdatenbank</p> <p>Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet abgerufen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als interaktive Karte • Als WMS-Dienst <p>B Geowissenschaftlicher Naturschutz</p> <p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet abgerufen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als interaktive Karte • Als WMS-Dienst <p>C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen</p> <p>Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet abgerufen werden und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden.</p> <p>Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter.</p> <p>Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.</p> <p>Die aktuelle Version des Merkblattes finden Sie auf unserer Internetseite www.lgrb-bw.de, Service > LGRB-Downloads; dann im Feld „Suche“ den Begriff „TöB“ eingeben.</p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
18	<div style="text-align: center;">  <p>Baden-Württemberg REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR</p> </div> <p>Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart</p> <p>Datum 16.01.2025 Name Timo Schmidt Durchwahl 0711 904-12133 Aktenzeichen RPS21-2434-304/5/7 (Bitte bei Antwort angeben)</p> <p>Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Marktstraße 23 71672 Marbach am Neckar</p> <p>Versand erfolgt nur per E-Mail an: stadtbauamt@schillerstadt-marbach.de</p> <p>25. Änderung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar für den Bereich der Wohnbaufläche "Keltergrund", Rielingshausen, Stadt Marbach am Neckar HIER: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 06.12.2024, Ihr Zeichen: IV-621.31 GL</p> <p>Sehr geehrte Frau Glasbrenner, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Die Stadt Marbach am Neckar plant im nördöstlichen Bereich des Ortsteils Rielingshausen die Ausweisung eines Neubaugebiets auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei zur Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Die Aufstellung des dafür erforderlichen Bebauungsplans „Keltergrund“ war ursprünglich im Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) geplant mit einer Be-</p>		

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
18	<p>richtung des Flächennutzungsplanes. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur Unwirksamkeit von § 13b BauGB muss die Aufstellung des Bebauungsplans nun im Regelverfahren erfolgen.</p> <p>Hierfür ist die vorliegende 25. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Marbach am Neckar im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, die im Plangebiet eine Wohnbaufläche ausweist.</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus raumordnerischer Sicht unter Verweis auf unsere Stellungnahme im parallelen Bebauungsplanverfahren keine Bedenken.</p> <p>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege Das Landesamt für Denkmalpflege trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor.</p> <p>Ansprechpartner ist Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Timo Schmidt</p>	<p>Verweis auf Stellungnahme zum Vorentwurf, keine weiteren Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Eine digitale Fertigung des Planes wird nach Inkrafttreten übermittelt; Das RP wird weiterhin beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Berücksichtigung</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
19	<p style="text-align: right;">Syna </p> <p>Meine Kraft vor Ort</p> <p>Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main</p> <p>Stadtverwaltung Marbach Postfach 1115 71666 Marbach am Neckar</p> <p>Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:</p> <p>Syna GmbH An der Mundelsheimer Straße 74385 Pleidelsheim Planung Pleidelsheim Ansprechpartner: Andreas Männer T: 07144 – 266 746 F: 07144 – 266 106 E: andreas.maenner@syna.de</p> <p>Pleidelsheim, 07.01.2025</p> <p>Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Wohnbaufläche „Keltergrund“, Rielingshausen, Stadt Marbach Ihr Zeichen: AZ: IV-621.41 GL/ Ihre Mail vom 02.12.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung.</p> <p>Für die Versorgung des Neubaugebietes ist es erforderlich, dass im Bestand- und Plangebiet 20-kV-Erdkabel durch die Syna GmbH verlegt werden müssen. Erst anschließend kann die Netze BW für die Netzeigentümerin Netzgesellschaft Marbach das Neubaugebiet mit elektrischer Energie erschließen.</p> <p>Einen detaillierten Trassenplan der erforderlichen 20-kV-Verlegung werden wir zu einem späteren Zeitpunkt zum Ausdruck bringen.</p> <p>Wir bitten hierzu um Genehmigung von Seiten der Stadt Marbach. Des Weiteren bitten wir Sie zum gegebenen Zeitpunkt, zur Sicherung dieser 20-kV-Leitungstrassen um einen Wegenutzungsvertrag gem. § 46 (2) Energiewirtschaftsgesetz zwischen der Stadt Marbach und der Syna GmbH.</p> <p>Ansprechpartner für diese vertragliche Regelung ist Frau Michaela Ehlert, Tel.: 07144/266-163 / E-Mail: michaela.ehlert@syna.de</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Syna GmbH</p> <p> Dietmar Lenz</p> <p> Andreas Männer</p>	<p>Nebenstehende Ausführungen über die Notwendigkeit eines 20-kV-Erdkabels werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
21	<p>Stellungnahme zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans für dn GVV Marbach am Neckar, Wohnbaufläche „Keltergrund“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Glasbrenner, vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.</p> <p>Zur vorliegenden Planung gilt weiterhin die Stellungnahme vom 16.05.2024: Der Planung stehen Ziele der Regionalplanung nicht entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Planes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p> <p>Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Barbara Jahnz Referentin für Regional- und Siedlungsplanung jahnz@region-stuttgart.org planung@region-stuttgart.org Tel. +49 711 22759-41</p>  <p>Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart</p>	<p>Der Planung stehen Ziele der Regionalplanung nicht entgegen.</p> <p>Eine digitale Fertigung des Planes wird nach Inkrafttreten übermittelt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
22	<p>Planungsverband Unteres Remstal</p>  <p>Kurze Straße 24, 71332 Waiblingen</p> <hr/> <p>Stadtverwaltung Marbach am Neckar Stadtbauamt // Stadtplanung Zimmer 301 Marktstraße 34 71672 Marbach am Neckar</p> <p>Planungsverband Unteres Remstal Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle in Waiblingen Kurze Straße 24, 71332 Waiblingen</p> <p>Es schreibt Ihnen Frau Alina Lehwald Telefon 07151/5001-3131 Telefax 07151/5001-3119 planungsverband@waiblingen.de</p> <p>12.12.2024</p> <p>25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir möchten uns bei Ihnen für die Beteiligung im o. g. Verfahren bedanken und können Ihnen mitteilen, dass aus Sicht des Planungsverbandes Unteres Remstal keine Anregungen und Bedenken bestehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Alina Lehwald Geschäftsstelle Planungsverband Unteres Remstal</p>	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
23	<p>Bröcker, Bastian</p> <hr/> <p>Von: Bröcker, Bastian Gesendet: Freitag, 19. Januar 2024 10:07 An: 'elena.glasbrenner@schillerstadt-marbach.de' Cc: Bodenhöfer, Frank; Biesinger, Jochen; Golenja, Tanja; Berg, Lina-Marie Betreff: AW: Vorentwurf Bebauungsplan und Ortliche Bauvorschriften "Keltergrund", Stadt Marbach am Neckar, TöB-Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Glasbrenner,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans, zu dem wir gerne - wie folgt- Stellung nehmen:</p> <p>Grundlegend haben wir keine Einwände gegen die dargestellten Planungen, da das Plangebiet gemäß den Vorgaben aus dem Nahverkehrsplan für den Landkreis Ludwigsburg als erschlossen durch den ÖPNV gilt. Demnach hat eine Bushaltestelle i.d.R. eine Erschließungswirkung von 500 Metern. In diesem Fall deckt somit die Haltestelle „Rielingshausen Hauptstraße“ das Plangebiet mit ab. Aufgrund der vorhandenen Topografie möchten wir jedoch anregen, den Wirtschaftsweg Richtung Osten (Brucknerstraße) so auszubauen, sodass über diesen aus dem Plangebiet die näher gelegene und topografisch einfacher erreichbare Haltestelle „Rielingshausen Egelsee“ genutzt werden kann. Bisher ist dies nur ein Erdweg ohne Beleuchtung und in Abhängigkeit von der Witterung ggf. nicht begehbar.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Bastian Bröcker Abteilung Planung</p> <p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) Rotebühlstraße 121, 70178 Stuttgart Telefon +49 711 6606-2231 Bastian.Broecker@vvs.de www.vvs.de</p> <p><small>Sitz der Gesellschaft: Stuttgart Amtsgericht Stuttgart HRB 7357 Geschäftsführung: Cornelia Christian, Thomas Hachenberger Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Dr. Frank Nopper</small></p>	<p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bushaltestelle „Rielingshausen Hauptstraße“ ist fußläufig erreichbar.</p> <p>Da das Plangebiet abschnittsweise aufgesiedelt wird, wird aktuell noch kein Bedarf gesehen, den Feldweg Richtung Brucknerstraße auszubauen. Langfristig wäre ein Ausbau zu überlegen. Diese Entscheidung ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

BEGRÜNDUNG

zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Wohnbaufläche „Keltergrund“ Stadt Marbach am Neckar Stadtteil Rielingshausen

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Marbach am Neckar plant im Stadtteil Rielingshausen die Ausweisung einer ca. 3 ha großen Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand, ca. 400 m nördlich der Hauptstraße.

Der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar hat hierzu am 10. Oktober 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Keltergrund“ im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB gefasst. Da die Fläche des geplanten Baugebiets „Keltergrund“ im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar größtenteils als Gärtnereifläche festgesetzt ist, war zunächst eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß §13b BauGB in Verbindung mit §13a (2) BauGB vorgesehen.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerWG) vom 18.07.2023 4 CN 3.22 zum §13 b BauGB, kann das Bebauungsplanverfahren „Keltergrund“ nach § 13b BauGB nicht mehr weitergeführt werden, was bedeutet, dass im Zuge der Neuaufgleisung des Bebauungsplanverfahrens auch der Flächennutzungsplan nicht, wie zunächst gedacht, lediglich berichtigt, sondern mit vorliegender 25. Änderung geändert werden muss.

Die Planungskonzeption sieht vor, das Baugebiet über eine Ringstraße zu erschließen, die an das nördliche Ende der Kelterstraße und den zum Lehrhof fortführenden Fahrweg angebunden wird. Zum Ortsrand in Richtung Westen, Norden und Osten sollen Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden. Auch der Übergangsbereich zwischen der vorhandenen Bebauung an der Schumannstraße und dem südlichen Ast der neuen Erschließungsstraße soll mit Doppelhäusern bebaut werden. Die Doppelhausbebauung zwischen dem früheren Gärtnereigelände und der Schumannstraße orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der südlich angrenzenden bestehenden Doppelhausbebauung. Innerhalb des neuen Erschließungsstraßenrings ist eine dichtere Bebauung, bestehend aus kleineren, kompakter bebauten Doppelhausgrundstücken, Reihenhausbauung und einer Fläche für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Anordnung des Geschosswohnungsbaus im südwestlichen Teil des inneren Rings und damit in größtmöglicher Nähe zur erschließenden Kelterstraße, soll zu einer Minimierung des Fahrverkehrs im Plangebiet führen.

Im Übergangsbereich von der bestehenden Kelterstraße zu dem Plangebiet entlang der Straße zum Lehrhof sind 22 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Mit der Anordnung

des Bereiches höchster Verdichtung in der Nähe der öffentlichen Stellplätze im Eingangsbereich zu dem neuen Wohnbaugebiet soll dafür gesorgt werden, dass möglichst wenig Parksuchverkehr in das Baugebiet hineingetragen wird.

Nachdem in den letzten Jahren im Zuge der Innenentwicklungsmaßnahmen, insbesondere bei der Bebauung des sogenannten „Jenner-Areals“ zwischen Hauptstraße und Beethovenstraße vorrangig Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung entstanden ist, soll im Zuge der Ausweisung des Neubaugebietes auch das Segment der Einzelhäuser und Doppelhaushälften bedient werden. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Absicht, möglichst vielen Menschen den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen, sind im zentralen Bereich des Baugebietes auch Reihenhäuser und drei Baufelder für Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

Geplant sind:

- 10 bis 13 Einzelhäuser (mit max. zwei Wohneinheiten je Gebäude)
- 24 bis 30 Doppelhaushälften (mit je einer Wohneinheit je Gebäude)
- 16 Reihenhäuser (mit je einer Wohneinheit)
- 3 Mehrfamilienhäuser (mit ca. 30 Wohneinheiten)

Zusammen ca. 56 bis 59 Wohngebäude mit ca. 82 bis 96 Wohneinheiten

Wohnungsbaupolitisch kann somit die gesamte Palette des Wohnungsbedarfes vom Einzelhaus über kleinere und größere Doppelhaushälften und Reihenhäuser bis hin zum Geschosswohnungsbau abgedeckt werden. Städtebaulich kann der Übergang von einer aufgelockerten Ortsrandbebauung zu einem dichteren Siedlungskern vollzogen werden.

Da sich nahezu alle Baugrundstücke im Eigentum der Stadt Marbach am Neckar befinden, ist sichergestellt, dass diese Plätze auch kurz- bis mittelfristig bebaut werden und es nicht zur Erschließung sogenannter „Enkelgrundstücke“ kommt, die über längere Zeit hinweg als Kapitalanlage unbebaut vorgehalten werden.

Um die örtliche Infrastruktur betreffend der Kinderbetreuung durch die neue Wohnbaufläche nicht über Gebühr zu belasten, ist vorgesehen, die Bauplätze in mehreren, zeitlich aufeinander folgenden Tranchen zu vergeben. In den ersten Jahren der Besiedlung ist aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils junger Familien mit einer Belegungsdichte von ca. 3 Einwohnern je Wohneinheit zu rechnen, was einer Gesamtzahl von ca. 230 bis 270 Einwohnern für das Baugebiet „Keltergrund“ entspricht. Langfristig ist von einer Belegungsdichte von ca. 2,1 Einwohnern je Wohneinheit auszugehen, was dem statistischen Mittelwert der Belegungsdichte im Stadtgebiet entspricht. Die dann zu erwartende Einwohnerzahl liegt bei 172,2 bis 201,6 Personen. Die zu erwartende Bruttowohndichte (gemessen in der Zahl der Einwohner je ha Bruttofläche des Baugebiets) liegt für das 3 ha große geplante Baugebiet „Keltergrund“ demnach statistisch gesehen bei 57,4 bis 67,2 ha.

Damit wird die im Regionalplan zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme vorgegebene angemessene Bruttowohndichte von 55 Einwohnern je ha bei Gemeinden mit Eigenentwicklung erreicht.

Parallel zur Flächenausweisung der Wohnbaufläche „Keltergrund“ wird auch das Symbol des im Zuge der Erschließung zu errichtenden Regenrückhaltebeckens in der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergänzt.

Vorgaben des Regionalplans

Das Plangebiet ragt im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 im westlichen Teil in den regionalen Grünzug G9 Erdmannhausen / Rielingshausen / Kirchberg hinein (PS 3.3.1 (Z)).

Aufgrund dieses Sachverhalts wurde am 18.12.2020 beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung für den Bebauungsplan „Keltergrund“ nach §6 ROG i.V.m. §24 LplG gestellt. Dieser Antrag wurde am 25.05.2021 positiv beschieden:

„Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Keltergrund“ wird eine Abweichung von Plansatz 3.1.1 (Z) – Regionaler Grünzug – des Regionalplans Region Stuttgart (Regionalplan) vom 22.07.2009 zugelassen“ (Bescheid des Regierungspräsidiums vom 25.05.2021).

Außerdem sind die Plansätze 3.2.2 (G) und 3.3.6 (G) des Regionalplans tangiert und müssen hinreichend berücksichtigt werden.

Plansatz 3.2.2:

(1) Zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz), werden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

(2) In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wie bereits ausführlich im Antrag auf Zielabweichung dargelegt wurde, handelt es sich bei dem Plangebiet Keltergrund nicht um eine unbelastete Freifläche, die einen wertvollen Beitrag zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Erholungswirkung leistet oder wertvolle Biotopbeherbergt, sondern zum größten Teil um eine ehemalige Gärtnereifläche, die Jahrzehnte lang mit Gewächshäusern bebaut war. Insofern ist die Fläche nicht der Kernzone des regionalen Grünzugs zuzurechnen, die wichtige ökologische Funktionen erfüllt, sondern eine an den Siedlungsrand angrenzende Randfläche, die wenig zu den im Regionalplan formulierten Zielen für den Grünzug G9 beiträgt. Stattdessen ist die Plangebietsfläche durch eine Jahrzehnte lange siedlungsnahen Nutzung (Gärtnerei) vorgeprägt.

Im Plangebiet steht - trotz Kennzeichnung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – „nur“ ein Boden mittlerer Leistungsfähigkeit (mit Bodenart Ton) an. Wertvolle Biotopstrukturen (wie Streuobstwiesen oder Feldhecken) bestehen im Plangebiet nicht. Neben der früheren Gärtnereifläche (die seit 2008 ackerbaulich genutzt wird) befinden sich im Plangebiet ausschließlich Ackerflächen und Hausgärten. Aufgrund der topographischen Situation (das Plangebiet befindet sich in einer Senke) und der Nutzung der angrenzenden Flächen (im Norden Streuobstwiesen und Weinberge, im Westen Gewächshäuser) ist die geplante Baufläche nur aus relativ kurzer Distanz sichtbar und beeinträchtigt den großräumigen Freiraumzusammenhang nicht. Die landbauliche Eignung ist auf allen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen potentiellen Bauflächen und allen untersuchten Alternativstandorten (mit Ausnahme des unmittelbar östlich angrenzenden Gebiets „Schelmenäcker“) höher als im Plangebiet selbst.

Plansatz 3.3.6:

Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.

Der Planungsraum ist vor Beeinträchtigungen der Wassergüte und Wassermenge zu schützen: Der in einem "Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ("VBG, PS 3.3.6 (G)) liegende Planungsbereich ist prinzipiell gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Es erfolgt kein Eingriff durch das Baugebiet in vorhandene „Quellen“. Um die Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet zu vermeiden und die Überschwemmungsgefahr und die Menge des abgeführten Regenwassers zu reduzieren, werden im Bebauungsplan „Keltergrund“ dementsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Umwelt- und Artenschutz

Für die Belange des Umwelt- und Artenschutzes wird für die vorbereitende Bauleitplanung eine Bewertung von der Werkgruppe Gruen, Ludwigsburg, durchgeführt, die Bestandteil der 25. Flächennutzungsplanänderung wird.

Alternativenprüfung

Die Planung des Wohnbaugebietes „Keltergrund“ dient zur zeitnahen Bereitstellung dringend benötigten Wohnraumes in der Stadt Marbach am Neckar. Die Stadt Marbach am Neckar hat in der Kernstadt seit der Ausweisung des ca. 6,3 ha großen Wohnbaugebietes „Kirchenweinberg Nord“ im Jahr 2001 und im Stadtteil Rielingshausen seit Ausweisung des ca. 1,3 ha großen Wohnbaugebietes „Östlich der Kirchberger Straße“ im Jahre 2004 keine Neubaugebiete für Wohnbebauung mehr ausgewiesen. Damit wurde in der Kernstadt in den letzten 20 Jahren, im Stadtteil Rielingshausen in den vergangenen 16 Jahren ausschließlich auf die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum durch Innenentwicklung gesetzt.

Im Jahr 2010 wurde ein Baulückenkataster erstellt sowie eine Erhebung aller potentiellen Innenentwicklungsflächen vorgenommen und seitdem jährlich fortgeschrieben. Um das aktivierbare Innenentwicklungspotential abschätzen zu können und veräußerungswilligen Grundstückseigentümern gegebenenfalls durch die Vermittlung von Kontakten zu Bauwilligen helfen zu können, wurde 2011 und zuletzt 2021 eine Befragung aller Grundstückseigentümer von Baulücken vorgenommen. Durch die umfassenden Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, auch durch die konsequente Umnutzung von gewerblichen Bauflächen in Gemengelage konnte die Stadt Marbach am Neckar in den letzten Jahren erhebliche Innenentwicklungspotentiale für den Wohnungsbau aktivieren. So konnten in der Kernstadt bereits 2019, innerhalb 8 Jahren, über 30 % der Baulücken, im Stadtteil Rielingshausen sogar über 60 % der Baulücken aktiviert werden, was für die Gesamtstadt einem Anteil aktivierter Baulücken von über 43 % entspricht.

Während im Jahr 2020 noch die beiden Innenentwicklungsflächen Karlstraße / Forststraße und Karlstraße / Rathausplatz im Ortskern von Rielingshausen aktiviert werden konnten, zeichnen sich zukünftig erhebliche Probleme in der Wohnraumbereitstellung ab:

1. In der Kernstadt sind über die Aktivierung von Baulücken und die Nachverdichtung auf einzelnen Baugrundstücken hinaus keine Innenentwicklungspotentiale mehr vorhanden, insbesondere keine größeren zusammenhängenden Flächen.

2. Die größte noch zur Verfügung stehende Innenentwicklungsfläche in Rielingshausen, das ca. 1,8 ha große Areal westlich der Max-Planck- und nördlich der Gutenbergstraße, befindet sich zu erheblichen Teilen im Eigentum eines örtlichen Obst- und Gartenbaubetriebes. Für diesen, an der Hauptstraße ansässigen, Betrieb stellen die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzenden Sonderkulturflächen betriebsnotwendige Einrichtungen dar. Da der betreffende Obst- und Gartenbaubetrieb mit Hofverkauf für die örtliche Lebensmittelversorgung des Stadtteils Rielingshausen von zentraler Bedeutung ist, ist eine Aktivierung dieser Flächen auf absehbare Zeit weder sinnvoll noch möglich.

3. Eine weitere, nördlich der Hauptstraße und östlich des Brahmsweges gelegene, Innenentwicklungsfläche von ca. 0,5 ha Größe, ist wegen eines dort ansässigen Metallbaubetriebes, über dessen Betriebsgelände die Verkehrserschließung für die Innenentwicklungsmaßnahme führen müsste und der auf Grund möglicher Nutzungskonflikte an einem weiteren Heranrücken der Wohnbebauung nicht interessiert ist, mittelfristig ebenfalls nicht realistisch.

4. Die ca. 0,5 ha große Innenentwicklungsfläche östlich der Zeilstraße und nördlich der Lange Straße ist auf Grund der schwierigen Erschließungssituation und insbesondere der kleinteiligen Parzellierung sowie möglicher Nutzungskonflikte mit einem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ebenfalls mittelfristig nicht realisierbar.

5. Zur Aktivierung der nördlich des Friedhofes und südlich der Burgstraße gelegenen Innenentwicklungsfläche (Größe ca. 0,3 ha) wurden von der Stadt Marbach am Neckar in den vergangenen Jahren mehrere Anläufe unternommen, die jedoch an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern scheiterten, die zum Verkauf von Grundstücksteilflächen (die für die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße zur Anbindung dieses Gebietes an das bestehende Straßennetz an der Burgstraße oder der Bergstraße erforderlich sind) nicht bereit waren.

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen sollen vorrangig Innenentwicklungsflächen in Anspruch genommen werden. Die vorstehend aufgezeigte Entwicklung der vergangenen beiden Jahrzehnte belegt, dass die Stadt Marbach am Neckar einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden seit langem praktiziert. Allerdings stehen innerörtliche Planungsalternativen durch Innenentwicklung für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes in nennenswertem Umfang in naher Zukunft nicht zur Verfügung.

Trotz der genannten Erfolge bei der Aktivierung von Wohnbauflächen im Innenbereich reicht das Angebot bei weitem nicht aus, um die hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum zu befriedigen. Dies gilt sowohl in quantitativer Hinsicht als auch im

Hinblick auf die Bereitstellung von Bauflächen bestimmter Gebäudetypen, insbesondere für Einzel- und Doppelhausbebauung.

Für das geplante Neubaugebiet „Keltergrund“ besteht eine Interessentenliste mit 235 Familien bzw. Personen, die überwiegend am Erwerb eines Bauplatzes für Einzel- oder Doppelhausbebauung interessiert sind, mehr als die Hälfte davon sind Marbacher bzw. Rielingshäusener oder haben einen engen Bezug zu Marbach bzw. Rielingshausen. Insofern besteht ein dringender Bedarf an der Ausweisung eines Wohnbaugebietes, das über einen gewissen Anteil an Einzel- und Doppelhausbebauung verfügt.

Bei dem Plangebiet „Keltergrund“ handelt es sich – wie bereits erwähnt - um das Areal einer früheren Gärtnerei, in östlicher Richtung ergänzt um zwei Ackerflächen sowie in südlicher Richtung ergänzt um eine Reihe von Hausgärten zwischen dem früheren Betriebsgelände der Gärtnerei und der bestehenden Wohnbebauung an der Schumannstraße. Durch den Erwerb der früheren Gärtnereifläche sowie der beiden östlich angrenzenden Ackerflächen verfügt die Stadt Marbach am Neckar, die sich bereits im Eigentum eines Teils der Gartengrundstücke zwischen Gärtnerei und Wohnbebauung befand, nun über das Eigentum des ganz überwiegenden Teiles der Grundstücksflächen im Plangebiet. Für die wenigen privaten Gartengrundstücke im Plangebiet besteht Mitwirkungsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer.

Aufgrund der obengenannten Rahmenbedingungen bestehen bei dem geplanten Baugebiet „Keltergrund“ gravierende Vorteile. Das Eigentum an Grund und Boden ermöglicht der Stadt:

1. eine zeitnahe Umsetzung der Realisierung des Baugebietes, ohne eine aufwändige Umlegung
2. die Festlegung von Baugeboten für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke und damit die Vermeidung sogenannter „Enkelgrundstücke“, die unbebaut lange Zeit für Familienangehörige vorgehalten werden oder von Grundstücken, die nur der Wertanlage dienen und keiner Bebauung zugeführt werden
3. die Umsetzung wohnungsbaupolitischer Zielsetzungen durch die Stadt (sozialer Wohnungsbau, preiswertes Bauen für junge Familien)
4. durch die Lage am Oberlauf des Sulzbaches besteht zudem für das Plangebiet die Möglichkeit eines modifizierten Trennsystems bei der Grundstücksentwässerung.

Standortalternativenprüfung

Nachdem – wie vorstehend dargelegt – eine Deckung des Wohnungsbedarfs allein über Maßnahmen der Innenentwicklung nicht möglich ist, steht die Stadt Marbach am Neckar vor der Aufgabe, zeitnah eine Wohnbaufläche in einem Neubaugebiet auszuweisen. Daher wurden in den vergangenen Jahren zunächst die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Wohnbauflächen abgeprüft. Das Ergebnis dieser Bemühungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Baugebiet „Dreibronnenstraße“, Stadtteil Hörnle

Das ca. 3,1 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hörnle. Bis auf eine ca. 0,3 ha große Teilfläche im Norden, die mit Bäumen bestanden ist und als Freizeitgrundstück genutzt wird, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden hoher Leistungsfähigkeit an, die aus Löß entstanden sind. Die Ackerzahl beträgt 78/81.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an bestehende Straßen mit einseitigem Gehweg an. Kanal- und Wasserleitungen liegen bereits in den betreffenden Straßen. Das Oberflächenwasser könnte in den nahe gelegenen Eichgraben abgeführt werden. Die Stadt Marbach am Neckar hat Ende 2012 Planungsüberlegungen zur Aktivierung dieses Gebietes aufgenommen. Aufgrund der Nähe mehrere landwirtschaftlicher Betriebe mit Viehhaltung wurde eine Geruchsmissionsprognose beauftragt. Die im November 2014 vom Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, vorgelegte Geruchsmissionsprognose kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Gesamtbelastung an Geruch überschreitet auf der Fläche des geplanten Wohngebietes für jedes betrachtete Szenario mit 18 bzw. 19% Geruchshäufigkeit der Jahresstunden die Geruchsmissionswerte nach GIRL sowohl für Wohn- und Mischgebiete (10%) als auch für definierte Randbereiche (hier Wohngebiet zu Außenbereich mit 15%).

Aus Sicht des Fachgutachters Geruch bestehen Konflikte mit den einschlägigen Beurteilungswerten für Geruchsstoffmissionen. Es sind erhebliche Geruchsbelastungen im geplanten Wohngebiet zu erwarten, folglich wird von der Ausweisung eines Wohngebietes auf der geplanten Fläche „Dreibronnenstraße“ abgeraten. Die abschließende Bewertung der vorliegenden Ergebnisse obliegt den Behörden.“

Da auch eine juristische Prüfung der Problematik der Geruchsbelastungen zu dem Ergebnis kam, dass diese mit gesunden Wohnverhältnissen nach §1(6)1. BauGB im geplanten Wohngebiet nicht vereinbar sind, wurde die Entwicklung dieser Wohnbaufläche aufgegeben (zumindest so lange, wie die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe weiterbestehen).

Baugebiet Affalterbacher Straße/Kreuzäcker in der Marbacher Kernstadt

Das ca. 11 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar teilweise als geplante Wohnbaufläche (ca. 7,5 ha), teilweise als geplante gemischte Baufläche (ca. 3,0 ha) ausgewiesene Plangebiet, das darüber hinaus auch eine ca. 0,5 ha große, bereits bebaute Wohnbaufläche einschließt, befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Marbacher Kernstadt. Bis auf eine ca. 0,2 ha große Teilfläche im Norden (im Übergangsbereich der geplanten Wohnbaufläche zur bestehenden Wohnbaufläche), die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden mittlerer bis hoher Leistungsfähigkeit an, die aus Löß entstanden sind. Die Ackerzahl liegt zwischen 70/77 und 78/86.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an bestehende Siedlungsflächen an. Da diese keine leistungsfähigen Straßenanbindungen aufweisen, ist für die Verkehrserschließung des Plangebiets ein direkter Anschluss an die Affalterbacher Straße (L1127) vorgesehen. Im Süden des Plangebiets befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und die Marbacher Weingärtnergenossenschaft, weshalb in diesem Bereich potentielle Nutzungskonflikte bestehen. Das Oberflächenwasser

aus dem Plangebiet kann nur für eine kleine Teilfläche im modifizierten Trennsystem einem Vorfluter (Vogelgraben) zugeführt werden.

Die Stadt Marbach am Neckar hat im Jahr 2015 einen Planungswettbewerb für die geplante Baufläche „Affalterbacher Straße/Kreuzäcker“ eingeleitet und im Jahr 2016 den Preisträger des Wettbewerbs mit der Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses zum städtebaulichen Entwurf beauftragt. Im Oktober 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die Umlegung eingeleitet. Aufgrund erheblicher Probleme bei der Umlegung, insbesondere bei der seitens der Stadt gewünschten Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, konnte keine Lösung herbeigeführt werden, sodass der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar am 05.05.2022 per Beschluss das Umlegungsverfahren, sowie den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans aufgehoben hat.

Baugebiet „Westlich der Kirchberger Straße“, Stadtteil Rielingshausen

Das ca. 2,4 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Rielingshausen, westlich der Kirchberger Straße. Bis auf eine ca. 0,4 ha große Wiese und eine ca. 0,1 ha große Streuobstwiese im östlichen Teil des Plangebiets, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden hoher Leistungsfähigkeit an, die aus Löß entstanden sind. Die Ackerzahl beträgt 75/76.

Die Verkehrserschließung der geplanten Wohnbaufläche kann über die am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Kirchberger Straße erfolgen. Für die Entwässerung des Plangebiets im modifizierten Trennsystem wären Kanäle über die Ludwig-Hofacker-Straße im Nordwesten bis zum Rathausplatz zu führen, wo der Weidenbachsammler verläuft.

Die Stadt Marbach am Neckar hat im Februar 2018 allen Grundstückseigentümern im Plangebiet „Westlich der Kirchberger Straße“ ein Kaufangebot unterbreitet und zugleich deutlich gemacht, dass das Gebiet - eingedenk der schlechten Erfahrungen im Plangebiet „Affalterbacher Straße/Kreuzäcker“ - nur dann (zeitnah) realisiert werden wird, wenn alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit sind und ihre Grundstücke an die Stadt verkaufen. Da mehrere Grundstückseigentümer einer Veräußerung ihrer Grundstücke an die Stadt nicht zugestimmt haben, kann auch dieses Baugebiet auf absehbare Zeit nicht realisiert werden.

Somit besteht auch innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Flächen keine Möglichkeit zeitnah neuen Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund des überholten Planungshorizontes des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des GVV's Marbach am Neckar, 1990-2005, wird aktuell im Hinblick auf eine mögliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans ein Entwicklungskonzept auf GVV Ebene durchgeführt.

Die bereits durchgeführten Voruntersuchungen zeigen auf, dass außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen in der Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange, das Baugebiet „Keltergrund“ die beste Lösung darstellt, da nur bei diesem Gebiet eine zeitnahe Umsetzung, eine (nahezu) vollständige Bebauung des Areals und die Realisierung wohnungsbaupolitischer Zielsetzungen der Stadt gewährleistet ist. Nicht zu Letzt deshalb, da die Stadtverwaltung die Realisierung des Baugebiets intensiv bereits seit 2019 forciert, die Grundstücke nahezu alle in städtischem Besitz sind und die Planungen für das Wohngebiet bereits ausgereift sind.

Die bereits erwähnte Interessentenliste und der daraus resultierende große örtliche Bedarf an Bauplätzen zeigt die Dringlichkeit einer zeitnahen Flächenausweisung bzw. einer möglichst kurzfristigen Generierung von Bauplätzen.

Hinweis:

Das Wohnbauflächenpotential „Keltergrund“ von ca. 3. ha wird im Entwicklungskonzept im Hinblick auf eine mögliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Flächenbilanz

Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ergeben sich folgende Änderungen:

Bisherige Flächenausweisung:

Gärtnerei und landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 2,7 ha
Private Grünfläche	ca. 0,2 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,1 ha

Neue Flächenausweisung:

Wohnbaufläche „Keltergrund“	ca. 3,0 ha
-----------------------------	------------

Aufgestellt:

**Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,
24. April 2024, mit Änderungen vom 20. November 2024
AZ: 621.31**

Umweltbericht und vorbereitende Eingriffsregelung

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

und

§ 1a BauGB i.V.m. § 13ff BNatSchG

für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans

des Gemeindeverwaltungsverbandes

Marbach am Neckar

Wohnbaufläche „Keltergrund“

Stadtteil Rielingshausen

Stadt Marbach am Neckar

Auftraggeber: Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
Rathaus, Marktstraße 32, 71672 Marbach
Tel. 07144 / 102-315 Fax: 07144 / 102-320
E-Mail: rathaus@schillerstadt-marbach.de

Auftragnehmer:

gruen
werkgruppe

Fuchs & Kusterer - Landschaftsarchitekten - PartGmbB
Mendelssohnstraße 25 • 70619 Stuttgart
Fon 0711.4792940 • Fax 0711.4792840
info@werkgruppe-gruen.de

Bearbeitung: Karin Schellenberger Dipl. Ing. (FH) Landespflege

Stand: 24. April 2024 mit Änderungen vom 20. November 2024

1 Auftrag, Anlass

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Marbach am Neckar beauftragte im Oktober 2023 die
werkgruppe gruen Fuchs & Kusterer - Landschaftsarchitekten - PartGmbH
mit der Erstellung des Umweltberichtes und der vorbereitenden Eingriffsregelung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
und § 1a BauGB i.V.m. § 13ff BNatSchG für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) des GVV
Marbach am Neckar:

- Wohnbaufläche „Keltergrund“ in Marbach am Neckar, Stadtteil Rielingshausen

Aufgabe der landschaftsplanerischen Bewertung ist die Beantwortung folgender Fragen:

Ist das Vorhaben ein Eingriff?

Können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen alle negativen Wirkungen ausgeglichen werden?

Können durch Kompensationsmaßnahmen die negativen Wirkungen ausgeglichen werden?

Ein Vorhaben ist dann ein Eingriff, wenn eine ERHEBLICHE oder NACHHALTIGE Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (§ 14 BNATSchG) erfolgt.

ERHEBLICH: Der räumliche Umfang und die Intensität der Beeinträchtigung sind entscheidend. Daher ist die Beschreibung der erwarteten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter getrennt notwendig. Laut ARGE Eingriffsregelung (1995) sind erhebliche Beeinträchtigungen solche,

- die das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordern
- wo sich andere Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes einstellen oder
- die das Landschaftsbild verändern.

NACHHALTIG: Als Konventionsvorschlag wird ein Zeitraum von 5 Jahren angegeben (LANA-Gutachten zur Eingriffsregelung: KIEMSTEDT et al 1996. Alle Eingriffe, bei denen in diesem Zeitraum nicht die GLEICHE Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaftsbildqualitäten wiederhergestellt werden können, werden demnach als nachhaltig eingestuft. Im Einzelfall wie z.B. bei der Reduktion einer gefährdeten Population unter die Reproduktionsschwelle (Isolation von Populationen) können auch kürzere Zeiträume zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. In der Regel tritt dieser Tatbestand bei einer Beeinträchtigung folgender Tierartengruppen auf: Fledermäuse, Großvögel (aufgrund ihrer Empfindlichkeit und Seltenheit), Amphibien (wenn eine unüberwindbare Barriere zwischen Laichgewässer und Winterlebensraum besteht).

Die geplante Bebauung durch die Wohnbaufläche „Keltergrund“ in Marbach am Neckar, Stadtteil Rielingshausen ist wegen der erheblichen und nachhaltigen Folgen ein Eingriff laut § 14 BNATSchG.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Bei der Bewertung des Vorhabens werden außer den Auswirkungen auf Natur und Landschaft auch die Auswirkungen auf Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige vorliegende Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Vorhaben

Die Stadt Marbach am Neckar plant im Stadtteil Rielingshausen zur zeitnahen Bereitstellung dringend benötigten Wohnraumes die Ausweisung einer ca. 3 ha großen Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand.

Die Stadt Marbach am Neckar verfolgt seit vielen Jahren konsequent die Zielsetzung der Bereitstellung von Bauflächen durch Innenentwicklung. Im Jahr 2004 wurde zuletzt ein ca. 1,3 ha großes Neubaugebiet am südlichen Ortsrand von Rielingshausen (Baugebiet „Östlich der Kirchberger Straße“) zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen ausgewiesen. Seitdem wurden weitere Wohnbauflächen ausschließlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung bereitgestellt.

Durch die umfassenden Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, auch durch die konsequente Umnutzung von gewerblichen Bauflächen in Gemengelage, konnte die Stadt Marbach am Neckar in den letzten Jahren erhebliche Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau aktivieren. So konnten in der Kernstadt bereits 2019, innerhalb von 8 Jahren, über 30 % der Baulücken, im Stadtteil Rielingshausen sogar über 60 % der Baulücken aktiviert werden, was für die Gesamtstadt einem Anteil aktivierter Baulücken von über 43 % entspricht. Während im Jahr 2020 noch die beiden Innenentwicklungsflächen Karlstraße / Forststraße und Karlstraße / Rathausplatz im Ortskern von Rielingshausen aktiviert werden konnten, zeichnen sich zukünftig erhebliche Probleme in der Wohnraumbereitstellung über eine Innenentwicklung und Nachverdichtung ab, da größere zusammenhängende Flächen nicht vorhanden sind oder nicht für eine Umnutzung zur Verfügung stehen bzw. Erschließungs-, und Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Innerörtliche Planungsalternativen stehen für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes in nennenswertem Umfang daher in naher Zukunft nicht zur Verfügung, und das Angebot und die verbleibenden Innenentwicklungspotenziale reichen bei Weitem nicht aus, um der hohen Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum nachzukommen. Dies gilt sowohl in quantitativer Hinsicht als auch im Hinblick auf die Bereitstellung von Bauflächen bestimmter Gebäudetypen, insbesondere für Einzel- und Doppelhausbebauung.

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes kann die gesamte Palette des Wohnungsbedarfs abgedeckt werden - vom Geschosswohnungsbau im dichteren Siedlungskern, über Reihenhausbebauung, Doppelhaushälften und Einzelhausbebauungen als Übergang zur aufgelockerten Ortsrandbebauung.

Geplant sind:

- 10 bis 13 Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten je Gebäude
- 24 bis 30 Doppelhaushälften mit je einer Wohneinheit je Gebäude
- 16 Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit
- 3 Mehrfamilienhäuser mit ca. 30 Wohneinheiten

Zusammen ca. 56 bis 59 Wohngebäude mit ca. 82 bis 96 Wohneinheiten

Das Plangebiet ist ca. 3,0 ha groß.

Die Planungskonzeption sieht vor, das Baugebiet über eine Ringstraße zu erschließen, die an das nördliche Ende der von der Hauptstraße abzweigenden Kelterstraße angebunden wird. Die zum Lehrhof weiterführende Straße soll zum Zwecke der Reduzierung der Geschwindigkeit verschwenkt werden, so dass im Kreuzungsbereich (Kelterstraße/neue Erschließungsstraße/Verbindungsstraße zum Lehrhof) ein vierarmiger Verkehrsknoten entsteht. Von der Ringstraße zweigen im Norden Fußwege zu dem Feldweg am Ortsrand ab, im Osten ist ebenfalls ein Anschluss an den bestehenden Feldweg geplant.

Die Anordnung des Geschosswohnungsbau im westlichen Teil des inneren Ringes und damit in größtmöglicher Nähe zur erschließenden Kelterstraße soll zu einer Minimierung des Fahrverkehrs im Plangebiet führen. Im Übergangsbereich von der bestehenden Kelterstraße zu dem Plangebiet entlang der Straße zum Lehrhof sind 22 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt analog der Entwässerung des angrenzenden Gebietes Kelterstraße / Schumannstraße über ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll einem Oberflächensammler zugeführt werden, der über ein zwischengeschaltetes Regenrückhaltebecken an den, an das Plangebiet im Süden unmittelbar angrenzenden, Sulzbach angeschlossen ist.

Der westlich der verlängerten Kelterstraße angrenzende Teil des früheren Gärtnereiareals soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen werden und auch als Pflanzfläche für eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung des Baugebiets genutzt werden.

Vorrangig soll das Plangebiet zum Wohnen dienen. Im Falle steigenden Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen im Zuge der Aufsiedlung des Gebietes soll die Möglichkeit bestehen, am Rande des Plangebietes einen Kindergarten zu errichten, weshalb Anlagen für kirchliche und soziale Nutzungen zulässig sind.

Überprüfung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Wohnbauflächen:

Baugebiet „Dreibronnenstraße“, Stadtteil Hörnle

Das ca. 3,1 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hörnle. Bis auf eine ca. 0,3 ha große Teilfläche im Norden, die mit Bäumen bestanden ist und als Freizeitgrundstück genutzt wird, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden hoher Leistungsfähigkeit an, die Ackerzahl beträgt 78/81.

Aufgrund der Nähe mehrere landwirtschaftlicher Betriebe mit Viehhaltung wurde eine Geruchsimmissionsprognose beauftragt. „Die Gesamtbelastung an Geruch überschreitet auf der Fläche des geplanten Wohngebietes für jedes betrachtete Szenario mit 18 bzw. 19 % Geruchshäufigkeit der Jahresstunden die Geruchsimmissionswerte nach GIRL sowohl für Wohn- und Mischgebiete (10%) als auch für definierte Randbereiche (hier Wohngebiet zu Außenbereich mit 15%). Eine juristische Prüfung der Problematik der Geruchsbelastungen kam zu dem Ergebnis, dass diese mit gesunden Wohnverhältnissen nach §1(6)1. BauGB im geplanten Wohngebiet nicht vereinbar sind. Daher wurde die Entwicklung vorerst aufgegeben.

Baugebiet Affalterbacher Straße/Kreuzäcker in der Marbacher Kernstadt

Das ca. 11 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar teilweise als geplante Wohnbaufläche (ca. 7,5 ha), teilweise als geplante gemischte Baufläche (ca. 3,0 ha) ausgewiesene Plangebiet, das eine ca. 0,5 ha große, bereits bebaute Wohnbaufläche einschließt, befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Marbacher Kernstadt. Bis auf eine ca. 0,2 ha große Teilfläche im Norden (im Übergangsbereich der geplanten Wohnbaufläche zur bestehenden Wohnbaufläche), die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden mittlerer bis hoher Leistungsfähigkeit mit Ackerzahl zwischen 70/77 und 78/86 an.

Die Stadt Marbach am Neckar hatte im Jahr 2015 einen Planungswettbewerb für die geplante Baufläche „Affalterbacher Straße/Kreuzäcker“ eingeleitet und im Jahr 2016 den Preisträger des Wettbewerbs mit der Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses zum städtebaulichen Entwurf beauftragt. Im Oktober 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die Umlegung eingeleitet. Aufgrund erheblicher Probleme bei der Umlegung, insbesondere bei der seitens der Stadt gewünschten Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, konnte keine Lösung herbeigeführt werden, so dass der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar am 05.05.2022 per Beschluss das Umlegungsverfahren, sowie den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans aufgehoben hat.

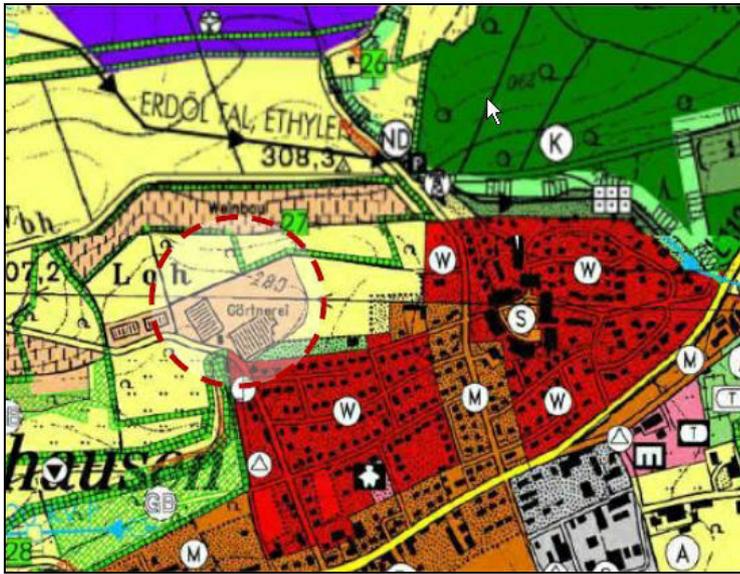
Baugebiet „Westlich der Kirchberger Straße“, Stadtteil Rielingshausen

Das ca. 2,4 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Rielingshausen, westlich der Kirchberger Straße. Bis auf eine ca. 0,4 ha große Wiese und eine ca. 0,1 ha große Streuobstwiese im östlichen Teil des Plangebiets, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden hoher Leistungsfähigkeit mit einer Ackerzahl von 75/76 an.

Die Stadt Marbach am Neckar hat im Februar 2018 allen Grundstückseigentümern im Plangebiet „Westlich der Kirchberger Straße“ ein Kaufangebot unterbreitet und zugleich deutlich gemacht, dass das Gebiet - eingedenk der schlechten Erfahrungen im Plangebiet „Affalterbacher Straße/Kreuzäcker“ - nur dann (zeitnah) realisiert werden wird, wenn alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit sind und ihre Grundstücke an die Stadt verkaufen. Da mehrere Grundstückseigentümer einer Veräußerung ihrer Grundstücke an die Stadt nicht zugestimmt haben, kann auch dieses Baugebiet auf absehbare Zeit nicht realisiert werden.

3 Lage, bestehende Planungen

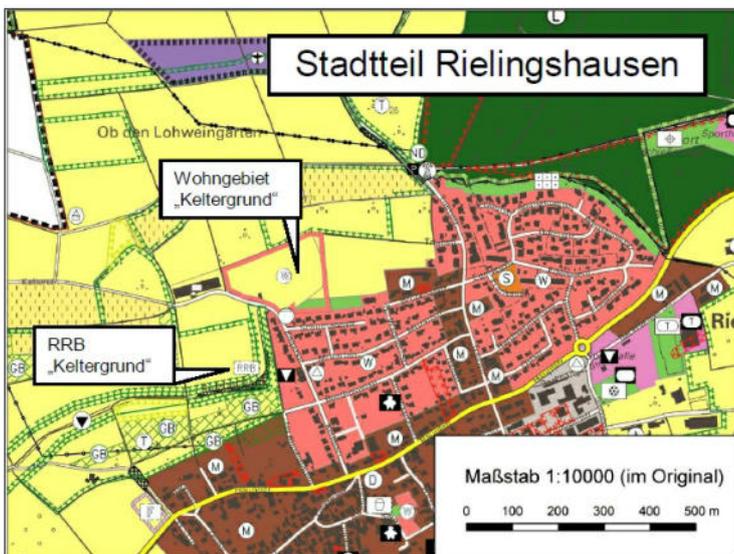
Das Planungsgebiet ist von folgenden übergeordneten Fachplanungen betroffen:



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) 1990-2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist das Plangebiet im Bestand als Gärtnereifläche und Fläche für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) sowie als Grünfläche (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt.

Bis zum Jahr 2008 wurden ein Großteil der Fläche als Gärtnereigelände genutzt. Seit Aufgabe der Gärtnerei wird das Gelände landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan GVV Marbach 1990-2005



Geplante 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar.

Legende:

Maßstab 1 : 10.000

-  Wohngebiet Keltergrund (Planung)
-  Regenrückhaltebecken Keltergrund (Planung)

Aufgestellt: Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar, 24. April 2024, geändert am 20. November 2024.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Marbach 1990-2005, geplante 25. Änderung



Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (LP) als landwirtschaftliche sowie Gärtnerei- und Siedlungsfläche dargestellt. Allgemeine Aussagen zur Siedlungserweiterung bezüglich der siedlungsklimatisch ungünstigen Muldenlage Rielingshausens, die eine Freihaltung von Bebauung im Bereich der Mulde und der Kaltluftzufuhrflächen notwendig macht.

Angrenzende Flächen: Von Bebauung freizuhalten und zu erhalten (hellgrün): Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB

28: Weinberg nördlich von Rielingshausen

29: Streuobst am westlichen Ortsrand von Rielingshausen

Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan GVV Marbach, Karte Siedlungsentwicklung, WERKGRUPPE GRUEN, 2001



Maßnahmen aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes aus dem Umfeld des Plangebietes:

R2: Anlage einer Obstbaumallee - Straße nach Hinterbirkenhof

R4: Anlage einer Streuobstwiese - Loh

R14: Anlage einer Streuobstwiese - bei Triebstraße

Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsplan GVV Marbach, Entwicklungskarte, WERKGRUPPE GRUEN, 2001

Im Regionalplan (RP) 2020 des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (VBG, PS 3.2.2 (G)) dargestellt. Im Norden und Westen grenzt direkt der Regionale Grünzug G 9 Erdmannhausen/Rielingshausen/Kirchberg (VBG, PS 3.3.1 (Z)) an bzw. ragt in weiten Teilen in das Plangebiet hinein. Des Weiteren befindet sich der Planungsraum in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG, PS 3.3.6 (G)).

Aufgrund der geplanten Inanspruchnahme eines Teilbereiches des Regionalen Grünzuges G 9 wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung für den Bebauungsplan "Keltergrund" nach § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §24 Landesplanungsgesetz (LplG) gestellt.

Im Antrag auf Zielabweichung wurde dargelegt, dass es sich bei dem Plangebiet „Keltergrund“ nicht um eine unbelastete Freifläche handelt, sondern zum größten Teil um eine ehemalige Gärtnereifläche, die Jahrzehnte lang mit Gewächshäusern bebaut war und seit 2008 ackerbaulich genutzt wird (STADT MARBACH AM NECKAR, 2021). Dieser Antrag wurde am 25.05.2021 positiv beschieden.

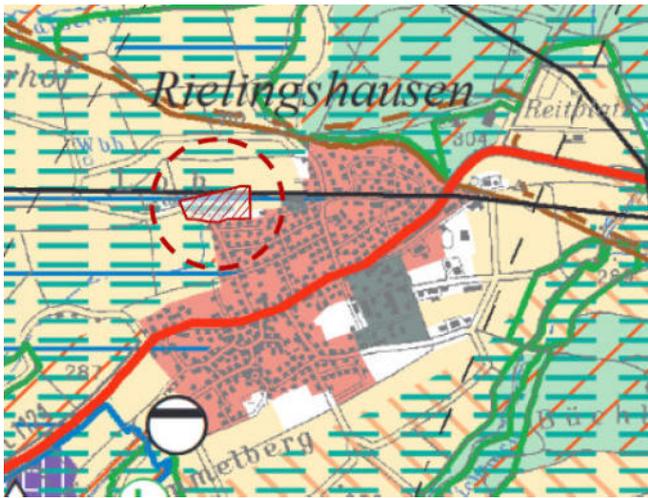


Abb. 5: Ausschnitt aus Raumnutzungskarte des Regionalplans (VERBAND REGION STUTT GART, 2010)

Die zu erwartende Bruttowohndichte (gemessen in der Zahl der Einwohner je ha Bruttofläche des Baugebiets) liegt für das 3 ha große geplante Baugebiet statistisch gesehen langfristig bei 57,4 bis 67,2 Einwohnern je ha. Die im Regionalplan zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme vorgegebene angemessene Bruttowohndichte von 55 Einwohnern je ha bei Gemeinden mit Eigenentwicklung wird erreicht.

Die Strategische Umweltprüfung (SUP) zum Regionalplan 2020 (VERBAND REGION STUTT GART, 2009) stuft das Plangebiet wie folgt ein:

Bewertung der Bodenfunktionen: hoch - mittel; Flurbilanz: Kategorie I - II

Grundwasserneubildung: 101-150 bzw. 51-100 mm/a

Biototypenkomplexe: weniger bedeutsam

Klimatische Belastungen: Anzahl der Tage mit Wärmebelastung: 22,6 – 25,0

Siedlungsklima: Freiland-Klimatop, windoffen, starke Frisch- und Kaltluftproduktion und Gartenstadt-Klimatop, geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind

Im Biotopverbundplan (LUBW, 2022) sind die an den Sulzbach angrenzenden Bereiche und ein nach Norden verlängerter Streifen am westlichen Rand des Planungsbereiches 500 m - Suchräume für Verbindungskorridore zwischen Kernflächen mittlerer Standorte (Streuobstflächen) im Norden und Westen von Rielingshausen.

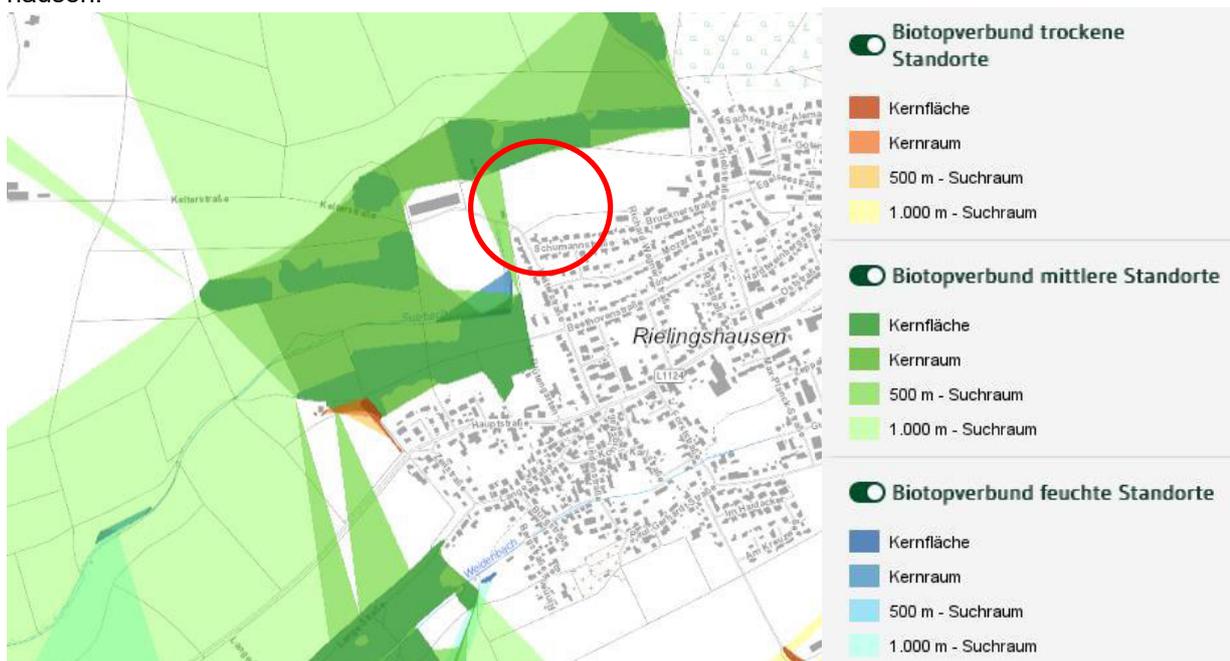


Abb. 6: Ausschnitt aus Biotopverbundplan LUBW, 2022, DATEN AUS DEM UMWELTINFORMATIONSSYSTEM (UIS) der LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG, 2022, Abfrage 25.10.2023

4 Geschützte Gebiete und Einzelobjekte

Das Plangebiet Wohnbaufläche „Keltergrund“ in Marbach am Neckar Stadtteil Rielingshausen liegt in folgenden der in Tabelle 1 aufgeführten besonders geschützten Gebieten bzw. betrifft folgende geschützte Einzelobjekte:

Geschützte Gebiete und Einzelobjekte		
Geschützte Bereiche auf EU-Ebene		Plan
Fauna-Flora-Habitat Richtlinie, 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
EG-Vogelschutz-Richtlinie, 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ergänzt in 91/244/EWG)	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
Geschützte Bereiche auf Landesebene		
Artenschutzprogramm Baden-Württemberg	REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, ABT. 5 UMWELT, REF. 56 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, 2023	-
Lebensräume nach § 1 BArtSchV geschützter Arten, nach der Roten Liste gefährdete Arten	REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, ABT. 5 UMWELT, REF. 56 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, 2023	-
Naturschutzgebiete nach § 28 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
Landschaftsschutzgebiete nach § 28 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
Naturdenkmäler nach § 30 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
Geschützte Biotopie nach § 30 BNatSchG i.V.m § 33 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
Geschützte Grünbestände nach § 31 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
Geotope nach § 28, 30, 31, 33 NatSchG B.-W., § 2 DSchG B.-W. und § 7 LBodSchAG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete nach § 45 WG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
Überschwemmungsgebiete nach § 65 WG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
Hochwasserrisikogebiete, Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarte B.-W. nach § 74 WHG	LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2023	-
Boden- bzw. Kulturdenkmale nach § 2 DSchG B.-W.	REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, ABT. 8 DENKMALPFLEGE, 2023	-

Tab. 1: Checkliste Geschützte Gebiete und Einzelobjekte

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m § 33 NatSchG B.-W.

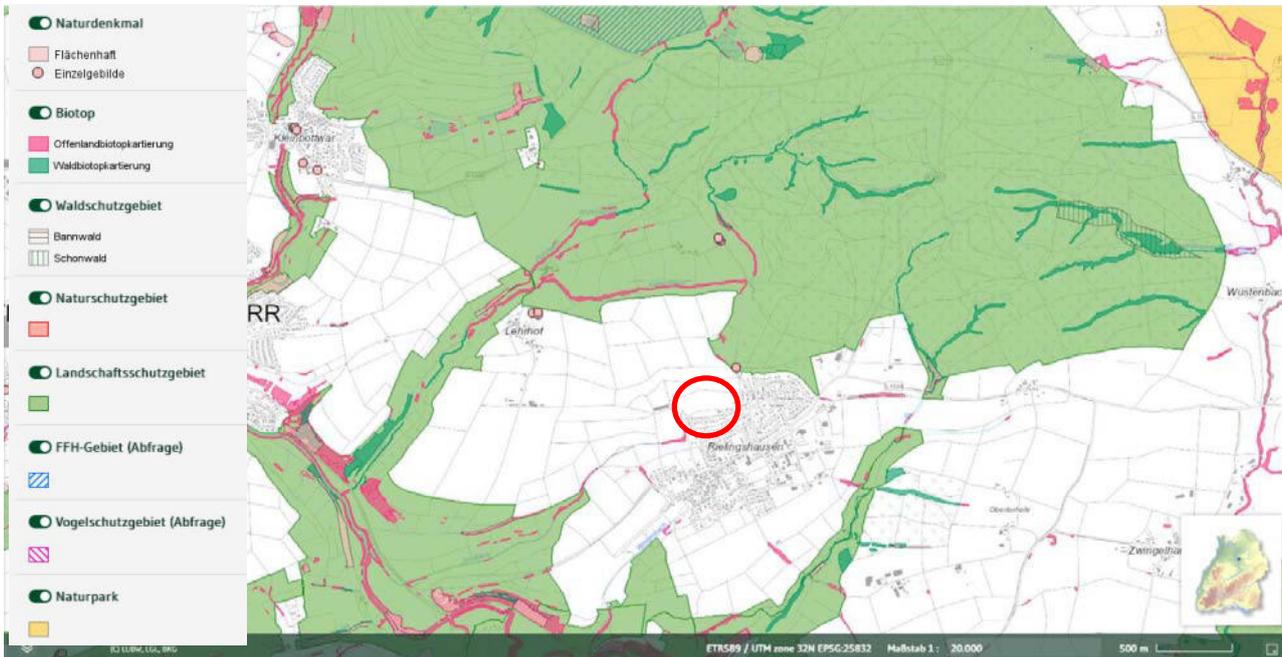


Abb. 7: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht Stand 02.11.2023 LUBW, 2022, DATEN AUS DEM UMWELTINFORMATIONSSYSTEM (UIS) der LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG, 2023



Abb. 8: Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m § 33 NatSchG B.-W. im Nahbereich des geplanten Regenrückhaltebeckens, DATEN AUS DEM UMWELTINFORMATIONSSYSTEM (UIS) der LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG, Abfrage 02.11.2023

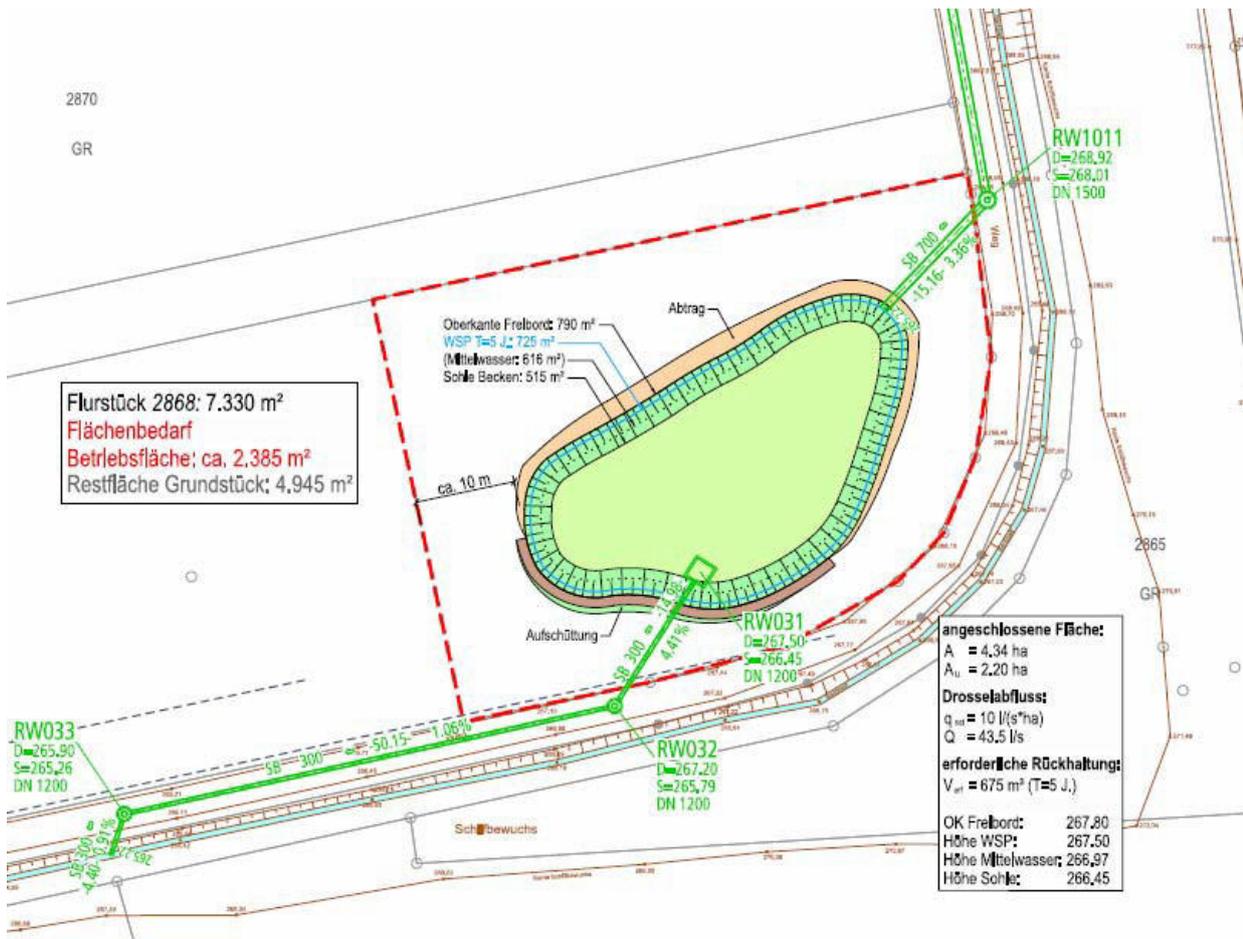


Abb. 9: Erschließungsplanung geplantes Regenrückhaltebecken am Sulzbachgraben südlich des geplanten Baugebietes „Keltergrund“, I-S-T-W PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH, 2021

Parallel zur Flächenausweisung der Wohnbaufläche „Keltergrund“ wird auch das Symbol des im Zuge der Erschließung zu errichtenden Regenrückhaltebeckens in der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergänzt.



Abb. 10: Geschütztes Biotop Nr. 170211181277 „Schilfröhricht Bei der Kelter“ im Süden und Südosten des Sulzbachgrabens

5 Vorbereitende Eingriffsregelung

In den folgenden Tabellen erfolgt eine Bewertung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes aus landschaftsplanerischer Sicht:

Zuerst erfolgt eine kurze **Beschreibung der Nutzungen**.

Die Spalte „**Konfliktbereiche**“ gibt die Bewertung der Empfindlichkeit der einzelnen Landschaftspotentiale wieder. Diese Bewertung erfolgt hier speziell für die Einzelfläche.

Die Spalte „**Konfliktvermeidung**“ gibt Auskunft über die Möglichkeit, in den einzelnen Konfliktpunkten durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen negative Auswirkungen zu vermeiden.

Die nächste Spalte gibt die vorgeschlagenen **Minimierungsmaßnahmen** an. Hier haben grundsätzlich Vermeidungsmaßnahmen Priorität vor Ausgleichsmaßnahmen und diese wiederum Priorität vor Ersatzmaßnahmen.

Maßnahmen zur kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG (**CEF-Maßnahmen**) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (**FCS-Maßnahmen**) im Rahmen von Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind aus der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) (WERKGRUPPE GRUEN, 2022A) hergeleitet.

In der letzten Spalte wird die **endgültige Einstufung** der Fläche nach Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen getroffen. Wenn Minimierungsmaßnahmen auf Teilflächen keine ausreichende Verminderung der Auswirkungen des Eingriffes erzielen können, so wird ein Verzicht dieser Teilfläche bzw. sogar der gesamten Siedlungserweiterungsfläche gefordert. Diese Bewertung ist durch die Hinterlegung des Flächennamens hervorgehoben, um eine rasche Einteilung der Flächen zu ermöglichen.

Symbolhafte Darstellung: Die Bewertung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes aus landschaftsplanerischer Sicht wurde durch eine unterschiedliche Unterlegung des Flächennamens symbolisch wie folgt hervorgehoben:

- | | |
|---|--|
| | Mäßiges Eingriffsrisiko:
Der Eingriff (mit Ausnahme der Auswirkungen durch Bodenversiegelungen) ist durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen.
Umweltberichte mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind erforderlich. |
| | Hohes Eingriffsrisiko:
Der Eingriff ist durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen.
Umweltberichte und Grünordnungspläne mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind erforderlich. |
| | Hohes Eingriffsrisiko – Forderung der Flächenreduktion
Für die Restfläche ist der Eingriff ist durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen -
Umweltberichte und Grünordnungspläne mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind erforderlich. |
| | Sehr hohes Eingriffsrisiko – Forderung des Planungsverzichtes:
Der Eingriff ist durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht auszugleichen.
Suche nach Ersatzstandorten. |
| ! | Sensibler Planungsraum:
Fachgutachten zur Vermeidung zu erwartender negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften / Biototypen, Klima / Luft oder Wasser sind erforderlich. |

bestehende Nutzung, Kurzbeschreibung	Konfliktbereiche, Bewertung sh: sehr hoch, h: hoch, m: mittel, g: gering, sg: sehr gering N: Norden, W: Westen, S: Süden, O: Osten VRS: Regionalplan, VERBAND REGION STUTTGART, 2009	Konfliktvermeidung SaP: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Maßnahmen VM: Vermeidungsmaßnahme CEF: CEF-Maßnahme FCS: FCS-Maßnahme A/E: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme	Bewertung / Empfehlung
Wohnbaufläche „Keltergrund“ Stadtteil Rielingshausen				
<p><i>Landwirtschaftliche Flächen, Gebäude, Wege, Straße mit angrenzenden Graben</i></p>	<p><u>Mensch (M), insbesondere die menschliche Gesundheit:</u> h: Ruhige Lage am Ortsrand angrenzend an Wohngebiet. Einziger Gewerbebetrieb > 100 m entfernt, kein Nachtbetrieb. h: Flurbilanz: Vorrangflur I (LEL, 2022), Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (VRS, 2009) g: Es liegen keine Hinweise auf Störfallbetriebe in der Umgebung vor.</p> <p><u>Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen (A&B):</u> Einzelbiotopbewertung: m: Fettwiese mittlerer Standorte, Trockengraben, Mischtyp Nutz- und Ziergarten, grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation g: Ziergarten sg: Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, Erd- und Grasweg mit Schotterunterbau, Weg mit wassergebundener Decke, von Bauwerk bestandene Fläche, Völlig versiegelte Straße oder Platz</p> <p><u>Artenschutz:</u> Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b "Keltergrund" wurden eine „Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse“ (WERKGRUPPE GRUEN 2019A), ein „Tierökologisches Gutachten“ (WERKGRUPPE GRUEN 2019B), eine „Übersichtsbegehung Artenschutz mit Gebäudebegehung und Habitatpotenzialanalyse Gewächshäuser im Keltergrund“ (WERKGRUPPE GRUEN 2020A) und eine „Erfassung der Feldlerchenbestände (Erstbrut)“ (WERKGRUPPE GRUEN, 2021) durchgeführt.</p>	<p><u>M:</u> Erstellung eines Schallschutzgutachtens im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich. <u>M/K:</u> Die Ergebnisse eines Klimagutachtens liegen bereits vor.</p> <p><u>SaP:</u> Die Ergebnisse faunistischer Sonderuntersuchungen liegen bereits vor.</p> <p><u>A&B:</u> Vermeidung von baubedingten Schäden am, an das geplante Regenrückhaltebecken angrenzenden, geschützten Biotop durch Schutzzäune und Umweltbaubegleitung.</p> <p><u>A&B:</u> Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Erhöhung der Lebensraumeignung, Verbesserung des Biotopverbundes.</p>	<p><u>VM:</u> Individuelle Versorgung der Neubauten durch Luft-Wärmepumpen, Festschreibung des EH-40 Baustandards. <u>VM:</u> PV-Pflicht beim Erwerb städtischer Grundstücke. <u>VM:</u> Umfangreiche Be- und Eingrünungsmaßnahmen.</p> <p><u>AE:</u> Grünflächengestaltung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern/Bäumen unter Verwendung von „Klimabäumen“ für Großbäume. Verwendung insektenfreundlicher Saatgutmischungen für Grünflächen. <u>AE:</u> Pflanzung von Strauchgruppen zur Eingrünung. <u>VM:</u> Schutz der Einzelbäume, Gehölzbestände im Geltungsbereich und unmittelbar daran anschließend: Schutzzäune während der Bauzeit, keine Lagerung von Baumaterial in diesen Bereichen. <u>VM:</u> Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar.</p>	<p style="text-align: center;">!</p> <p>Diese Maßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan bereits konkretisiert.</p> <p>Das trotz der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches entstehende Defizit ist außerhalb des Bebauungsplanbereiches auszugleichen. Bei Berücksichtigung der Minimierungs-</p>

bestehende Nutzung, Kurzbeschreibung	Konfliktbereiche, Bewertung sh: sehr hoch, h: hoch, m: mittel, g: gering, sg: sehr gering N: Norden, W: Westen, S: Süden, O: Osten VRS: Regionalplan, VERBAND REGION STUTTGART, 2009	Konfliktvermeidung SaP: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Maßnahmen VM: Vermeidungsmaßnahme CEF: CEF-Maßnahme FCS: FCS-Maßnahme A/E: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme	Bewertung / Empfehlung
	<p>sh: Es wurden 12 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es wurden drei Fledermausarten nachgewiesen. Nachweis der Zauneidechse erfolgte nur südlich entlang des „Sulzbachs“ mit drei Individuen. Im Sekundärhabitat für Amphibien auf Flst. Nr. 2899/8 innerhalb des Planungsgebiets erfolgten die Nachweise des Bergmolchs sowie der Erdkröte. Insgesamt wurden im Rahmen der Erhebungen vier Amphibienarten nachgewiesen. Bei den Tagfaltererfassungen konnten, neben allgemein häufigen Arten, drei Arten der landesweiten Roten Liste festgestellt werden. Die Schwerpunkte der Tagfaltervorkommen liegen im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets in einer Ackerbrache sowie in der Ruderalfläche im nordwestlichen Untersuchungsgebiet.</p> <p>sh: Potenzieller Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvogelarten (Bachstelze, Blaumeise und Kohlmeise als Baumhöhlenbrüter bzw. Nischenbrüter in Nisthöhlen sowie Goldammer, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp bzw. Amsel, Grünfink und Stieglitz als Busch- bzw. Baumfreibrüter und Feldlerche als Bodenbrüter), wobei sich eine projektbedingte Betroffenheit, mit Ausnahme der Feldlerche, nur für häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand ergibt. Unter den Reptilienarten wurde die Zauneidechse und unter den Amphibienarten die Wechselkröte als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Für Zauneidechse und Wechselkröte ist eine erhebliche Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten als gegeben anzusehen. Das Untersuchungsgebiet und das Umfeld dienen als regelmäßig frequentiertes Jagdhabitat für Fledermäuse (hier v.a. Kleine und Große Bartfledermaus und Zwergfledermaus).</p>		<p>VM: Abbruch des Gebäudes (Lagerhaus) Kelterstraße Nr. 30 nur innerhalb des Zeitraumes vom 01. November bis einschließlich 28. Februar.</p> <p>VM: Umweltbaubegleitung bei der Umsetzung des Oberbodenabtrags und der Erschließungsmaßnahmen, Überwachung des Rodungszeitraumes und des Abbruchs des Gebäudes sowie der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.</p> <p>VM: Verwendung arten- und insektenverträglicher Beleuchtungskörper.</p> <p>VM: Vogelschutzvorrichtungen für Glasflächen.</p> <p>VM: Vermeidung des Pestizideinsatzes zur Grünflächenpflege, insektenschonende Pflege der Flächen</p> <p>CEF: Anbringen von Nistkästen für Vögel an Bäumen und Gebäuden und für Fledermäuse an Bäumen.</p> <p>CEF: Anlage einer Buntbrache für die Feldlerche.</p> <p>FCS: Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse.</p>	<p>Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen keine Einwände gegenüber der geplanten Bebauung vor.</p> <p>Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen für Vogel- u. Fledermausarten zu rechnen.</p> <p>Nach vollständiger Umsetzung der dargestellten FCS-Maßnahmen ist nicht mit einer Verschlechterung des ungünstigen Erhaltungszustands der lokalen bzw. regionalen Populationen der Zauneidechse bzw. der Wechselkröte, als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, zu rechnen, noch wird die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der lokalen und regionalen Populationen behindert. Das Vorhaben ist daher zulässig.</p>

bestehende Nutzung, Kurzbeschreibung	Konfliktbereiche, Bewertung sh: sehr hoch, h: hoch, m: mittel, g: gering, sg: sehr gering N: Norden, W: Westen, S: Süden, O: Osten VRS: Regionalplan, VERBAND REGION STUTTGART, 2009	Konfliktvermeidung SaP: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Maßnahmen VM: Vermeidungsmaßnahme CEF: CEF-Maßnahme FCS: FCS-Maßnahme A/E: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme	Bewertung / Empfehlung
	<p>Fortpflanzungs- und Ruhestätten baumhöhlenbewohnender Fledermausarten (Wochenstuben, Sommerquartiere) sind im Untersuchungsgebiet aufgrund fehlender Nachweise auszuschließen. Ein Vorkommen von Zwischenquartieren gebäudebewohnender Fledermausarten kann vollständig ausgeschlossen werden.</p> <p>sg: Vorkommen von Haselmaus, Hirsch- und Juchtenkäfer, Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Großem Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer sind aufgrund fehlender Nachweise und nicht geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen.</p> <p>! Vorkommen geschützter und gefährdeter Tierarten: Offenland- und Heckenbrüter (Feldlerche im Planungsgebiet, Goldammer in Nachbarschaft zum geplanten Regenrückhaltebecken), Fledermäuse (Wasserfledermaus, Zwergfledermaus sowie Bartfledermausarten), Zauneidechse entlang des Sulzbaches, Amphibien (Bergmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Wechselkröte), Tagfalter (Kleinen Feuerfalter, Kleinen Perlmutterfalter, Weißklee-Gelbling).</p> <p>Durch VM-Maßnahmen werden Beeinträchtigungen für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.</p> <p><u>Biotopverbund:</u> m: Das Gebiet liegt im 500 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlere Standorte des Fachplans für den landesweiten Biotopverbund.</p> <p><u>Fläche (F):</u> m: Das Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Hoher Neuversiegelungsgrad von ca. 14 % im Bestand auf ca. 48 % im ca. 3,0 ha großen Wohnbaugebiet.</p>		<p><u>FCS:</u> Abfang und Umsiedlung der Zauneidechse.</p> <p><u>FCS:</u> Anlage von Ersatzhabitaten (Laichgewässer) und von Landlebensräumen für die Wechselkröte.</p> <p><u>FCS:</u> Abfang und Umsiedlung der Wechselkröte.</p> <p>Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen durch ein Monitoring.</p>	<p>s.o.</p>

bestehende Nutzung, Kurzbeschreibung	Konfliktbereiche, Bewertung sh: sehr hoch, h: hoch, m: mittel, g: gering, sg: sehr gering N: Norden, W: Westen, S: Süden, O: Osten VRS: Regionalplan, VERBAND REGION STUTTGART, 2009	Konfliktvermeidung SaP: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Maßnahmen VM: Vermeidungsmaßnahme CEF: CEF-Maßnahme FCS: FCS-Maßnahme A/E: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme	Bewertung / Empfehlung
<p><i>Landwirtschaftliche Flächen, Gebäude, Wege, Straße mit angrenzendem Graben</i></p>	<p><u>Boden (B):</u> m: Im Planungsbereich vorkommend: Tiefgründige Pseudogley-Kolluvien und Kolluvium-Pseudogleye aus holozänen Abschwemmassen über Tonfließerde oder tonigem Schwemmsediment (Gesamtwert: 2,0), mittlere – hohe nutzbare Feldkapazität, sehr geringe - geringe Wasserdurchlässigkeit, hohes bis sehr hohes Sorptionsvermögen, mittlere bis hohe Erodierbarkeit. (LT4V) mittlere landbauliche Eignung (Ackerzahl 35-59), sehr hohes Filter- / Puffervermögen, mittlere Bedeutung für den Wasserkreislauf. Kalkhaltiger Pelosol-Rigosol aus Tonfließerde aus Ton- und Mergelstein (Nordosten) mit geringer – mittlerer nutzbarer Feldkapazität, s. geringer – geringer Wasserdurchlässigkeit, mittlerem – sehr hohem Sorptionsvermögen und geringer – mittlerer, stellenweise hoher Erodierbarkeit, (LT4V) mittlere landbauliche Eignung (Ackerzahl 35-59), hohes – s. hohes Filter- /Puffervermögen, geringe Bedeutung für den Wasserkreislauf. Tiefgründige Parabraunerden und Pelosol-Parabraunerden aus lösslehmhaltigen Fließerden (Nordosten und Bereich geplantes RRB) mit mittlerer – hoher nutzbarer Feldkapazität, geringer - mittlerer Wasserdurchlässigkeit, mittlerem – hohem Sorptionsvermögen und mittlerer - hoher Erodierbarkeit, (L4Lö) mittlere – hohe landbauliche Eignung), hohes Filter-/Puffervermögen, mittlere Bedeutung für den Wasserkreislauf (RP FREIBURG, LGRB (HRSG.) (2021): LGRB-KARTENVIEWER, HTTPS://MAPS.LGRB-BW.DE/ [abgerufen am 03.11.2023]. Im konkreten Untersuchungsraum sind zusätzlich künstliche Auffüllungen in Straßen- und Wegebereichen anzutreffen (GEOTECHNIK SÜDWEST, 2019B). Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei befinden sich aufgefüllte Lösslehm Bodenhorizonte (toniger, feinsandiger Schluff) in einer Mächtigkeit von > 0,6 m auf originärem Oberboden (GEOTECHNIK SÜDWEST, 2019A).</p>	<p><u>B:</u> Eine „Untersuchung von Oberbodenmaterial gemäß BBodSchV“ und eine "Erkundung der geologischen Verhältnisse für die Erschließung des Baugebietes „Keltergrund“ liegen bereits vor.</p> <p><u>B:</u> Eine Untersuchung hinsichtlich einer möglichen erhöhten Kampfmittelbelastung liegt vor (LBA LUFTBILDAUSWERTUNG GMBH, 2021).</p> <p><u>B:</u> Bodenschutzmaßnahmen, möglichst geringer Versiegelungsgrad, Wiederverwendung des Oberbodenmaterials zur Bodenverbesserung geeigneter Ackerstandorte mit geringeren Bodenwerten.</p> <p><u>B:</u> Im Falle von bei den Bauarbeiten angetroffenen Altablagerungen oder Verunreinigungen des Bodens ist das LRA Ludwigsburg zu verständigen.</p>	<p><u>VM:</u> Umweltbaubegleitung bei der Umsetzung des Oberbodenabtrags und der Erschließungsmaßnahmen, Überwachung des Rodungszeitraumes und des Abbruchs des Gebäudes sowie der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.</p> <p><u>VM:</u> Wiederverwendung des Oberbodenmaterials zur Bodenverbesserung auf hierfür geeigneten landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p><u>VM:</u> möglichst geringer Versiegelungsgrad: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf öffentlichen und privaten Kfz-Stellplätzen, Fußwegen, Wegen und Plätzen auf privaten Grundstücken.</p> <p>Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen durch ein Monitoring.</p>	<p>Diese Maßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Baugebungsplan bereits konkretisiert.</p> <p>Das trotz der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Baugebungsplanes sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches entstehende Defizit ist außerhalb des Baugebungsplanbereiches auszugleichen.</p> <p>Bei Berücksichtigung der Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen keine Einwände gegenüber der geplanten Bebauung vor.</p>

bestehende Nutzung, Kurzbeschreibung	Konfliktbereiche, Bewertung sh: sehr hoch, h: hoch, m: mittel, g: gering, sg: sehr gering N: Norden, W: Westen, S: Süden, O: Osten VRS: Regionalplan, VERBAND REGION STUTTGART, 2009	Konfliktvermeidung SaP: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Maßnahmen VM: Vermeidungsmaßnahme CEF: CEF-Maßnahme FCS: FCS-Maßnahme A/E: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme	Bewertung / Empfehlung
<p><i>Landwirtschaftliche Flächen, Gebäude, Wege, Straße mit angrenzendem Graben</i></p>	<p><u>Wasser (W):</u> h: Unmittelbar südwestlich an das geplante Baugebiet angrenzend hat der Sulzbach seinen Ursprung in Form von mehreren kleinen Quellen aus einem oberflächennahen Stockwerk des Gipskeupers, daher ist besonders im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen (LRA LUDWIGSBURG, 2019). Es gelten Einschränkungen bei tiefen Erdaufschlüssen, z.B. Bohrtiefenbegrenzung bei Erdwärmsonden, REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG 2021. h: Planungsbereich innerhalb "Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen" (VBG, PS 3.3.6 (G) m: Hydrogeologische Einheit „Gipskeuper und Unterkeuper“ (GWL/GWG) (HÜK350). Lockersediment unterschiedlicher Zusammensetzung. Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender oder stark wechselnder Porendurchlässigkeit und mäßiger – sehr geringer Ergiebigkeit. Festgestein der Grabfeldformation (Gipskeuper) mit mäßiger Ergiebigkeit (GeoLa HK50) Grundwasserneubildung: 101 - 150 mm/a. Im östlichen und südöstlichen Teil des Baugebietes ist bis in eine Tiefe von ca. 4 m nicht mit Grundwasser zu rechnen, im Norden und im Bereich der Senke im Westen muss bei den Bauarbeiten mit Grundwasser gerechnet werden (GEOTECHNIK SÜDWEST, 2019B). g: keine natürlichen Oberflächengewässer im Bereich des geplanten Wohngebietes vorhanden.</p>	<p><u>W:</u> Grundwasserschutzmaßnahmen, Regenwasserversickerung, bzw. – rückhaltung, Dachbegrünung von Flachdächern. <u>W:</u> Erstellung eines qualifizierten Regenwassermanagements. <u>W:</u> Es erfolgt kein Eingriff in vorhandene Quellen, die nördlich, westlich und südwestlich des Baugebietes vorgesehenen Mulden führen das anfallende Oberflächenwasser in den im Süden an das Plangebiet angrenzenden Sulzbach ab (STADT MARBACH AM NECKAR, 2024).</p>	<p><u>VM:</u> Maßnahmen zum Schutz vor Oberflächenwasser aus dem Außenbereich (bis ca. 50 cm hoher Erdwall mit vorgelagerter Mulde). <u>VM:</u> Regenwasserrückhalt durch Zisternen mit Gewährleistung des Grundwasserschutzes. <u>VM:</u> Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser. <u>VM:</u> Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf öffentlichen und privaten Kfz-Stellplätzen, Fußwegen, Wegen und Plätzen auf privaten Grundstücken. <u>VM:</u> Sammlung, Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) und Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Sulzbachgraben. Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen durch ein Monitoring.</p>	<p>Diese Maßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan bereits konkretisiert. Das trotz der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches entstehende Defizit ist außerhalb des Bebauungsplanbereiches auszugleichen. Bei Berücksichtigung der Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen keine Einwände gegenüber der geplanten Bebauung vor.</p>

bestehende Nutzung, Kurzbeschreibung	Konfliktbereiche, Bewertung sh: sehr hoch, h: hoch, m: mittel, g: gering, sg: sehr gering N: Norden, W: Westen, S: Süden, O: Osten VRS: Regionalplan, VERBAND REGION STUTTGART, 2009	Konfliktvermeidung SaP: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Maßnahmen VM: Vermeidungsmaßnahme CEF: CEF-Maßnahme FCS: FCS-Maßnahme A/E: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme	Bewertung / Empfehlung
<p><i>Landwirtschaftliche Flächen, Gebäude, Wege, Straße mit angrenzendem Graben</i></p>	<p><u>Klima / Luft (K/L):</u> h: Freiland-Klimatop, Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität in direktem Bezug zum Siedlungsraum. Kaltluftproduktion: ca. 10 - 15 m³/(s m²). Kaltluft-Volumenstromdichte: ca. 60 – 120 m³/(m*s), Kaltluft-Mächtigkeit, Schichtdecke in m nach 4h: ca. 40 – 60 (West) bzw. 20 – 40 (Ost). Bodeninversionsgefährdetes Gebiet.</p> <p><u>Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung (L/E):</u> Naturraum Nr. 123.32 "Pleidelsheimer Mulde" m: Siedlungsrand von Rielingshausen, im Norden und Westen grenzt direkt der Regionale Grünzug G 9 Erdmannhausen/Rielingshausen/Kirchberg an bzw. ragt in weiten Teilen in das Plangebiet hinein. Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt.</p> <p><u>Raumzusammenhang:</u> m: Siedlungsrand von Rielingshausen, im Norden und Westen grenzt direkt der Regionale Grünzug G 9 Erdmannhausen/Rielingshausen/Kirchberg an bzw. ragt in weiten Teilen in das Plangebiet hinein. Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt</p> <p><u>Kulturgüter / sonstige Sachgüter (K/S):</u> sg: Es liegen keine Hinweise anderer Fachplanungen vor.</p>	<p><u>M/K:</u> Die Ergebnisse eines Klimagutachtens liegen bereits vor. <u>K/L:</u> Frischluftproduktion durch Begrünung. Verwendung von klimawandelresistenten Baumarten. <u>K/L:</u> Dachbegrünung von Flachdächern. <u>K/L:</u> Erstellung und Prüfung verschiedener Energiekonzepte.</p> <p><u>L/E:</u> Eingrünung des Gebiets durch Strauchgruppen.</p> <p><u>K/S:</u> Archäologische Funde oder Befunde sind gemäß § 20 DSchG der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.</p>	<p><u>VM:</u> Individuelle Versorgung der Neubauten durch Luft-Wärmepumpen, Festschreibung des EH-40 Baustandards. <u>VM:</u> PV-Pflicht beim Erwerb städtischer Grundstücke. <u>VM:</u> möglichst geringer Versiegelungsgrad: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf öffentlichen und privaten Kfz-Stellplätzen, Fußwegen, Wegen und Plätzen auf privaten Grundstücken. <u>VM:</u> Schutz der Einzelbäume, Gehölzbestände im Geltungsbereich und unmittelbar daran anschließend: Schutzzäune während Bauzeit, keine Lagerung von Baumaterial in diesen Bereichen. <u>VM:</u> Umfangreiche Be- und Eingrünungsmaßnahmen. <u>VM:</u> Begrünung von Flachdächern. Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen durch ein Monitoring.</p>	<p>Diese Maßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichtes mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan bereits konkretisiert. Bei Berücksichtigung der Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen keine Einwände gegenüber der geplanten Bebauung vor. Durch das neue Wohnbaugebiet ergibt sich eine gewisse Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation durch eine Einschränkung des Kaltluftbeitrags. Lokalklimatische Beeinträchtigungen sind innerhalb des neuen Baugebietes zu erwarten, angrenzende Wohngebiete sind dadurch weniger betroffen (LOHMEYER GMBH, 2021).</p>

6 Anhang



Abb. 11: Ackerflächen im westlichen Bereich des Planungsraumes, Blick Richtung Osten



Abb. 12: Nördliche Begrenzung des Planungsraumes durch Feldweg, nördlich grenzen Streuobstwiesen an, Blick nach Westen



Abb. 13: Fettwiese im östlichen Bereich des Plangebiets, Blick nach Norden zu den Weinbergen und Streuobstflächen im unteren Hangbereich



Abb. 14: Trockengraben an Zufahrtsstraße zum Lehrhof im Südwesten des geplanten Wohnbaugebiets mit ehemaligem Wirtschaftsgebäude (im Frühjahr 2023 rückgebaut), Blick nach Südosten auf den bestehenden Ortsrand



Abb. 15: Mischtyp Nutz- und Ziergarten am südlichen Rand des Planungsraumes



Abb. 16: vom südwestlichen Rand des geplanten Baugebietes nach Süden hin verlaufender Sulzbach

7 Literaturverzeichnis

- GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARBACH AM NECKAR, 2007: Flächennutzungsplan 2005 mit Änderungen bis 2007.
- GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARBACH AM NECKAR, 2022: Flächennutzungsplan 1990-2005 Aufgestellt mit Änderungsverfahren bis 2022, am 23. November 2022 wurde die 23. Änderung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar, bestehend aus dem Lageplan des Gemeindeverwaltungsverbandes vom 21. September 2021 sowie der entsprechenden Begründung vom 03. August 2022 beschlossen.
- GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARBACH AM NECKAR / WERKGRUPPE GRUEN, 2001: Landschaftsplan 2005.
- GEOTECHNIK SÜDWEST, 2019A: „Erschließungsgebiet Keltergrund, Rielingshausen - Ergebnisbericht 01 zur Untersuchung von Oberbodenmaterial gemäß BBodSchV“.
- GEOTECHNIK SÜDWEST, 2019B: "Erkundung der geologischen Verhältnisse für die Erschließung des Bebauungsgebietes „Keltergrund“ in 71672 Marbach - Rielingshausen.
- IBS INGENIEURGESELLSCHAFT, 2021: Stadt Marbach Ortsteil Rielingshausen Erweiterte Konzeption der Energieversorgung Neubaugebiet Keltergrund und Bestandsgebiete.
- LBA LUFTBILDAUSWERTUNG GMBH, 2021: Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Kelterstraße, Bebauungsplan „Keltergrund“ Marbach am Neckar - Rielingshausen.
- LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHER RAUM (LEL), ABTEILUNG 3 DATUM: 06.04.2023 ONLINE KARTENDIENST ABFRAGE 30.10.2023, Flurbilanz Land- und Stadtkreis Ludwigsburg, Flurbilanz 2022 und Flächenbilanzkarte.
- LOHMEYER GMBH, 2021: Bebauungsplan "Keltergrund" in Marbach - Rielingshausen, Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse.
- LUBW DATEN- UND KARTENDIENST, 2023: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abfrage zu Schutzgebieten nach Naturschutzrecht am 02.11.2023.
- LUBW DATEN- UND KARTENDIENST, 2023: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abfrage zum landesweiten Biotopverbund am 25.10.2023.
- LUFTBILDAUSWERTUNG GMBH, 2021: Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Kelterstraße, Bebauungsplan „Keltergrund“ Marbach am Neckar-Rielingshausen.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (HRSG.) (2021): LGRB-KARTENVIEWER, [HTTPS://MAPS.LGRB-BW.DE/](https://maps.lgrb-bw.de/) [ABGERUFEN AM 03.11.2023].
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, ABTEILUNG UMWELT, 04.05.2022: Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahme zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Wechselkröten, zum Schlingenfang von Zauneidechsen sowie zum Fallenfang von Wechselkröten.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, ABTEILUNG UMWELT, 19.01.2023: Verlängerung der Ausnahmegenehmigung zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Wechselkröten, zum Schlingenfang von Zauneidechsen sowie zum Fallenfang von Wechselkröten.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, ABTEILUNG UMWELT, 23.10.2023: 2. Verlängerung der Ausnahmegenehmigung zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Wechselkröten, zum Schlingenfang von Zauneidechsen sowie zum Fallenfang von Wechselkröten.
- STADT MARBACH AM NECKAR: Bebauungsplan "Keltergrund", Entwurf Stand Oktober 2024, Plan, Textteil, Begründung aufgestellt am 21.12.2023, geändert am 10.10.2024.
- STADT MARBACH AM NECKAR: Örtliche Bauvorschriften, 2023, mit Änderungen vom 10. Oktober 2024.
- VERBAND REGION STUTTGART, 2009: Strategische Umweltprüfung zum Regionalplan (SUP).2020, Entwurf vom 22.07.2009.
- VERBAND REGION STUTTGART, 2010: Regionalplan Region Stuttgart 2020, Genehmigung vom 19.10.2010 <https://www.region-stuttgart.org/aufgaben-und-projekte/regionalplanung/regionalplan/> abgerufen.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2019A: Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan "Keltergrund".
- WERKGRUPPE GRUEN, 2019B: Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan "Keltergrund".
- WERKGRUPPE GRUEN, 2020A: Übersichtsbegehung Artenschutz mit Gebäudebegehung und Habitatpotenzialanalyse "Gewächshäuser im Keltergrund".

- WERKGRUPPE GRUEN, 2020B: Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft zum Bebauungsplan "Keltergrund", Stadt Marbach am Neckar.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2021A: Tierökologisches Gutachten Erfassung der Feldlerchenbestände (Erstbrut) zum Bebauungsplan "Keltergrund".
- WERKGRUPPE GRUEN, 2021B: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan "Keltergrund" Stadt Marbach am Neckar.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2022A: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Keltergrund“ Stadt Marbach am Neckar Stadtteil Rielingshausen.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2022B: Antrag auf Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahme zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Wechselkröten, zum Schlingenfang von Zauneidechsen sowie zum Fallenfang von Wechselkröten.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2022C: Umweltbaubegleitung im Rahmen der Umsetzung der FCS-Maßnahmen FCS 3: Anlage von Ersatzhabitaten (Laichgewässer) und von Landlebensräumen für die Wechselkröte und FCS 4: Abfang und Umsiedlung der Wechselkröte.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2022D: Umweltbaubegleitung (UBB) Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 18.11.2022.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2023A: Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 17.01.2023 zur Begehung des Abbruchgebäudes Kelterstraße 30.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2023B: Umweltbaubegleitung (UBB) Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 19.05.2023.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2023C: Umweltbaubegleitung (UBB) Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 15.06.2023.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2023D: Umweltbaubegleitung (UBB) Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 14.07.2023.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2023E: Umweltbaubegleitung (UBB) Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 07.09.2023.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2024A: Umweltbaubegleitung (UBB) Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 04.02.2024.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2024B: Umweltbaubegleitung (UBB) Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 09.02.2024.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2024C: Umweltbaubegleitung (UBB) Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 16.02.2024.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2024D: Umweltbaubegleitung (UBB) Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 23.07.2024.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2024E: Umweltbaubegleitung (UBB) Bebauungsplan „Keltergrund“ Aktennotiz vom 27.08.2024.
- WERKGRUPPE GRUEN, 2024F: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Keltergrund“.