

# GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARBACH AM NECKAR

IV-621.31 Gla / Bald

## VORLAGE

für die öffentliche Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar am 23.11.2022

- II, IV -  
Anlagen: 4

### **23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Mischgebietsfläche „Ludwigsburger Straße“, Stadt Marbach am Neckar**

**-Beratung über eingegangene Stellungnahmen**  
**-Planfeststellung**

#### Sachverhalt:

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar hat in ihrer Sitzung am 01. Dezember 2021 beschlossen, ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, mit der Zielsetzung, eine im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche an der Ludwigsburger Straße als Mischgebietsfläche auszuweisen.

Am 01. Dezember 2021 wurde zugleich dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung zugestimmt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 06. Dezember 2021 bis 07. Januar 2022 statt.

In der Verbandsversammlung am 24. Februar 2022 wurde über die eingegangenen Anregungen zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung beraten und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung konnten die Unterlagen in der Zeitspanne vom 09. Mai 2022 bis 10. Juni 2022 im Stadtbauamt der Stadt Marbach am Neckar eingesehen werden. In dieser Zeitspanne konnten die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung zudem auf der Homepage des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ([www.gvv-marbach.de](http://www.gvv-marbach.de)) und auf der Homepage der Stadt Marbach am Neckar ([www.schillerstadt-marbach.de](http://www.schillerstadt-marbach.de)) eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 PlanSiG (Planungssicherstellungsgesetz) in den Verwaltungen der Verbandsgemeinden Marbach am Neckar, Benningen, Erdmannhausen und Affalterbach wird durch die Veröffentlichung im Internet durchgeführt. Hinweise oder Anregungen zu der Flächennutzungsplanänderung wurden im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung weder in der Stadt Marbach am Neckar noch in den Verbandsgemeinden Affalterbach, Benningen und Erdmannhausen abgegeben.

Im Rahmen der parallel zur erneuten Bürgerbeteiligung vorgenommenen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben, vgl. Abwägungstabelle (Anlage 1):

### **1. Bürgermeisteramt Affalterbach, Stellungnahme vom 18.05.2022**

Siehe Anlage 1, S. 3

Von Seiten der Stadt Affalterbach bestehen keine Einwände zur Flächennutzungsplanänderung. Dies wird zur Kenntnis genommen.

### **2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 01.06.2022**

Siehe Anlage 1, S. 4

Von Seiten der Telekom bestehen keine Einwände zur Flächennutzungsplanänderung. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die abgegebene Stellungnahme vom 15.12.2021 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange wurden im Verfahren bereits berücksichtigt.

### **3. Landratsamt Ludwigsburg, Stellungnahme vom 01.07.2022**

Siehe Anlage 1, S. 5

#### Naturschutz

Die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Landratsamt Ludwigsburg (LRA) beantragt. Die Befreiung oder Ausnahme zur teilweisen Rundung der gesetzlich geschützten Feldhecke wird ebenfalls rechtzeitig im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der UNB im LRA beantragt, sodass beide Bescheide vor Satzungsbeschluss der Stadt Marbach am Neckar vorliegen.

Der Verweis auf die abgegebene Stellungnahme vom 14.01.2022 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange wurden im Verfahren bereits berücksichtigt.

### **4. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 10.06.2022**

Siehe Anlage 1, S. 6

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die abgegebene Stellungnahme vom 16.12.2021 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange wurden im Verfahren bereits berücksichtigt.

### **5. Regierungspräsidium Stuttgart, Stellungnahme vom 08.06.2022**

Siehe Anlage 1, S. 7 - 9

#### Raumordnung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend den Ausführungen §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs.2 BauGB ergänzt, um den zusätzlichen Bedarf für Wohn- und Gewerbebauflächen darzustellen.

Für den Fachbereich „Mobilität, Verkehr, Straßen“ wird auf die im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren eingereichte Stellungnahme vom 30.12.2021 bzw. 21.07.2022 Rücksicht genommen.

Der Verweis auf die abgegebene Stellungnahme vom 30.12.2021 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange wurden im Verfahren bereits berücksichtigt.

#### **6. Stadt Ludwigsburg, Stellungnahme vom 13.06.2022**

Siehe Anlage 1, S. 10

Von Seiten der Stadt Ludwigsburg gibt es keine Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung.

#### **7. Verband Region Stuttgart, Stellungnahme vom 01.06.2022**

Siehe Anlage 1, S. 11

Der Verweis auf die abgegebene Stellungnahme vom 28.01.2022 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange wurden im Verfahren bereits berücksichtigt.

#### **8. Zweckverband Landeswasserversorgung, Stellungnahme vom 09.05.2022**

Siehe Anlage 1, S. 12

Von Seiten des Zweckverbandes Landeswasserversorgung gibt es keine Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung.

Der Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes für die 23. Flächennutzungsplanänderung Mischgebietsfläche „Ludwigsburger Straße“ sowie die zugehörige Begründung und der Umweltbericht der Werkgruppe Gruen sind als Anlagen 2 - 4 beigefügt.

#### Antrag:

1. Die Hinweise des Bürgermeisteramtes Affalterbach werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Hinweise des Landratsamtes Ludwigsburg werden zur Kenntnis genommen. Den aufgeführten Anregungen wird entsprochen.
4. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden zur Kenntnis genommen.
5. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Stuttgart werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
6. Die Hinweise der Stadt Ludwigsburg werden zur Kenntnis genommen.

7. Die Hinweise des Verbandes Region Stuttgart werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

8. Die Hinweise des Zweckverbandes Landeswasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

9. Der Flächennutzungsplanänderung Mischgebietsfläche „Ludwigsburger Straße“, Stadt Marbach am Neckar, bestehend aus dem Lageplan der Verbandsverwaltung sowie der zugehörigen Begründung vom 21. September 2021 mit Änderung vom 24. Februar 2022 und 03. August 2022 wird als Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar beschlossen.

10. Dem Umweltbericht mit der vorbereitenden Eingriffs- und Ausgleichsregelung für die Mischgebietsfläche „Ludwigsburger Straße“ der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, vom 13. Oktober 2021 mit Änderung vom 24. Februar 2022 wird zugestimmt.



## ABWÄGUNGSTABELLE

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

**Erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**vom 09. Mai 2022 – 10. Juni 2022**

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

zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

**MISCHGEBIETSFLÄCHE „LUDWIGSBURGER STRASSE“, MARBACH AM NECKAR**

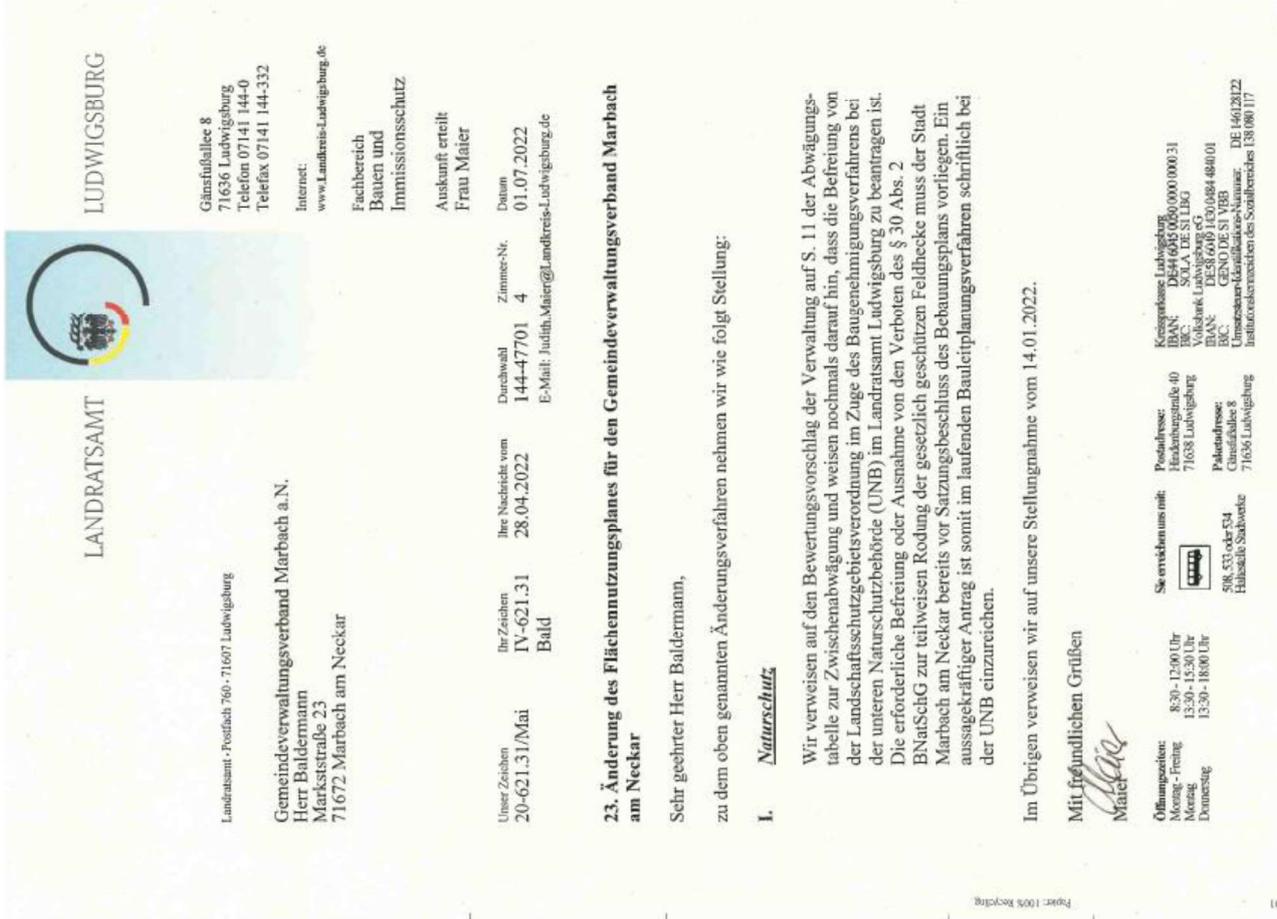
Entwurf vom 24. Februar 2022 der Stadt Marbach am Neckar

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

Nr.	Name	Schreiben vom
1	Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e. V.	
2	Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg e. V.	
3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	
4	Bürgermeisteramt Affalterbach	18.05.2022
5	Bürgermeisteramt Benningen	
6	Bürgermeisteramt Erdmannhausen	
7	Deutscher Alpenverein (DAV), Landesverband Baden-Württemberg e. V.	
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	01.06.2022
9	Landesfischereiverband Baden-Württemberg e. V.	
10	Landesjagdverband Baden-Württemberg e. V.	
11	Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Ludwigsburg	
12	Landratsamt Ludwigsburg	01.07.2022
13	Naturschutzbund Deutschland e.V. Ortsgruppe Marbach am Neckar	
14	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie	10.06.2022
15	Regierungspräsidium Stuttgart	08.06.2022
16	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Landesverband Baden-Württemberg e. V.	
17	Schwarzwalddverein e. V.	
18	Schwäbischer Albverein e. V.	
19	Stadt Ludwigsburg	13.06.2022
20	Verband Region Stuttgart	01.06.2022
21	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)	
22	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt	
23	Zweckverband Gruppenklärwerk Haldenmühle	
24	Zweckverband Landeswasserversorgung	
25	Planungsverband Unteres Remstal	09.05.2022

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
4	<p>Von: <a href="mailto:B.Bauer@affalterbach.de">Hennrich-Bauer, Beate</a> [mailto:B.Bauer@affalterbach.de]  Gesendet: Dienstag, 17. Mai 2022 09:37  An: <a href="mailto:Stadtbaudamt@schillerstadt-marbach.de">Stadtbaudamt &lt;Stadtbaudamt@schillerstadt-marbach.de&gt;</a>  Betreff: WG: 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der im Betreff genannten 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar bestehen von Seiten der Gemeinde Affalterbach keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Beate Hennrich-Bauer</p> <p>Bürgermeisteramt Affalterbach  Marbacher Straße 17  71563 Affalterbach  Tel: 07144 / 83 53 21  Fax: 07144 / 83 53 53  E-Mail: <a href="mailto:B.Bauer@affalterbach.de">B.Bauer@affalterbach.de</a></p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p><u>Keine Bedenken</u>  Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
8	<p>Von: Annegret.Kilian@telekom.de &lt;Annegret.Kilian@telekom.de&gt;  Gesendet: Mittwoch, 1. Juni 2022 10:49  An: Stadtbauamt &lt;Stadtbauamt@schillerstadt-marbach.de&gt;  Betreff: AW: 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Unser Zeichen: 2022F_21</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Planverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Mail vom 15. Dezember 2021/PTI 21-Betrieb, Harald Kudras haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen.  Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Annegret Kilian</p> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b>  Technik Niederlassung Südwest  Annegret Kilian  PTI 21, Betrieb / Bauleitplanung  Dynamstr. 5, 68165 Mannheim  Tel. +49 621 294 5632  E-Mail: <a href="mailto:Annegret.Kilian@telekom.de">Annegret.Kilian@telekom.de</a>  <a href="http://www.telekom.de">www.telekom.de</a></p> <p><b>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</b></p> <p>Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <a href="http://www.telekom.de/pflichtangaben-dtitechnik">www.telekom.de/pflichtangaben-dtitechnik</a></p>	<p><u>Keine Bedenken</u>  Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellungnahme vom 15.12.21 gilt weiterhin und wurde bereits im Verfahren berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



Kennzeichnung

**Naturschutz**  
 Die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der UNB im Landratsamt Ludwigsburg (LRA) beantragt. Die Befreiung oder Ausnahme zur teilweisen Rodung der gesetzlich geschützten Feldhecke wird ebenfalls rechtzeitig im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der UNB im LRA beantragt, sodass beide Bescheide vor Satzungsbeschluss der Stadt Marbach am Neckar vorliegen.  
 Stellungnahme vom 14.01.22 gilt weiterhin und wurde bereits im Verfahren berücksichtigt.

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
14	<p style="text-align: center;"><b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG</b>  <b>LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU</b>            Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.            E-Mail: <a href="mailto:abteilung8@rpf.bwl.de">abteilung8@rpf.bwl.de</a> - Internet: <a href="http://www.rpf.bwl.de">www.rpf.bwl.de</a>            Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p style="text-align: center;">Freiburg i. Br., 09.06.2022            Durchwahl (0761) 208-3046            Name: Frau Koschel            Alterszeichen: 2511 // 22-02043</p> <p>Gemeindeverwaltungsverband            Marbach am Neckar            Marktstraße 23            71672 Marbach am Neckar</p> <p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b></p> <p><b>A Allgemeine Angaben</b></p> <p>23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar im Bereich der Mischgebietsfläche "Ludwigsburger Straße";  <b>Stadt Marbach am Neckar, Lkr. Ludwigsburg (TK 25: 7021 Marbach am Neckar)</b></p> <p>Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Einholung der <b>Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Ihr Schreiben Az. IV-621.31 Bald vom 28.04.2022 mit E-Mail vom 05.05.2022            Anhörungsfrist 10.06.2022</p> <p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511 // 21-13320 vom 16.12.2021 und das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p> <p>Anke Koschel            Dipl.-Ing. (FH)</p>	<p>Keine Bedenken            Wird zur Kenntnis genommen.            Stellungnahme vom 16.12.21 gilt weiterhin und wurde bereits im Verfahren berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
15	<p style="text-align: center;"> <b>Baden-Württemberg</b> REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR</p> <p>Regierungspräsidium Stuttgart - Postfach 80 07 09 - 70507 Stuttgart</p> <p>Stadt Marbach am Neckar Stadtverwaltung Marbach am Neckar - Stadtbauamt / Abt. Stadtplanung - Marktstraße 34, Zi. 302 (DG) 71672 Marbach am Neckar</p> <p>Datum: 08.05.2022 Name: Mariene Aichinger Durchwahl: 0711 904 -12133 Alterszeichen: RPS21-2434-304/2/7 (Bitte bei Antwort angeben)</p> <p>Versand erfolgt nur per E-Mail an: janus.baldermann@schillerstadt-marbach.de</p> <p><b>FNPÄ "23. Änderung des FNP GVV Marbach am Neckar", Mischgebietsfläche „Ludwigsburger Straße“, Stadt Marbach am Neckar</b> Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 05.05.2022, Ihr Zeichen: IV-621.31 Bald</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – und Abteilung 5 – Umwelt – zur o.g. Planung wie folgt Stellung:</p> <p><b>Raumordnung</b> Mit der Planung soll eine neue Mischgebietsfläche mit 0,3 ha dargestellt und eine bestehende Gewerbebaufläche von 0,8 ha auf 0,62 ha reduziert werden. Es soll eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden, die der Erweiterung des an diesem Standort bestehenden Unternehmers dienen soll.</p> <p>Im Rahmen der Bedarfsbegründung sollte jedoch noch konkretisiert und begründet werden, wieso es zusätzlicher Mischgebietsflächen für die gewerbliche Nutzung und für Wohnungen bedarf und inwieweit Alternativflächen und –standorte überprüft wurden und welche Flächenpotentiale bestehen. Der Begründung sollte anhand der Kriterien</p> <p style="text-align: right;"> Dienstgebäude Eszengartenstr. 21 · 70565 Stuttgart · Telefon: 0711 904-0 · Telefax: 0711 904-1000 · 1190 stuttgart@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de Häberlestraße 10 · 70565 Stuttgart · Postfach 10 15 50 · Postkennzeichen: Stuttgart</p>	<p><b>Raumordnung</b> Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend den Ausführungen §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs.2 BauGB ergänzt, um den zusätzlichen Bedarf für Wohn- und Gewerbeflächen darzustellen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
15	<p>- 2 -</p> <p>rien die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 erfolgen, da diese zur Anwendung kommen. Insbesondere sind auch den § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p><b>Mobilität, Verkehr, Straßen</b> Wir weisen auf die Stellungnahme zur FNPÄ „23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den GVV Marbach am Neckar“ vom 30.12.2021 (Az. RPS21-2434-304/2/3) sowie auf die Stellungnahme zum parallel aufgestellten Bebauungsplan vom 30.12.2021 (RPS21-2434-315/4/7).</p> <p>Ansprechpartner ist Herr Grothe, Tel.: 0711/904-14242, E-Mail: <a href="mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de">Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</a>.</p> <p><b>Umwelt Naturschutz:</b></p> <p>Durch die im Planentwurf vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ergeben sich aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht keine Neuerungen. Daher verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 20.12.2021.</p> <p>Bei Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung: Herr Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502, ✉ <a href="mailto:Andreas.Schmitz@rps.bwl.de">Andreas.Schmitz@rps.bwl.de</a> Frau Rübesam, Referat 56, ☎ 0711/904-15611, ✉ <a href="mailto:Ella.Ruebesam@rps.bwl.de">Ella.Ruebesam@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Anmerkung:</b> Denkmalpflege Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p>Ansprechpartner ist Herr Billitsch, Tel.: 0711/904-45170, E-Mail: <a href="mailto:Lucas.Billitsch@rps.bwl.de">Lucas.Billitsch@rps.bwl.de</a>.</p>	<p><u>Mobilität, Verkehr, Straßen</u> Stellungnahme vom 30.12.21 gilt weiterhin und wurde bereits im Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die parallel aufgestellte Stellungnahme für das Bebauungsplanverfahren „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“ wird separat im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Umwelt</u> Stellungnahme vom 20.12.21 gilt weiterhin und wurde bereits im Verfahren berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
15	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p><b>Hinweis:</b> 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 <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LpIG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden.</p> <p>Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Marlene Aichinger</p>	<p><u>Digitales Exemplar.</u> Die rechtskräftige Flächennutzungsplanänderung wird per Mail zugesandt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
19	<p><b>Von:</b> Burkhardt, Albrecht &lt;A.Burkhardt@ludwigsburg.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Montag, 13. Juni 2022 15:22  <b>An:</b> Baldermann Janus  <b>Betreff:</b> AW: 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrter Herr Baldermann,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren.  Nach Durchsicht der Unterlagen werden von Seiten der Stadtverwaltung Ludwigsburg dazu keine Anregungen geäußert.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Albrecht Burkhardt  Dipl.-Ing. Raum- u. Umweltplanung</p> <p>STADT LUDWIGSBURG  FACHBEREICH STADTPLANUNG UND VERMESSUNG  Übergeordnete Planung &amp; Flächennutzungsplanung</p> <p>Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg</p> <p>Telefon 07141 910-2451  Telefax 07141 910-2767  Mobil 0151 57 144 604  <a href="mailto:a.burkhardt@ludwigsburg.de">mailto:a.burkhardt@ludwigsburg.de</a>  <a href="http://www.ludwigsburg.de">http://www.ludwigsburg.de</a></p>	<p><u>Keine Bedenken</u>  Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
20	<p>Von: Jahnz Barbara &lt;jahnz@region-stuttgart.org&gt;  Gesendet: Mittwoch, 1. Juni 2022 17:11  An: Baldermann Janus  Betreff: 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Stellungnahme</p> <p><b>Stellungnahme zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar – Mischgebiet „Ludwigsburger Straße“ in Marbach a. N. , gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Baldermann, vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.</p> <p><b>Hierzu gilt weiterhin unsere zustimmende Stellungnahme vom 28.01.2022.</b></p> <p>Wir bitten Sie, uns nach der Rechtskraft der Planung ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: <a href="mailto:planung@region-stuttgart.org">planung@region-stuttgart.org</a>), zu überlassen.</p> <p>Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.  Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Barbara Jahnz</p> <p><b>Barbara Jahnz</b>  Referentin für Regional- und Bauleitplanung  Verband Region Stuttgart  Kronenstraße 25  70174 Stuttgart  Tel. 0711 22759-41  Fax. 0711 22759-70  Mail: <a href="mailto:jahnz@region-stuttgart.org">jahnz@region-stuttgart.org</a>  <a href="http://www.region-stuttgart.de">www.region-stuttgart.de</a></p>	<p>Keine Bedenken  Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellungnahme vom 28.01.22 gilt weiterhin und wurde bereits im Verfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Digitales Exemplar</u>  Die rechtskräftige Flächennutzungsplanänderung wird per Mail zugesandt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Anregung	Bewertungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
24	<p><b>Von:</b> Kutschera, Elisabeth &lt;Kutschera.E@lw-online.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Montag, 9. Mai 2022 15:33  <b>An:</b> Baldermann Janus  <b>Cc:</b> Mesik, Sabrina  <b>Betreff:</b> WG: 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen § 4 Abs. 2 BauGB  <b>Anlagen:</b> GVW_23_Änderung_FNP Entwurf Ludwigsburger Straße_Abwägungstabelle zur ....pdf; GVW_23_Änderung_FNP Entwurf Ludwigsburger Straße_Planteil.pdf; GVW_23_Änderung_FNP Entwurf Ludwigsburger Straße_Umweltbericht.pdf; GVW_23_Änderung_FNP Entwurf Ludwigsburger Straße_Begründung.pdf; rps-ref21-bauleitplanverfahren.pdf; 220430 GVW_23_Änderung_FNP_Schreiben an TöB.PDF; Verteilerliste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche....pdf</p> <p>Guten Tag Herr Baldermann,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Planverfahren. Ich teile kurz mit, dass die Belange der Landeswasserversorgung hierbei nicht betroffen sind. In dem Gebiet befinden sich keine Anlagen der LW. Wir haben keine Einwände gegen die 23. Änderung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Elisabeth Kutschera  Zweckverband Landeswasserversorgung  Recht, Verwaltung, Liegenschaften  Schützenstraße 4  70182 Stuttgart</p> <p>Tel.: +49 (711) 2175-1429  Mobil: +49 (160) 92351999  E-Mail: <a href="mailto:Kutschera.E@lw-online.de">Kutschera.E@lw-online.de</a>  Internet: <a href="http://www.lw-online.de">www.lw-online.de</a></p> <p>Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Matthias Wittlinger, Uhingen  Techn. Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Frieder Haakh  Kaufm. Geschäftsführer: Oliver Simonek  Registergericht: Amtsgericht Stuttgart, HRA 12906  USI-IDNr.: DE 147 794 282</p> <p>Diese E-Mail kann vertrauliche Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der Adressat sind, sind Sie nicht zur Verwendung der in dieser E-Mail enthaltenen Informationen befugt. Bitte benachrichtigen Sie uns umgehend über den irrtümlichen Empfang.</p> <p>Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter: <a href="https://www.lw-online.de/toolbar/datenschutz">https://www.lw-online.de/toolbar/datenschutz</a></p>	<p><u>Keine Bedenken</u>  Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



# **Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar**

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Mischgebietsfläche "Ludwigsburger Straße", Stadt Marbach am Neckar**

#### **Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung**

Für das heutige Betriebsgelände des Logistikunternehmens Egetrans in der Ludwigsburger Straße 70 wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ludwigsburger Straße“ von der Stadt Marbach am Neckar erstellt und per Satzung im Oktober 2014 beschlossen. Mit dem Bau eines repräsentativen Betriebsgebäudes an der Stelle der früheren Lederfabrik Ernst & Meissner entstand zudem eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Ortseingangsbereich aus Richtung Ludwigsburg kommend. Mit der damaligen Betriebsansiedlung auf dem Grundstück an der Ludwigsburger Straße sicherte sich, die in den vergangenen Jahren stark expandierende Firma, auch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gelände.

In den vergangenen Jahren ist es der Familie Steinmüller gelungen, alle unmittelbar an das Grundstück Ludwigsburger Straße 70 angrenzenden Flurstücke zu erwerben. Auf dem neu entstandenen Grundstück (Flurstück 6174, Ludwigsburger Straße 74) möchte die Firma EgeTrans unter dem Motto „Marbacher Tor | Wohnen und Arbeiten am Wasser“ ihren bisherigen Standort erweitern. Angedacht ist ein Neubau mit einer Büro- und Wohnnutzung mit Tiefgarage. Als moderner Arbeitgeber möchte EgeTrans vor allem auch den eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Wohnungen anbieten können. Mit dem Angebot von Mitarbeiterwohnungen sollen zwei wichtige Punkte vereint werden. EgeTrans möchte sich als Arbeitgeber attraktiver machen, zum Beispiel für Fachkräfte aus anderen Regionen. Beispielsweise wurden in der Vergangenheit regelmäßig erfahrene Logistik-Fachkräfte aus Norddeutschland (u.a. aus Bremen und Hamburg) eingestellt. Dies erhöht die Attraktivität als Arbeitgeber deutlich, wenn man den Fachkräften neben dem Arbeitsplatz auch Wohnraum offerieren kann, was sich positiv auf die Entscheidungsfindung auswirkt, ob dieser Weg persönlich gegangen werden möchte. Andererseits wird ein Beitrag zum Umweltschutz und zur Reduzierung der Co2-Emissionen geleistet. Durch die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen auf dem Betriebsgelände wird den Mitarbeitern ermöglicht für den Arbeitsweg auf das Auto, die Bahn oder den Bus zu verzichten und den Co2-Ausstoß zu reduzieren. Das Konzept lebt davon, dass sich die Wohnungen auf dem Betriebsgelände befinden und nicht an einem alternativen Standort.

Die Stadt Marbach am Neckar befürwortet diese Planungsüberlegungen und möchte den lokalen Gewerbetreibenden in seinem Vorhaben unterstützen. Durch das Vorhaben werden neue Arbeitsplätze und neuer Wohnraum an einem Ort geschaffen. Gemäß dem jährlich von der Stadt Marbach am Neckar fortgeschriebenen Baulückenkataster waren Stand 28.02.2021 in der Marbacher Kernstadt 64 Wohneinheiten im Bau, darunter 46 Wohneinheiten auf früheren Baulücken oder Innenentwicklungsflächen und 18 auf Flächen der Nachverdichtung. Zum gleichen Zeitpunkt waren 15 Wohneinheiten in Planung, davon eine auf Baulücken und 14 auf Flächen mit Nachverdichtung. Trotz dieser Erfolge bei der Aktivierung von Wohnbauflächen

reicht das Angebot bei Weitem nicht aus, um die hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum zu befriedigen. Die Stadt Marbach am Neckar hält es für zwingend erforderlich Wohnbauprojekte zu unterstützen.

Im Hinblick auf die bereits vorhandene Infrastruktur – Betriebsgebäude EgeTrans und ausgebauter Knotenpunkt zur Landesstraße L1100 aus dem Jahr 2016 – liegt es nahe, dass die Firmenerweiterung auf dem benachbarten Grundstück angedacht wird. Zumal die Fläche bereits gewerblich genutzt wurde und die sowohl betrieblichen als auch wohnwirtschaftlichen Begebenheiten an diesem Standort nicht den heutigen Ansprüchen mehr entsprachen. Mit dem Neubauvorhaben der Firma EgeTrans kann eine innenstadtnahe Nachverdichtung stattfinden, die zwei Nutzungen vereint - das Wohnen und Arbeiten an einem Ort.

Die Bebauung sieht ein durchgehendes Sockelgeschoss vor, welches beide Nutzungen vereint, während ab dem ersten Obergeschoss die klare Trennung der beiden Nutzungsbereiche durch einzelne Baukörper ablesbar wird. Der in Richtung bestehendem Firmengebäude Egetrans orientierte Bereich bietet Raum für eine bis zu sechsgeschossige größtenteils gewerbliche Nutzung. Den städtebaulichen Abschluss des Ensembles bildet daneben ein Baukörper für Wohnen mit 8 Vollgeschossen zzgl. Teilgeschoss. Eingeschnittene Balkone und Terrassen sind größtenteils in Richtung Neckar orientiert. Auf der Westseite der Bebauung soll ein privater Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielfläche für die Bewohner im Gebäude untergebracht werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um keine rein gewerbliche Nutzung handelt, soll die bisherige Festsetzung im Flächennutzungsplan „Gewerbegebiet“ durch eine Festsetzung als „Mischgebiet“ ergänzt werden.

### **Vorgaben des Regionalplans**

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe festgesetzt. Die L 1100 verläuft als Straße für großräumigen Verkehr im südlichen Teil des Gebiets. Der westliche Teil des Plangebietes liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Inanspruchnahme des Schutzgebietes soll in der Planung berücksichtigt und nach § 67 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz von den Vorgaben einer Schutzgebietsverordnung vor Satzungsbeschluss befreit werden. Ebenso tangiert die Planung ein gemäß § 33 Abs. 1 NatSchG geschütztes Biotop südlich verlaufend zur L1100. Für den Eingriff in das schützenswerte Biotop wird vor Satzungsbeschluss eine Ausnahmegenehmigung eingeholt. Zeitgleich wird ein gleichartiger Ausgleich in räumlicher Nähe neu angelegt.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6 (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

### **Erschließung**

Die Planungskonzeption sieht vor, das westliche Baugebiet über das Grundstück der Firma Egetrans, Ludwigsburger Straße 70 (Flurstück 322/1), zu erschließen. Der Umbau des Knotenpunktes L 1100 / Eichgraben / Gewerbeareal Ludwigsburger Straße 70 wurde bereits 2015 vorgenommen. Die Verkehrsprognose des Büros BS

Ingenieure Ludwigsburg vom September 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt in seinem heutigen Ausbauzustand auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das geplante Bauvorhaben ausreichend leistungsfähig betrieben werden kann. Zwischen den Gebäuden Ludwigsburger Str. 70 und 74 wird eine separate Feuerwehrezufahrt auf das Firmenareal vorgesehen, die durch ein Zufahrtstor geregelt wird. Die Müllentsorgung der Wohn- und Gewerbenutzung, Ludwigsburger Straße 74 wird über die bestehende Busbucht abgewickelt. Die Stadt Marbach am Neckar spricht sich für einen zeitnahen barrierefreien Ausbau der Haltestelle durch das Land aus, da hier mittel- bis langfristig mit einer Taktverdichtung im Busverkehr zu rechnen ist in Richtung Energie- und Technologiepark. Die Planungen werden mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgewickelt.

### **Hochwasserschutz**

Um die Hochwassergefahr für das Plangebiet zu minimieren, soll das Geländeneiveau der hinzukommenden Mischgebietsfläche, wie die bestehende gewerbliche Fläche angehoben werden. Das Geländeneiveau des Plangebietes soll durchgehend in etwa auf die Höhe der Ludwigsburger Straße (L 1100) und damit über das Niveau eines HQEXTREM angehoben werden.

### **Umwelt- und Artenschutz**

Auf der Ebene der Bauleitplanung wurde der besondere Artenschutz nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt. Daher wurde im Jahr 2020 von der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung vorgenommen. Mit Änderung vom April 2021 wurden Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung für nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten festgelegt.

Die vorbereitende Eingriffsregelung nach § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz für das Plangebiet Mischgebietsfläche „Ludwigsburger Straße“, die Ermittlung und Bewertung der umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB sowie die Umweltprüfung nach § 2 BauGB sind in Form eines Umweltberichtes der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, vom 29.09.2021 (geändert 24.02.2022) dokumentiert.

### **Altlasten und Kampfmittel**

Um für die geplante wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung durch die Firma Egetrans belastbare Daten über den Untergrund zu erhalten, wurde eine orientierende Erkundung mit der Entnahme von Boden- und Bodenluftprobe durch die Firma Geotechnik Südwest im Oktober 2021 durchgeführt. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplanes und als Anlage der Bebauungsplanbegründung beigelegt.

Ein Vorkommen an Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg auf dem Plangebiet konnte ausgeschlossen werden. Das Büro LBA Luftbildauswertung GmbH hat am 15. Juni 2021 ein entsprechendes Gutachten ausgestellt.

## Grundwasser

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Baukörper, Aufzugsunterfahrt) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wird empfohlen, die hydrogeologischen Verhältnisse bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Sollte eine dauerhafte Drainage oder Ableitung von Grundwasser geplant sein, wäre nachzuweisen, dass sich hieraus keine ungünstigen Einflüsse auf oberstromige Grundwassernutzungen ergeben.

## Flächenbilanz

Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ergeben sich folgende Änderungen:

### Bisherige Flächenausweisung:

Gewerbebaufläche	0,8 ha
Private Grünflächen	0,12 ha

### Neue Flächenausweisung:

Mischgebietsfläche „Erweiterung Egetrans“	0,3 ha
---	--------

### Änderungen der Flächenausweisung:

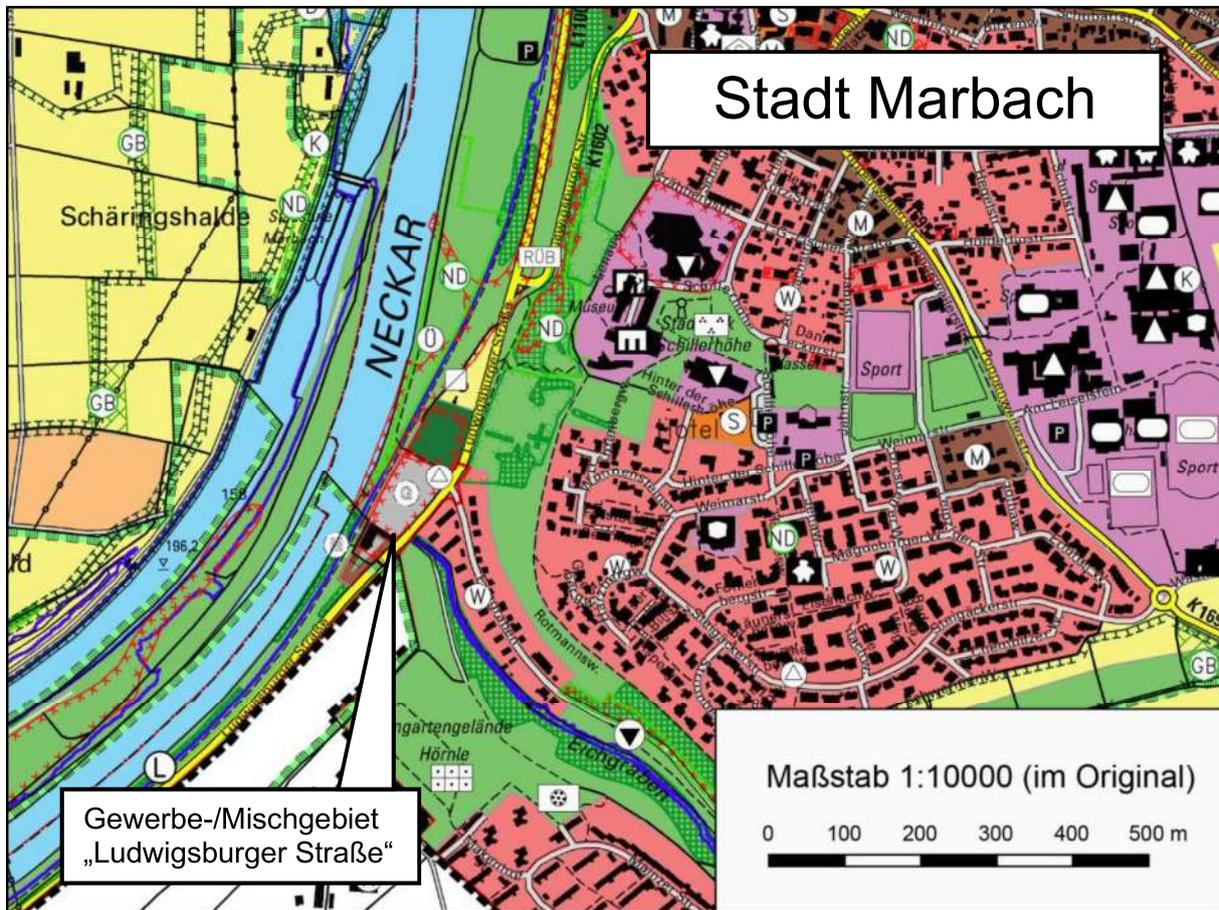
Gewerbebaufläche	0,62 ha
Mischgebietsfläche „Erweiterung Egetrans“	0,3 ha

### **Aufgestellt:**

**Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,  
21. September 2021,  
geändert 24. Februar 2022,  
geändert 03. August 2022**

**AZ: 621.31**

23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den  
 Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar  
 Gewerbe-/Mischgebiet „Ludwigsburger Straße“,  
 Stadt Marbach am Neckar



Legende:

Maßstab 1 : 10.000



Gewerbegebiet



Mischgebiet (Planung)

Aufgestellt: Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,  
 21. September 2021

# Umweltbericht und vorbereitende Eingriffsregelung

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

und

§ 1a BauGB i.V.m. § 13ff BNatSchG

für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans

des Gemeindeverwaltungsverbandes

Marbach am Neckar

Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung  
Stadt Marbach/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 - PartGmbH  
Mendelssohnstraße 25 • 70619 Stuttgart  
Fon 0711.4792940 • Fax 0711.4792840  
info@werkgruppe-gruen.de

Bearbeitung: Michael Fuchs

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege  
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Stand: 24.2.2022

# 1 AUFTRAG, ANLASS

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Marbach am Neckar beauftragte im Juni 2021 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 19. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Marbach am Neckar:

- Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung

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 das Bauvorhaben „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“ 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.

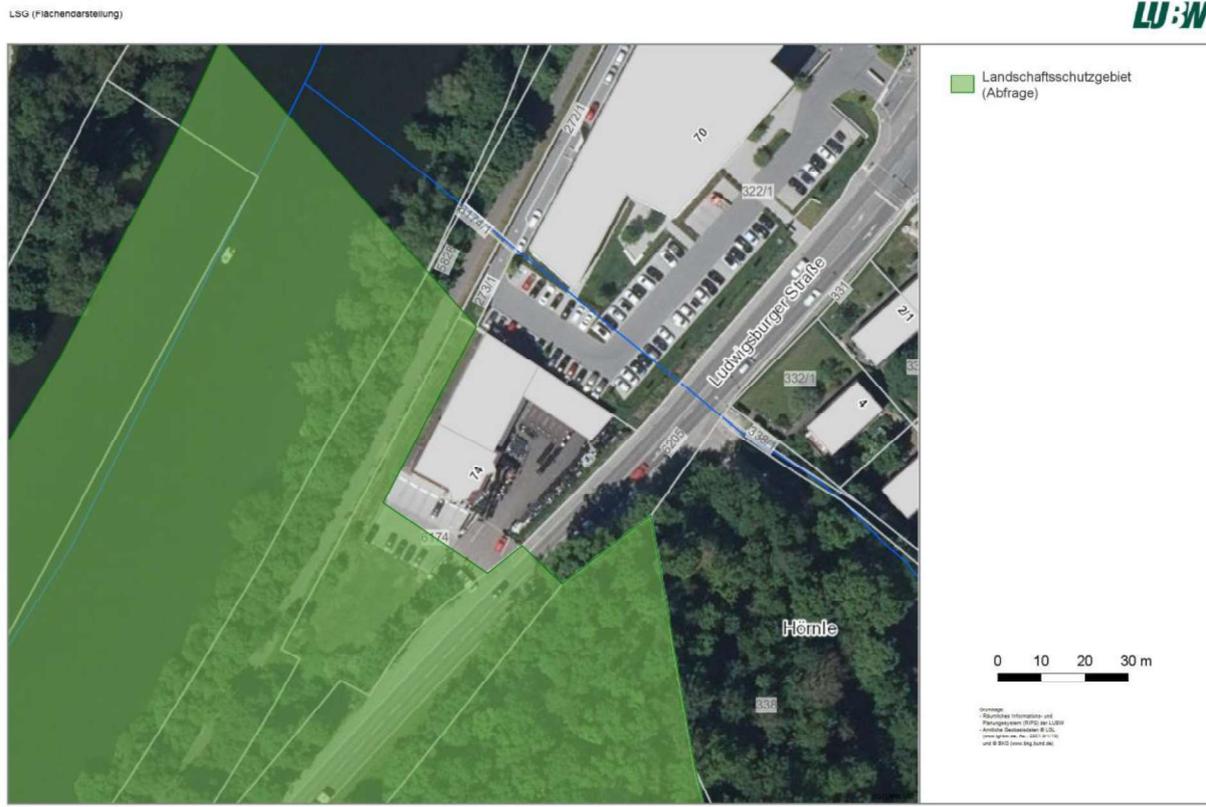
## Geschützte Gebiete und Einzelobjekte

Das Plangebiet „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“ liegt in folgenden der in Tabelle 1 aufgeführten besonders geschützten Gebiete bzw. betrifft folgende geschützte Einzelobjekte:

<b>Geschützte Gebiete und Einzelobjekte</b>		
Geschützte Bereiche auf EU-Ebene		<b>Plan</b>
Fauna-Flora-Habitat Richtlinie, 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
EG-Vogelschutz-Richtlinie, 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ergänzt in 91/244/EWG)	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
Geschützte Bereiche auf Landesebene		
Artenschutzprogramm Baden-Württemberg	REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART, ABT. 5 UMWELT, REF. 56 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, 2017	-
Lebensräume nach § 1 BArtSchV geschützter Arten, nach der Roten Liste gefährdete Arten	REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART, ABT. 5 UMWELT, REF. 56 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, 2017	-
Naturschutzgebiete nach § 28 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
<b>Landschaftsschutzgebiete nach § 28 NatSchG B.-W.</b>	<b>LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017</b>	<b>!</b>
Naturdenkmäler nach § 30 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
<b>Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m § 33 NatSchG B.-W.</b>	<b>LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017</b>	<b>!</b>
Geschützte Grünbestände nach § 31 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
Geotope nach § 28, 30, 31, 33 NatSchG B.-W., § 2 DSchG B.-W. und § 7 LBodSchAG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete nach § 45 WG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
Überschwemmungsgebiete nach § 65 WG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
<b>Hochwasserrisikogebiete, Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarte B.-W. nach § 74 WHG</b>	<b>LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017</b>	<b>!</b>
Boden- bzw. Kulturdenkmale nach § 2 DSchG B.-W.	REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART, ABT. 8 DENKMALPFLEGE, 2016	-

Tab. 1: Checkliste Geschützte Gebiete und Einzelobjekte

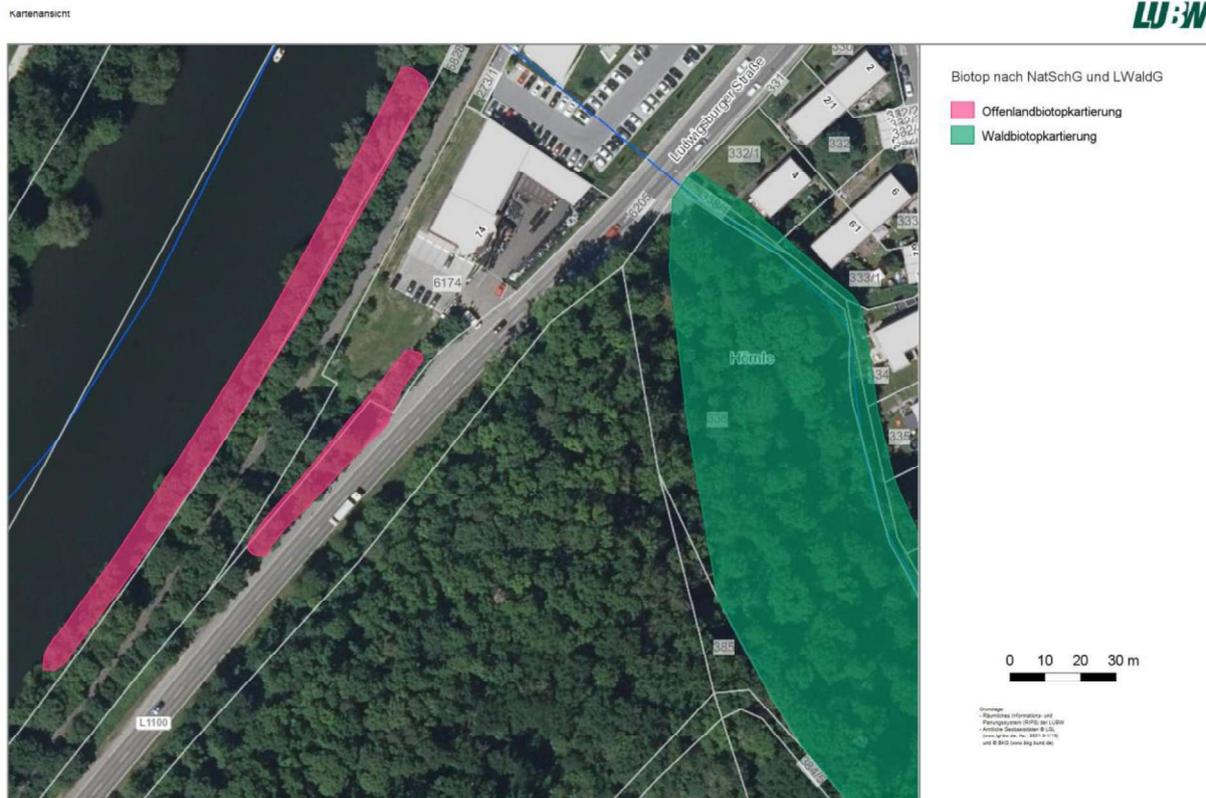
## Landschaftsschutzgebiet nach § 28 NatSchG BW



**Abb. 1 Landschaftsschutzgebiet Stand 7.9.2021 (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)**

Landschaftsschutzgebiet „Neckartal mit Randgebieten zwischen Ludwigsburg-Hoheneck und der Neckarschleuse Marbach“ (Nr. 1.18.054) zur Sicherung der vielgestaltigen Kulturlandschaft mit wechselnden Bewirtschaftungsformen wie Terrassenweinberge mit Natursteinmauern, grundwasserbeeinflusste Wiesen, naturnaher Neckaruferbewuchs, Klebwälder und Obstbaumbestände; Erholungsgebiet.

Das geplante Bauvorhaben unterliegt gem. § 5 der Schutzgebietsausweisung dem Erlaubnisvorbehalt der Naturschutzbehörde.

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

**Abb. 2 Geschütztes Biotop gem. § 33 NatSchG BW Stand 7.9.2021 (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)**

Das Gehölz an der Ludwigsburger Straße ist gem. § 33 NatSchG BW als „Feldgehölze und Feldhecken zwischen EVS und Marbach Biotopnummer 170211181357“ besonders geschützt.

Für einen Eingriff in die Gehölze muss rechtzeitig eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde in Ludwigsburg beantragt werden. Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn der Eingriff ausgeglichen wird.



**Photo 1**

Blick auf die geschützte Feldhecke im südlichen Teilbereich.

**Hochwasserrisikogebiete, Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarte B.-W. nach § 74 WHG**

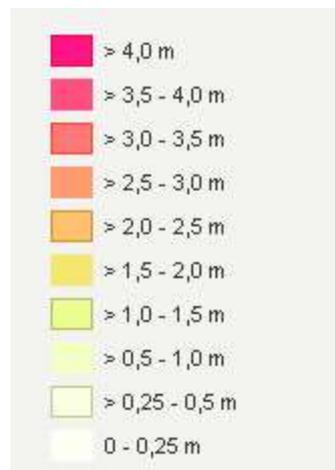


**Abb. 3 Überflutungstiefe bei HQ-Extrem (Hochwassergefahrenkarte LUBW) Stand 7.9.2021 (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)**

Bei einem extremen Hochwasserereignis wird das bestehende Betriebsgelände der Firma Egetrans und das geplante Baugebiet bis zu 1 m hoch überschwemmt.

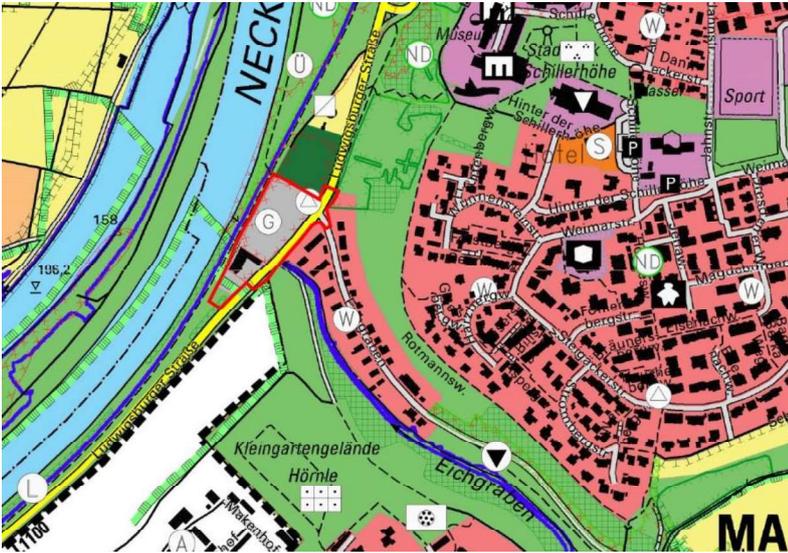
Im Bereich des Fußgängerweges nördlich vom Planungsgebiet verläuft die Verdolung des Eichgrabens.

Das Firmengelände und Erweiterungsgelände liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes vom HQ 100 und darf daher bebaut werden. Allerdings wird dringend empfohlen, die Bauweise auch an mögliche extreme Hochwasser anzupassen. Punkt 4 des 10-Punkte-Programms zur Verringerung der Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg strebt die Vermeidung neuer Risiken durch die Bauleitplanung an (Ministerium für Umwelt, 2016). Gerade angesichts des Klimawandels und der zu erwartenden Zunahme von extremen Starkregenereignissen ist eine Bebauung in Risikogebieten möglichst zu vermeiden. Wenn dies nicht möglich ist, sind entsprechende gebäudetechnische Schutzmaßnahmen zu ergreifen.



## 2 Lage, bestehende Planungen

Das ca. 1,2 ha große Gebiet liegt zum Großteil im ausgewiesenen Gewerbegebiet. Nur ganz im Süden sind Grünflächen von der Planung betroffen



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar sind die Flächen bisher als Gewerbegebiet, Verkehrsfläche (L 1100) und Grünfläche dargestellt.

2015 wurde das Betriebsgebäude der Firma Egetrans im nördlichen Teilbereich gebaut. Der südliche Teilbereich wurde bis vor kurzem von einem Reifenhändler genutzt.



Das geplante Baugebiet tangiert ein Landschaftsschutzgebiet, besonders geschützte Biotope und eine Altlast.

**Abb. 4** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Marbach 1990-2005 mit Änderungen bis 2021



Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2000 weist auf Müllablagerungen hin und empfiehlt die Neuanlage von Ufergehölzen am Neckar.

**Abb. 5** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan GVV Marbach, Entwicklungskarte, werkgruppe gruen, 2000

Die Firma Egetrans, ein Logistikunternehmen, errichtete 2014 ihr Betriebsgelände in der Ludwigsburger Straße und möchte nun unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten am Wasser“ ihren Firmensitz um zwei weitere 6 bzw. 8stöckige Gebäude erweitern, in denen Gewerbeflächen und Wohnflächen untergebracht werden sollen. Dafür muss das Gebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Geplant ist die Errichtung von Wohn/Gewerbeblöcken mit Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen. Im südlichen Teilbereich soll eine Grünfläche für die gemeinschaftliche Benutzung durch die Anwohner angelegt werden.

Die Stadt Marbach unterstützt das Planungsvorhaben, da durch Nachverdichtung bei weitem nicht der Wohnraum geschaffen werden kann, der notwendig ist, um die örtlichen Bedarfe abzudecken. Geplant ist die Errichtung von ca. 17-20 Wohnungen.

Die Verkehrserschließung soll über den bereits bestehenden Knoten an der Ludwigsburger Straße erfolgen. Der westlich angrenzende Neckarradweg soll als Wegeverbindung genutzt werden. Es besteht eine direkte Busverbindung in die Innenstadt von Marbach und zur S-Bahn.



**Abb. 6 Städtebauliches Konzept (Steinmüller, Schatz, 5.11.2020)**

### 3 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.

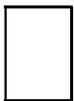
Die Spalte „**Konfliktvermeidung**“ gibt Auskunft über die Möglichkeit in den einzelnen Konfliktpunkten durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen negative Auswirkungen zu vermeiden.

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

**Maßnahmen** zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes GVV Marbach (WERKGRUPPE GRUEN, 2000) 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.

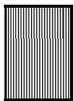
Umweltberichte mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind erforderlich.



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 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nicht auszugleichen.

Suche nach Ersatzstandorten.



Sensibler Planungsraum:

Fachgutachten zur Vermeidung zu erwartender negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen, 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 A: Ausgleichsmaßnahme E: Ersatzmaßnahme	Bewertung / Empfehlung
<b>Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung, Stadt Marbach am Neckar</b>				
<p><b>Gewerbegebiet, Grünfläche</b></p>	<p><u>Mensch (M), insbesondere die menschliche Gesundheit:</u>  <b>m:</b> Lärm eingeschränktes Gewerbegebiet. Lärmbelastung durch L 1100.  <b>g:</b> Lage im Überschwemmungsbereich HQextrem  <b>g:</b> Die nächstgelegenen Störfallbetriebe sind 1,2 bzw. 1,6 km Luftlinie entfernt.</p> <p><u>Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen (A&amp;B):</u>  <u>Einzelbiotopbewertung:</u>  <b>sg:</b> Gewerbegebiet, Firma Egetrans  <b>g:</b> Lagerflächen alter Gewerbestandort  <b>m:</b> Hecken/Gehölze entlang der L 1100, belastet durch Verkehr und starkem Rückschnitt</p> <p><u>Artenschutz:</u>  <b>g:</b> 13 Vogelarten, 2 mit Brutverdacht. Vorkommen geschützter und gefährdeter Brutvogelarten (Gebüsch/Heckenbrüter) und der Zwergfledermaus ist nicht auszuschließen. Vorkommen anderer schützenswerter Arten ist auszuschließen. (Übersichtskartierung 2020). Bei einer daraufhin durchgeführten Fledermauskartierung konnten nur überfliegende, jagende Tiere erfasst werden. Am Gebäude selbst wurden keine Tiere beobachtet. (Tierökologisches Gutachten 2021) Durch VM und CEF-Maßnahmen werden Beeinträchtigungen für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden</p> <p><u>Biotopeverbund:</u>  <b>g:</b> Das Gebiet liegt außerhalb von Biotopverbundflächen des Fachplans für den landesweiten Biotopverbund, der schwerpunktmäßig für Offenlandbiotope entwickelt wurde  <b>m:</b> Die Gehölze sind aber wichtig für den Biotopverbund entlang des Gewässers.</p>	<p><u>M:</u> Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine Schalltechnische Untersuchung erforderlich.  Hochwassersichere Planung der Gebäude  Lärmschutz  Sicherung Private Grünfläche gegenüber L 1100 und Neckar, sichere Zugänge zu Radweg und Bushaltestelle.  A&amp;B: Erhalt von Bäumen/Gehölzen  Ausgleich für Eingriffe in besonders geschützte Biotope  !  Antrag stellen auf Ausnahme gem.  § 30 Abs 4 BNatSchG  Anbringen von Nisthilfen (CEF-Maßnahmen)  Vermeidung von Vogelschlag und Lichtfallen für Insekten</p>	<p><u>VM:</u> Hochwassersicherung der Gebäude, Anhebung des Erdgeschossniveaus über HQ-extrem-Hochwasserniveau  <u>VM:</u> Einzäunung der Grünfläche (Kinderspielbereich)  <u>VM:</u> Regenwasserrückhalt durch Zisternen bzw. Regenwasserversickerung (Mulden-Rigolensystemen) mit Gewährleistung des Grundwasserschutzes.  <u>VM:</u> Einbau von Lärmschutzfenstern  <u>VM:</u> möglichst geringer Versiegelungsgrad (flächensparendes Bauen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege u.a.).  <u>VM:</u> Erhalt von Sträuchern/Bäumen im Süden. Grünflächengestaltung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern/Bäumen.  <u>AE:</u> Anlage von Ersatzbiotopen für Eingriffe in die Hecken/Feldgehölze im gleichen Naturraum (Neckartal)</p>	<p>Bei Berücksichtigung der Minimierungs-, Vermeidungs-, CEF-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen keine Einwände gegenüber der geplanten Bebauung vor.  Diese Maßnahmen sind im Rahmen des Umweltberichtes mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan zu konkretisieren.</p>
<b>!</b>				

bestehende Nutzung, Kurzbeschreibung	Konfliktbereiche, Bewertung	Konfliktvermeidung	Maßnahmen	Bewertung / Empfehlung
	<p>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</p> <p><u>Fläche (F):</u> <b>g:</b> Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Der Versiegelungsgrad ist hoch.</p> <p><u>Boden (B):</u> <b>g:</b> versiegelter und antropogen überformter Boden, Altlast, tw. Naturboden: Brauner Auenboden aus Auenlehm.</p> <p><u>Wasser (W):</u> ursprünglich Neckaraue <b>m:</b> Hydrogeologische Einheit "Altwasserablagerung", Schluff, sandig bis tonig, Ton, Sand. <b>h:</b> geringe Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung -&gt; Grundwassergefährdung <b>g:</b> Keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden</p> <p><u>Klima / Luft (KL):</u> <b>g:</b> Stadtrand-Klimatop, wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind; Störung lokaler Windsysteme. Immissionsbelastung stark befahrene Straße (L1100). Kaltluftproduktion: ca. 10 - 15 m³/(s m²).</p> <p><b>m:</b> Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels. Es ist damit zu rechnen, dass die Frequenz und Stärke von Hochwasserereignissen zunimmt.</p> <p><u>Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung (LE):</u> Naturraum Nr. 123.32 "Pleideleheimer Mulde" bzw. Landschaftseinheit „Unteres Neckartal“ <b>m:</b> Landschaftsraum Neckartal – beeinträchtigt durch Straßenverkehr (L 1100) und bestehende Gewerbeflächen, wichtige Wegeverbindung für Naherholung (Neckarradweg) <b>l:</b> Landschaftsschutzgebiet</p>	<p>SaP: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p><b>B:</b> Bodenschutzmaßnahmen, geringer Versiegelungsgrad Altlastensanierung, Überprüfung der Bodenbelastung durch Schadstoffe <b>W:</b> Grundwasserschutzmaßnahmen, Regenwasserversickerung, bzw. -rückhalt <b>KL:</b> Frischluftproduktion durch Erhalt von Gehölzflächen. <b>LE:</b> Erhalt Wegebeziehungen ! Antrag stellen auf Änderung Landschaftsschutzgebiet</p>	<p><b>VM:</b> Vermeidungsmaßnahme <b>CEF:</b> CEF-Maßnahme <b>A:</b> Ausgleichsmaßnahme <b>E:</b> Ersatzmaßnahme</p> <p><b>CEF/VM:</b> Anbringen von Nisthilfen für den Hausrotschwanz an der Nordfassade des Gebäudes „Ludwigsburger Straße 70“, Festlegung Rodungszeiträume und Zeitraumes der Abbrucharbeiten 1.10.-28.2. <b>VM:</b> Anpflanzung von „Klimabäumen“ auf Stellflächen und privaten Grünflächen <b>VM:</b> Vermeidung des Pestizideinsatzes zur Grünflächenpflege <b>VM:</b> Verhinderung von Vogel-schlag an Glas durch Vermeidung stark reflektierender und getönter Glasscheiben, von verglasten Durchsichten durch Gebäude, von hohen Glasflächenanteilen. <b>VM:</b> Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper <b>VM:</b> Extensive Dachbegrünung von Flachdächern. <b>VM:</b> Umweltbaubegleitung. <b>VM:</b> Altlastensanierung und Bodenkundliche Baubegleitung. Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen durch ein Monitoring.</p>	

<b>bestehende Nutzung, Kurzbeschreibung</b>	<b>Konfliktbereiche, Bewertung</b> 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	<b>Konfliktvermeidung</b> SaP: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	<b>Maßnahmen</b> VM: Vermeidungsmaßnahme CEF: CEF-Maßnahme A: Ausgleichsmaßnahme E: Ersatzmaßnahme	<b>Bewertung / Empfehlung</b>
	<p><i>Raumzusammenhang:</i>                      Wichtiger Zugang zum Erholungsraum Neckartal</p> <p><u>Kulturgüter / sonstige Sachgüter (K/S):</u>                      sg: Es liegen keine Hinweise anderer Fachplanungen vor.</p>			

## 4 ANHANG



**Photo 2 Betriebsgebäude Firma Egetrans (Osten)**



**Photo 3 Grünanlage Firma Egetrans (Osten)**



**Photo 4 Reifenhandel LB-Straße**



**Photo 5 Gehweg nördlich vom Firmengelände**



**Photo 6 benachbarte Gehölzflächen im Norden**



**Photo 7 Neckarradweg im Westen des Gebiets**



**Photo 8 benachbart im Westen: Neckar**



**Photo 9 ehem. Reifenhandel Gewerbebetrieb (Rückseite)**



**Photo 10 FIST. 6174 (Ludwigsburger Str. 74)**



**Photo 11 Gehölze FIST. 6174 an Ludwigsburger Straße mit Brombeerdickicht**



**Photo 12 FIST 6174 Blickrichtung NO**



**Photo 13 Blickrichtung N vom Radweg aus (Rückseite)**

## LITERATURVERZEICHNIS

- LUBW. (7. 9 2021). *Kartendienst Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg*. Von <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> abgerufen
- Ministerium für Umwelt, K. u.-W. (01 2016). *Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg, Leitfaden*. Von [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) abgerufen
- Regierungspräsidium Stuttgart. (01 2021). [https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/680465/Report\\_Stuttgart.pdf/6cce7f1a-785f-4ede-aaa8-3f412864053d](https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/680465/Report_Stuttgart.pdf/6cce7f1a-785f-4ede-aaa8-3f412864053d). Abgerufen am 07. 09 2021 von Überwachungsplan und Überwachungsprogramm gem. § 17 Störfall-Verordnung.
- Stadt Marbach am Neckar. (17. 08 2021). Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ludwigsburger Straße - 1. Änderung und Erweiterung", Vorentwurf. Marbach a.N. .
- Steinmüller, Schatz. (05. 11 2020). Wohnen und Arbeiten am Wasser, Grundstücksentwicklung Ludwigsburgerstraße 74, Marbach a.N. Präsentation. Marbach am Neckar.
- Verband Region Stuttgart. (05 2008). *Klimaatlas*. Von <http://webgis.region-stuttgart.org/Web/klimatop/> abgerufen
- werkgruppe gruen. (2001). *Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar, Teil 1 und 2*. Stuttgart.
- werkgruppe gruen. (2021). *Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Gewerbe-/Mischgebiet Ludwigsdorfer Straße*. Stuttgart.
- werkgruppe gruen. (2021). *Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum B-Plan " Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung "*, Marbach. Stuttgart.