Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

Vorlage Gemeindeverwaltungsverband GVV/2026-5	Aktenzeichen: 621.31 Amt: Stadtbauamt

Verhandlungsfolge	TOP	Termin	Kennung	Beratungsaktion
GVV		25.11.2026	öffentlich	Beschluss

19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
a) Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“, Stadt Marbach am Neckar
- Beratung über eingegangene Stellungnahmen
- Planfeststellung

Antrag:

Die Vertreter in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar werden beauftragt, folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

2. Der Flächennutzungsplanänderung 19. a) Sonderbaufläche „Weingärtner-genossenschaft“, bestehend aus dem Lageplan sowie der zugehörigen Begründung vom 28. April 2017, mit Änderung vom 24. Juli 2018 wird als Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar beschlossen.

3. Dem Umweltbericht mit der vorbereitenden Eingriffs- und Ausgleichsregelung für die Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“ der Werkgruppe gruen, Stuttgart, vom 28. April 2017 mit Änderung vom 24. Juli 2018 wird zugestimmt.

Sachverhalt

<u>Aufstellung und frühzeitige Beteiligung:</u>

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar hat in Ihrer Sitzung am 21. Juni 2017 die Einleitung eines Verfahrens zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar beschlossen, mit der Zielsetzung

a) das bislang als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Areal der Marbacher Weingärtnergenossenschaft an der Affalterbacher Straße künftig als Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“ festzusetzen;

b) eine im Flächennutzungsplan östlich der Affalterbacher Straße dargestellte gemischte Baufläche zu gliedern und eine Teilfläche im Norden (östlich der Meisenstraße) als Wohnbaufläche und eine Teilfläche im zentralen Teil (südlich der Meisenstraße) als Sonderbaufläche Einzelhandel auszuweisen.

laut Antrag	einstimmig	mehrheitlich	Ja	Nein	Enthaltungen

Das 19. Änderungsverfahren des FNPs a) Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“, Stadt Marbach am Neckar und b) Sonderbaufläche „Einzelhandel“, Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar wurde im Verfahren gemeinsam behandelt. Aufgrund der bevorstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar, soll das Änderungsverfahren 19. a) Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“, Stadt Marbach am Neckar abgeschlossen werden.
Gemäß dem Entwicklungskonzept als Vorstufe zur Fortschreibung des FNPs, sollen die Flächen der Änderung 19. b) in der bevorstehenden Fortschreibung im Gesamten als Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche zuzüglich der erweiterten östlichen Ausdehnung dargestellt werden.

Der Vorentwurf der 19. Änderung des FNPs a) Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“, Stadt Marbach am Neckar und b) Sonderbaufläche „Einzelhandel“, Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar wurde in der Zeitspanne vom 03. April 2018 bis 03. Mai 2018 veröffentlicht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurden keine Anregungen oder Hinweise zu der FNP-Änderung Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“ vorgebracht.

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden folgende nennenswerte Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben, die die 19. a) Änderung, Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“ betreffen:

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat auf das Kulturdenkmal „Steinerne Gruhbank“ hingewiesen, sodass im Lageplan der FNP-Änderung im Entwurf ein Symbol für Kulturdenkmal (K) an der Stelle der Gruhbank eingefügt wurde.

Das Landratsamt Ludwigsburg hatte in seiner Stellungnahme auf die möglichen Nutzungskonflikte hingewiesen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“ und der Wohnbauflächen „Affalterbacher Straße“ bzw. der gemischten Baufläche „Affalterbacher Straße“ / „Südlich Erdmannhäuser Weg I“ sind Nutzungskonflikte durch den Keltereibetrieb der Weingärtnergenossenschaft nicht auszuschließen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen daher aktive Schallschutzmaßnahmen im Übergangsbereich zwischen der Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“ und der Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ bzw. der gemischten Baufläche „Affalterbacher Straße“/ „Südlich Erdmannhäuser Weg I“ festgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung vorgesehen, um Art und Umfang notwendiger Schallschutzmaßnahmen festzulegen.
Des Weiteren sollte allgemein bei der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden, wozu die Stadt Marbach bestrebt ist.

Sowohl das Landratsamt als auch das Regierungspräsidium Stuttgart erfragten eine eventuelle Änderung der Verkehrserschließung von der L 1127 her, was aber nicht vorgesehen ist.

Beteiligung zum Entwurf

In der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes am 24. Juli 2018 erfolgte daraufhin der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Vom 17. September 2018 bis zum 17. Oktober 2018 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von mehreren Bürgern Einsicht in die Planunterlagen zum 19. Änderungsverfahren genommen, jedoch keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.
Auch im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Änderung 19.a) keine weiteren wesentlichen Hinweise oder Anregungen eingegangen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Verkehr, kann im Bereich der Landesstraßen der 19. FNP Änderung zustimmen, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- direkte Zufahrten zur Landesstraße L1127 dürfen nicht angelegt werden, die Erschließung muss über innerörtliche Straßen erfolgen
- Anbauabstand bei baulichen Anlagen von 20 m zur Landesstraße
- bei Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

→ Eine veränderte Verkehrsführung ist durch die Änderung 19.a) nicht vorgesehen.

Die Anregungen zum Immissionsschutz vom Landratsamt Ludwigsburg aus der vorherigen Stellungahme sind aufgegriffen und in den Planunterlagen berücksichtigt worden, sodass in der vorliegenden Stellungnahme keine weiteren Anregungen vorgebracht werden.

Die weiteren Anregungen und Hinweise des RP Stuttgart, des Landratsamtes, sowie weitere Stellungnahmen, die im Zuge der Beteiligung zur 19. FNP Änderung a) und b) eingegangen sind, beziehen sich auf die Änderung 19. b) Sonderbaufläche „Einzelhandel“, Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“ und nicht auf die Änderung 19. a) Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“.

Die Stellungnahmen sind dennoch alle beigefügt, um einen Gesamteindruck zum 19. Änderungsverfahren zu erhalten, auch da der Anstoß des Änderungsverfahrens nun bereits acht Jahre zurückliegt.

Der Vorlage sind als Anlagen die eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1), Lageplan, Begründung und Umweltbericht (Anlagen 2 bis 4) beigefügt.

Finanzierung / Folgekosten:
-

Anlage(n):
1. Vorlage 2026-123 Anlage 1 Eingegangene Stellungnahmen zum 19. FNP Änderungsverfahren
2. Vorlage 2026-123 Anlage 2 Lageplan FNP Änderung 19. a)

3. Vorlage 2026-123 Anlage 3 Begründung FNP Änderung 19. a)
4. Vorlage 2026-123 Anlage 4 Umweltbericht FNP Änderung 19. a)

Für Ihre Notizen:

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Gemeindeverwaltungsverband
Postfach 1115
71666 Marbach a.N.

-Versand erfolgt nur per Email-

STADTVERWALTUNG MARBACH AM NECKAR
EING. 23. Nov. 2018

Stuttgart 22.11.2018
Name Rosa Auricchio-Ammann
Durchwahl 0711 904-12136
Aktenzeichen 21-2434.2 / LB Marbach
(Bitte bei Antwort angeben)

19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach a.N.
a) Sonderbaufäche "Weingärtner", Stadt Marbach a.N.
b) Sonderbaufläche "Einzelhandel Affalterbacher Straße" und Wohnbaufläche "Affalterbacher Straße", Stadt Marbach a.N.
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem- § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 06.09.2018
Ihr Zeichen: Az.: IV-621.31 Lo/Sc

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Lobert,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4 und 8 – Straßenwesen und Verkehr sowie Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

In Bezug auf die geplante Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ mit ca. 1,0 ha weisen wir zur Bedarfsbegründung auf § 1Abs. 3 BauGB und auf die Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise hin. Diese gelten bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB. Die Ausweisung der Wohnbaufläche

stellt eine solche Flächenneuausweisung dar, da die Fläche bislang als gemischte Baufläche dargestellt war.

Der Bedarf ist stets aktuell zum Planungszeitpunkt zu bestimmen; ein Verweis auf einen früheren Zeitpunkt, etwa der Aufstellung des Flächennutzungsplans, ist nicht ausreichend, da zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt sind. Ein Wohnbauflächenbedarf könnte auch durch Ausführungen zu aktuell bestehende Bauplatzinteressenten dargelegt werden.

In Bezug auf die geplante Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße" wurde ein Nahversorgungskonzept der GMA vom 15.06.2016 vorgelegt. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme vom 27.04.2017 verwiesen.

Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.
Eine Stellungnahme zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots kann mangels konkreter Ausführungen in den vorgelegten Unterlagen erst im weiteren Planungsverfahren erfolgen.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen kann derzeit nicht beurteilt werden, ob die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßbetriebes mit den Vorgaben des LEP, des Regionalplans sowie des Einzelhandelserlasses vereinbar ist. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung wird daher erst im Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines konkreten Analysegutachtens erfolgen.

Straßenwesen und Verkehr
Das Plangebiet liegt im Bereich der Landesstraßen L 1127 und L1124. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen seitens des Referats 47.4, Baureferat West, keine Ausbauabsichten noch sind dort andere Baumaßnahmen geplant.

Der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar im Bereich der Landesstraßen kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Wir weisen darauf hin, dass keine direkten Zufahrten zur Landesstraße L 1127 angelegt werden dürfen. Die Erschließung muss über innerörtliche Straßen er-

folgen. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass bei baulichen Anlagen der Anbauabstand von 20 m zu Landesstraßen gemäß § 22 StrG einzuhalten ist. Gemäß § 22 StrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraßen, keine bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.

- Bei Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Landesstraßen nicht abgelenkt oder geblendet werden können.

Sämtliche Auflagen aus den vorangegangenen Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Alle weiteren Planungen sind vorher mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe, Tel. 0711 904-14224, Karsten.Grothe@rps.bwl.de

Denkmalpflege
Abteilung 8 meldet Fehlanzeige.
Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170, imke.ritzmann@rps.bwl.de.

Hinweis:
Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx)

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Rosa Ammann

LANDRATSAMT LUDWIGSBURG

Landratsamt · Postfach 760 · 71607 Ludwigsburg

Gänsfußallee 8
71636 Ludwigsburg
Telefon 07141 144-0
Telefax 07141 144-332

Internet:
www.Landkreis-Ludwigsburg.de

Gemeindeverwaltungsverband
Marbach am Neckar
Herrn Lobert
Marktstr. 23
71672 Marbach am Neckar

STADTVERWALTUNG MARBACH AM NECKAR
EING. 24. Okt. 2018

Fachbereich
Bauen und
Immissionsschutz

Auskunft erteilt
Frau Emmerling

Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Zimmer-Nr.	Datum
20-621.31/Em	IV-621.31 Lo/Sc	06.09.2018	144-47728	2	23. Oktober 2018

E-Mail: Imke.Emmerling@Landkreis-Ludwigsburg.de

19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
a) Sonderbaufläche „Weingärtner", Stadt Marbach am Neckar
b) Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße" und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße", Stadt Marbach am Neckar

Sehr geehrter Herr Lobert,

zu dem oben genannten Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

I. *Naturschutz*

Wir empfehlen schon im Flächennutzungsplanverfahren Flächen zu suchen und zu sichern, auf denen die artenschutzrechtlich erforderlich werdenden CEF-Maßnahmen umgesetzt werden können.

Ebenso empfehlen wir weiterhin, im Flächennutzungsplan bereits Flächen für den später auf Bebauungsplanebene abzuarbeitenden Kompensationsbedarf gemäß §5 BauGB darzustellen.

Papier: 100% Recycling

II. *Wasserwirtschaft und Bodenschutz*

Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:
Auf § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen. Niederschlagswasser ist vorrangig getrennt abzuleiten, zu versickern oder zu verdunsten. Eine Erschließung sollte so erfolgen, dass die Wasserbilanz gegenüber dem unbebauten Zustand möglichst wenig verändert wird.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:
Hinweis:
Der Untergrund besteht aus Lössführenden Fließerden und Holozänen Abschwemmmassen auf Resten des Gipskeupers, die auf den Festgesteinen des Lettenkeupers zu liegen kommen. Grundwasser kann ab ca. 4 m u. GOK angetroffen werden, wird aber durch die Planung in erster Linie nicht tangiert.

Altlasten:
Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger Erkenntnisse vor die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

Bodenschutz:
Im Planbereich stehen sehr hochwertige Parabraunerden aus Löss und Lösslehm an. Die Bodenschätzung lautet überwiegend L 3 Lö 78/86, L 3 Lö 80/88 und L 4 Lö 73/80.

Wir empfehlen sich bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit einem Oberbodenmanagement mit bodenkundlicher Baubegleitung auseinander zu setzen und die Flächenverfügbarkeit für geplante landwirtschaftliche Auffüllungen zur Bodenverbesserung zu klären (z.B. auf „Positivflächen").

III. *Immissionsschutz*

Unsere Anregungen aus der letzten Stellungnahme wurden aufgegriffen und in den Planunterlagen berücksichtigt. Daher haben wir keine weiteren Anregungen.

IV. *Landwirtschaft*

Wir verweisen auf unsere letzte Stellungnahme und bitten weiterhin um ein flächensparendes Vorgehen.

Nach § 15 Abs. 6 NatSchG ist für geplante Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen. Wir bitten um Mitteilung der genauen Lage der Maßnahme „Anlage von Buntbrachen" sowie um eine Flurstücks genaue Angabe des Oberbodenauftrages als Ersatzmaßnahme „Bodenverbesserung".

V. ***Straßen***

Unsere Anregungen aus der letzten Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und zur Klärung auf das kommende Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zur Änderung des Flächennutzungsplans haben wir keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Emmerling

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

STADTVERWALTUNG MARBACH AM NECKAR
ENG. -8. Okt. 2018
BM
I 10 11 12 13 14 15 U
II 20 21 22 23 24 25 S
III 30 31 32 33 34 35 R
IV 40 41 42 43 44 45 M K

Gemeindeverwaltungsverband
Marbach am Neckar
Marktstraße 23
71672 Marbach am Neckar

Freiburg i. Br., 28.09.2018
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 18-08224

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

a) Sonderbaufläche „Weingärtner“

b) Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“

Stadt Marbach am Neckar, Lkr. Ludwigsburg (TK 25: 7021 Marbach am Neckar)

Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben Az. IV-621.31 Lo/Sc vom 06.09.2018 mit E-Mail vom 07.09.2018

Anhörungsfrist 17.10.2018

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Siehe Abschnitt „Grundwasser“ der LGRB-Stellungnahme vom 17.04.2018 (Az. 2511 // 18-03006).

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 17.04.2018 (Az. 2511 // 18-03006) sowie Abschnitt 10 der Begründung zum Teil b der Flächennutzungsplanänderung (Stand 24.07.2018) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

PE

Lobert Ralf

Von: reiner.boucsein@stuttgart.ihk.de
Gesendet: Mittwoch, 26. September 2018 14:10
An: Lobert Ralf
Betreff: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

Sehr geehrter Herr Lobert,

vielen Dank für Ihre Informationen zur öffentlichen Auslegung der oben genannten Flächennutzungsplanänderungen. Die Änderungen beziehungsweise Ergänzungen gegenüber den beiden Vorentwürfen tangieren unsere Stellungnahme vom 04.05.2018 nicht.

Freundliche Grüße

Reiner Boucsein
stv. Geschäftsführer

IHK Region Stuttgart
Bezirkskammer Ludwigsburg
Kurfürstenstraße 4
71636 Ludwigsburg
Telefon +49 (7141)122-1010
Telefax +49 (711)2005-601010
reiner.boucsein@stuttgart.ihk.de
www.stuttgart.ihk.de

STADTVERWALTUNG MARBACH AM NECKAR
EING. -1. Okt. 2018

BM							
I	10	11	12	13	14	15	
II	20	21	22	23	24	25	
III	30	31	32	33	34	35	
IV	40	41	42	43	44	45	K

Gefahrgutrecht kennen – Bußgelder bei Verkehrskontrollen vermeiden
Jetzt anmelden zum 20. Stuttgarter Gefahrguttag am 18. Oktober!

05.10.18

STADTVERWALTUNG MARBACH AM NECKAR
EING 25. Sep. 2018
BM | I | II | III | IV | U | S | R | M | K
10 11 12 13 14 15
20 21 22 23 24 25
30 31 32 33 34 35
40 41 42 43 44 45

unitymedia

Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Gemeindeverwaltungsverband
Marbach am Neckar
Postfach 1115
71666 Marbach am Neckar

05. 10. 18

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 321493

Datum
25.09.2018

Aktenzeichen: IV-621.31 Lo/Sc
19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
a) Sonderbaufläche „Weingärtner“, Stadt Marbach am Neckar
b) Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Verlauf des Bauvorhabens.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

GEMEINDE
MURR

Bürgermeisteramt Murr · Postfach 403 · 71712 Murr

Gemeindeverwaltungsverband
Marbach am Neckar
z.Hd. Herrn Lobert
Marktstr. 23
71672 Marbach

STADTVERWALTUNG MARBACH AM NECKAR
EING. 19. Sep. 2018

BÜRGERMEISTERAMT

Bearbeiter: Frau Keller
Durchwahl: (0 71 44) 2699- 26
Zimmer Nr. 11
Aktenzeichen: 621.42 – Bke/Gi

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Datum

17. September 2018

19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
a) Sonderbaufläche „Weingärtner", Stadt Marbach am Neckar
b) Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße" und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße", Stadt Marbach am Neckar
-Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Lobert,

wir bedanken uns für die Übersendung der Entwürfe der oben genannten Flächennutzungsplanänderungen.

Nachdem die Belange der Gemeinde Murr nicht berührt sind, werden von unserer Seite keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Bartzsch
Bürgermeister

BMA 2017 © no

PE

Lobert Ralf

Von: Könnel, Dieter <Dieter.Koennel@swlb.de>
Gesendet: Donnerstag, 13. September 2018 07:58
An: Lobert Ralf
Betreff: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

Sehr geehrter Herr Lobert,

von Seiten der SWLB gibt es keine Einwendungen bzgl. dem im Betreff genannten Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen
Dieter Könnel

Abteilungsleiter
Planung und Projektierung

Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH

Persönliche Kontaktdaten:
Tel.: 07141/910-2057
Fax: 07141/910-2687
E-Mail: dieter.koennel@swlb.de

Besuchen Sie uns im Internet: www.swlb.de



Vorsitzender des Aufsichtsrats: Oberbürgermeister Werner Spec | Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Bodo Skaletz (Vorsitz); Christian Schneider
Sitz der Gesellschaft:Ludwigsburg | Registergericht:Amtsgericht Stuttgart | Register-Nr.:HRB 200388 | Steuer-Nr.: 71385/00821 | USt-IDNr.:DE201801311
Zuständige Aufsichtsbehörde: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Stuttgart, 0711/123-0

Postanschrift: Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH | Gänsfußallee 23 | 71636 Ludwigsburg

STADTVERWALTUNG MARBACH AM NECKAR
14. Sep. 2018

Gemeindeverwaltungsverband WINNENDEN

Gemeindeverwaltungsverband • 71361 Winnenden • Postfach 280

Gemeindeverwaltungsverband Marbach
A.N.
Marktstraße 23
71672 Marbach am Neckar

Geschäftsstelle GVV Winnenden

Ihr Ansprechpartner	Frau Völker
E-Mail-Adresse	lisa-marie.voelker@winnenden.de
Telefon	(07195) 13 - 163
Fax	(07195) 13 - 395
Zimmer	303

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen	Datum
06.09.2018 IV-621.31 Lo/Sc	60-Völ	13.09.2018

Stellungnahme zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband

a) **Sonderbaufläche „Weingärten“, Stadt Marbach am Neckar**
b) **Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren.

Von Seiten des GVV Winnenden bestehen keine Bedenken und Anregungen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans in den o.g. Gebieten.

Mit freundlichen Grüßen

Völker

Die Große Kreisstadt Backnang
für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
mit den Gemeinden Allmersbach im Tal, Althütte,
Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr,
Oppenweiler und Weissach im Tal

STADTVERWALTUNG MARBACH AM NECKAR
EING. 8. Okt. 2018

BACKNANG BK
Die Murr-Metropole

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

hier: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
- **a) Sonderbaufläche „Weingärtner", Stadt Marbach am Neckar**
- **b) Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße" und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße", Stadt Marbach am Neckar**

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen (☒)

Absender:	Stadt Backnang	Datum:	01.10.2018
	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft	FAX:	07191/894-160
	Postfach 1569	Tel.:	07191/894-309
	71505 Backnang	Bearbeiter:	Herr Widmaier
		Az:	III-60-Wm/fr

A) Allgemeine Angaben

- ☒ Gemeindeverwaltungsverband **Marbach am Neckar**
- ☒ Flächennutzungsplan 19. Änderung
- ☐ Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Fristablauf für die Stellungnahme am: **17.10.2018**

B) Stellungnahme

- ☒ keine Äußerung
- ☐ Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

1.1 Art der Vorgabe

1.2 Rechtsgrundlage

1.3 Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

3 Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

In Vertretung

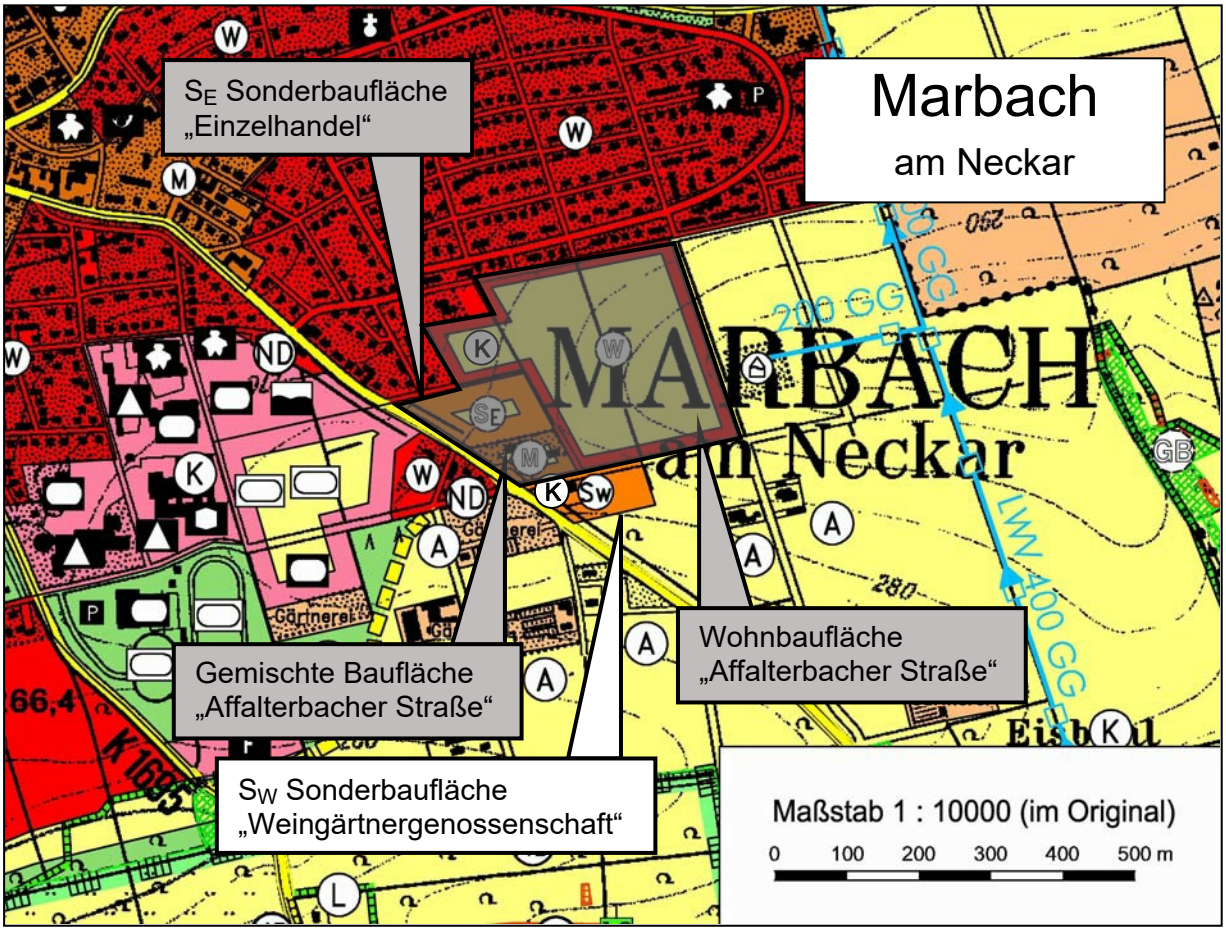
-Widmaier-

19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

a) Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“, Stadt Marbach am Neckar

b) Sonderbaufläche „Einzelhandel“, Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar

- b) Keine Planfeststellung -



Legende:

Maßstab 1 : 10.000

S_W Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“ (Bestand)

S_E Sonderbaufläche „Einzelhandel“ (Planung) - Keine Planfeststellung -

Wohnbauflächen (Planung) - Keine Planfeststellung -

Gemischte Bauflächen (Planung) - Keine Planfeststellung -

Aufgestellt: Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,
28. April 2017 / geändert 24. Juli 2018

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

BEGRÜNDUNG

zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
a) Sonderbaufläche "Weingärtner“, Stadt Marbach am Neckar

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung

Die Weingärtnergenossenschaft Marbach betreibt seit 1971 östlich der Affalterbacher Straße eine Weinkelter. Diese wurde in mehreren Schritten um ein Flaschenlager, weitere Lagerräume, Büroräume, eine Probierstube und einen Veranstaltungsraum erweitert. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist das betreffende Areal als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Nördlich des Geländes der Weingärtnergenossenschaft schließen sich östlich der Affalterbacher Straße eine geplante gemischte Baufläche sowie eine geplante Wohnbaufläche an. Seitens der Stadt Marbach am Neckar ist eine abschnittsweise Entwicklung dieser Flächen vorgesehen.
In den Jahren 2015 und 2016 wurde ein städtebaulicher Planungswettbewerb durchgeführt. Dieser sieht die Ausweisung eines Wohngebietes mit einem Einzelhandelsbetrieb am westlichen Rand zur Affalterbacher Straße hin vor. Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebietes soll auch das Areal der Weingärtnergenossenschaft überplant werden. Zielsetzung ist es, der Weingärtnergenossenschaft weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die planerisch auf die künftig angrenzende Wohnnutzung und die geplanten Schallschutzmaßnahmen abgestimmt sind.
Da es sich bei der Weingärtnergenossenschaft um ein genossenschaftlich organisiertes wirtschaftliches Unternehmen und keine Gemeinbedarfseinrichtung handelt, soll die bisherige Festsetzung im Flächennutzungsplan „Gemeinbedarfsfläche“ durch eine Festsetzung als „Sonderbaufläche Weingärtner“ ersetzt werden.

Vorgaben des Regionalplans

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Schutzgebiete noch Vorrangflächen oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung. Im Süden und Osten des Plangebietes grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes an. In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Erschließung

Die Weingärtnergenossenschaft ist über den Feldweg Flst. 3309 am nördlichen Rand der Sonderbaufläche „Weingärtner“ erschlossen, der am nordwestlichen Rand der Sonderbaufläche in die Landesstraße L1127 einmündet. Eine Änderung der Verkehrserschließung ist nicht vorgesehen.

Denkmalschutz

Im nordwestlichen Teil der Sonderbaufläche Weingärtner befindet sich eine steinerne Gruhbank des frühen 19. Jahrhunderts, die als Kulturdenkmal ausgewiesen und im Lageplan zur Flächennutzungsplanänderung mit dem Symbol „K“ gekennzeichnet ist.
Gruhbänke (von "grueben" – ausruhen) wurden bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts vornehmlich an vielbegangenen Wegen errichtet um den Marktgängern das Abstellen ihrer Traglasten zu ermöglichen. Daraus erklärt sich die Höhe der Bank, die auf das bequeme Absetzen und Aufnehmen von Kopf- und Rückenlasten ausgerichtet war. Bei der Gruhbank im Plangebiet handelt es sich um ein charakteristisches Beispiel einer zweistufigen Gruhe aus hoher und niedriger Bank mit über Pfeilern auskragenden waagerechten Stürzen.

Schallschutz

Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Sonderbaufläche „Weingärtner“ und der Wohnbauflächen „Affalterbacher Straße“ bzw. der gemischten Baufläche „Affalterbacher Straße“ /„Südlich Erdmannhäuser Weg I“ sind Nutzungskonflikte durch den Keltereibetrieb der Weingärtnergenossenschaft nicht auszuschließen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen daher aktive Schallschutzmaßnahmen im Übergangsbereich zwischen der Sonderbaufläche „Weingärtner“ und der Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ bzw. der gemischten Baufläche „Affalterbacher Straße“ /„Südlich Erdmannhäuser Weg I“ festgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung vorgesehen, um Art und Umfang notwendiger Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Umweltschutz

Die vorbereitende Eingriffsregelung nach § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz für das Plangebiet „Sonderbaufläche Weingärtner“, 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 28. April 2017 mit Änderung vom 24. Juli 2018 dokumentiert.

Flächenbilanz

Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ergeben sich folgende Änderungen:

Bisherige Flächenausweisung:	
Gemeinbedarfsfläche „Weingärtner“	0,8 ha
Neue Flächenausweisung:	
Sonderbaufläche „Weingärtner“	0,8 ha
Änderungen der Flächenausweisung:	
Gemeinbedarfsfläche „Weingärtner“	- 0,8 ha
Sonderbaufläche „Weingärtner“	+ 0,8 ha

Aufgestellt:
Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,
28. April 2017, geändert: 24. Juli 2018
AZ: 621.31 Lo/Sc

Umweltbericht und vorbereitende Eingriffsregelung

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

und

§ 1a BauGB i.V.m. § 13ff BNatSchG

für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans

des Gemeindeverwaltungsverbandes

Marbach am Neckar

a) Sonderbaufläche „Weingärtner“ und b) Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, 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: Michael Fuchs
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Stand: 28.04.2017, geändert 24.07.2018

1 AUFTRAG, ANLAß

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Marbach am Neckar beauftragte im April 2017 die
werkgruppe gruen Fuchs & Kusterer - Landschaftsarchitekten - PartGmbB
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:

- a) Sonderbaufläche „Weingärtner“, Stadt Marbach am Neckar
- b) Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar

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 Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ 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.

Dabei 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 Prüfmethoden 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.

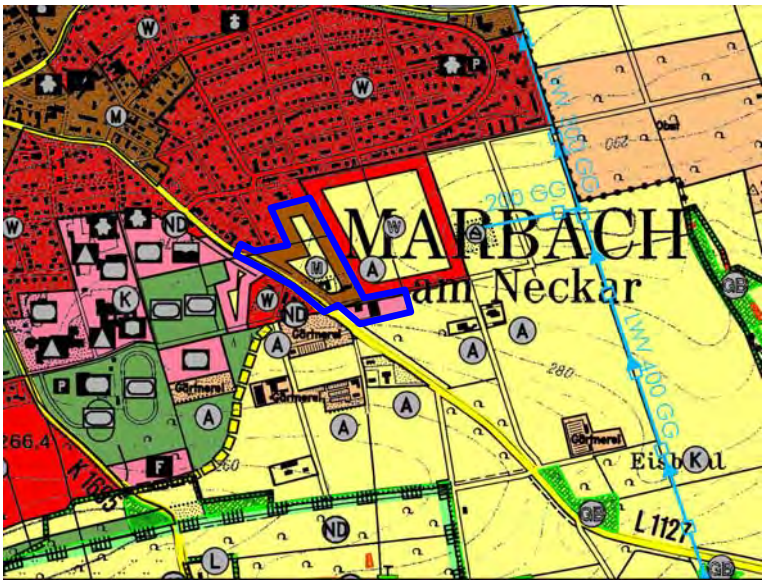
Das Plangebiet Sonderbauflächen „Weingärtner“ und „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar liegt nur in einem der in Tabelle 1 aufgeführten besonders geschützten Gebiete. Es liegen zwei besonders geschützte Einzelobjekte vor.

Geschützte Gebiete und Einzelobjekte		
Geschützte Bereiche auf EU-Ebene		
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 STUTTGART, ABT. 5 UMWELT, REF. 56 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, 2017	-
Lebensräume nach § 1 BArtSchV geschützter Arten, nach der Roten Liste gefährdete Arten	REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, 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	-
Landschaftsschutzgebiete nach § 28 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
Naturdenkmäler nach § 30 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m § 33 NatSchG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
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.: ***vorläufig hydrogeologisch abgegrenztes Heilquellenschutzgebiet Hoheneck***	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017. REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, ABT. 9: LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) REF. 93, 2016	✓
Überschwemmungsgebiete nach § 65 WG B.-W.	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
Hochwasserrisikogebiete, Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarte B.-W. nach § 74 WHG	LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), 2017	-
Boden- bzw. Kulturdenkmale nach § 2 DSchG B.-W.: ***Archäologischer Prüffall „Vorgeschichtliche Siedlungsreste“*** *(Listen.Nr. 19)*. ***Kulturdenkmal „Steinerne Gruhbank des frühen 19. Jahrhunderts“*** *(Flst. Nr. 3292).*	REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, ABT. 8 DENKMALPFLEGE, 2018	✓ ✓

Tab. 1: Geschützte Gebiete und Einzelobjekte

2 LAGE, BESTEHENDE PLANUNGEN

Die insgesamt ca. 3,8 ha große Flächenausweisung aus der bestehenden Gemischten Baufläche (0,6 ha) und der Sonderbaufläche „Weingärtner“ (0,8 ha) sowie der geplanten Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ (1,0 ha) und der Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ (1,4 ha) befindet sich ca. 500 m südöstlich der Marbacher Altstadt, am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt. Sie grenzt im Westen an die Affalterbacher Straße (L 1127), im Norden an die Verlängerung der Lerchenstraße, im Osten und im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen der Gewanne Oberer Erdmannhäuser Weg und Vordere Eck.



Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bisher als gemischte Bauflächen - geplant (Westen) bzw. Gemeinbedarfsfläche (Weingärtnergenossenschaft im Süden) dargestellt.

Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach 1990 – 2005 mit Änderungen bis 2007.



Raumentwicklungsziele - Maßnahmen / aus landschaftsökologischer Sicht angestrebte Biotope / Nutzungen:

M 3 Mischgebiet Affalterbacher Straße

keine Verhinderung der Kaltluftzufuhr durch querriegelartige Bebauung oder riegelartige Bepflanzung am Ortsrand

- keine Belastungen des Ortsbildes
- Grün-Gestaltungsmaßnahmen
- Regenwasserrückhalt (Zisternen, Rigolensystem)
- Ortsrandgestaltung durch Obstbaumpflanzung (keine Hecken)
- Pflanzen einer Allee an der L 1127 (Maßnahme M 6)

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan GVV Marbach/Neckar Entwicklungskarte, WERKGRUPPE GRUEN, 2000.

a) Sonderbaufläche „Weingärtner“, Stadt Marbach am Neckar:

Die Weingärtnergenossenschaft Marbach betreibt seit 1971 östlich der Affalterbacher Straße eine Weinkelter. Diese wurde in mehreren Schritten um ein Flaschenlager, weitere Lagerräume, Büroräume, eine Probierstube und einen Veranstaltungsraum erweitert. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist das betreffende Areal als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Da es sich bei der Weingärtnergenossenschaft um ein genossenschaftlich organisiertes wirtschaftliches Unternehmen und keine Gemeinbedarfseinrichtung handelt, soll die bisherige Festsetzung im Flächennutzungsplan „Gemeinbedarfsfläche“ durch eine Festsetzung als „Sonderbaufläche Weingärtner“ ersetzt werden.

b) Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist in der Marbacher Kernstadt östlich der Affalterbacher Straße zwischen der Ortsrandbebauung im Bereich der Meisenstraße (Wohnbebauung) und der Weingärtnergenossenschaft eine geplante gemischte Baufläche von ca. 3,0 ha Größe ausgewiesen. Im südlichen Teil dieser geplanten gemischten Baufläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, die nördlich angrenzenden Flächen sind derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Östlich der geplanten gemischten Baufläche grenzt eine geplante Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ von ca. 7,5 ha Größe an. Diese geplante Wohnbaufläche wurde im Flächennutzungsplan 1990 – 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar unter dem Titel „Südlich Erdmannhäuser Weg I“ geführt.

Die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigt die Entwicklung der geplanten gemischten Baufläche sowie der östlich angrenzenden Wohnbaufläche in mehreren Abschnitten. Zunächst wurde im Rahmen eines Planungswettbewerbes 2015/2016 ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt. Der im Februar 2016 prämierte Siegerentwurf des Planungswettbewerbes sieht die Anordnung eines großflächigen Lebensmittelmarktes unmittelbar östlich der Affalterbacher Straße, zwischen dem landwirtschaftlichen Anwesen und der bestehenden Wohnbebauung an der Meisenstraße vor. Der geplante Lebensmittelmarkt soll vorrangig der Nahversorgung des geplanten Wohnbaugebietes sowie angrenzender bestehender Wohnbauflächen dienen. Es handelt sich bei diesem Standort um den letzten möglichen großflächigen Einzelhandelsstandort in integrierter Lage.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll nun eine ca. 1,4 ha große Teilfläche der geplanten gemischten Baufläche östlich der Affalterbacher Straße in eine geplante Sonderbaufläche Einzelhandel umgewidmet werden. Die nördlich der Sonderbaufläche befindliche Teilfläche der geplanten gemischten Baufläche von ca. 1,0 ha Größe soll als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die südlich der geplanten Sonderbaufläche Einzelhandel gelegene Fläche mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb soll hingegen weiterhin als geplante gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

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**
Sonderbauflächen „Weingärtner“ und „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar				**!**
Ackerflächen	<u>*Mensch (M), insbesondere die menschliche Gesundheit:*</u> **h:** Ruhiges Gebiet. **h:** Flurbilanz: Vorrangflur Stufe I. Landwirtschaft (sonstige Flächen), (VRS). **g:** Es liegen keine Hinweise auf Störfallbetriebe in der Umgebung vor. <u>*Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen (A&B):*</u> *Einzelbiotopbewertung*: **h:** Feldhecke mittlerer Standorte. **m:** Fettwiese mittlerer Standorte. **g:** Einzelbaum, Obsthochstamm, Grasweg, Kleine Grünfläche, Nutz- und Ziergarten. **sg:** Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, Rasengittersteine, Weg mit wassergebundener Decke, Völlig versiegelte Straße oder Platz. *Artenschutz:* Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Östlich der Affalterbacher Straße" wurden im Untersuchungsjahr 2016 eine Übersichtsbegehung mit artenschutzfachlicher Konflikteinschätzung (WERKGRUPPE GRUEN, 2016A) sowie ein Tierökologisches Gutachten (Vögel) zum Bebauungsplan „Östlich der Affalterbacher Straße" in Marbach am Neckar“ zur artenschutzrechtlichen Einschätzung durchgeführt (WERKGRUPPE GRUEN, 2016B). <u>*Fläche (F):*</u> Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Versiegelungsgrad ist gering.	<u>M:</u> Erstellung eines Schallschutzgutachtens im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. <u>M:</u> Erstellung eines Geruchsgutachtens nach VDI 3894 oder GIRL (Geruchimmissions-Richtlinie) im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. <u>M:</u> Erstellung eines Einzelhandelsgutachten für den konkret geplanten Einzelhandel im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. <u>A&B:</u> Erhöhung der Lebensraumeignung, Verbesserung des Biotopverbundes. <u>SaP:</u> Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden faunistische Sonderuntersuchungen durchgeführt. <u>B:</u> Bodenschutzmaßnahmen, geringer Versiegelungsgrad	<u>VM:</u> Regenwasserrückhalt durch Zisternen bzw. Regenwasserversickerung (Mulden-Rigolensystemen) mit Gewährleistung des Grundwasserschutzes. <u>VM:</u> Grundwasserschutzmaßnahmen während der Bauzeit und Unfallverhütung, bzw. Unfallvorsorge. <u>VM:</u> Extensive Dachbegrünung von Flachdächern. <u>VM:</u> möglichst geringer Versiegelungsgrad (flächensparendes Bauen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege u.a.). <u>VM:</u> Festlegung Rodungszeitraum. <u>VM:</u> Umweltbaubegleitung. <u>VM:</u> Bodenkundliche Baubegleitung. <u>VM:</u> Erhalt von Gehölzbereichen.	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.

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**
	Boden (B): **sh:** Ertragreiche, leistungsstarke Parabraunerden aus Löss und Lösslehm, L 3 Lö 80/90 (N und S), Pararendzina aus Löss (Mitte). *Wasser (W)*: **m:** Hydrogeologischen Einheit Nr. 15 Gipskeuper und Unterkeuper (GWL / GWG). Grundwasserneubildung: 100 - 150 mm/a (N und S), 150-200 mm/a (Mitte). Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet "Hoheneck". *Klima / Luft (K/L)*: **h:** Freiland-Klimatop mit ungestörter stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion; Kaltluftproduktionsgebiet: nächtliche Kalt-/Frischluftproduktion auf Freiflächen. Freiflächen mit weniger bedeutender Klimaaktivität: Keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen. Geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Kaltluftproduktion: ca. 10 - 15 m³/(s m²). Jahresmittel der Windgeschwindigkeit: 1,2 bis 2 m/s. *Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung (L/E)*: Naturraum Nr. 123.30 "Innere Backnanger Bucht". **m:** Offene Landschaftssituation mit einem hohen Ausnutzungsgrad und einer hohen Strukturarmut, ruhiges gebiet mit weniger erholungswirksamen Strukturen, Spazierwege für den lokalen Bedarf. *Raumzusammenhang*: Ortseingangs- und Ortsrandsituation.	W: Grundwasserschutzmaßnahmen, Regenwasserversickerung, bzw. –rückhalt L/E: Ortsrandeingrünung, Erhalt / Aufwertung Wegebeziehungen. K/L: Frischluftproduktion durch Gehölzflächen, Extensive Dachbegrünung. K/S: Archäologische Voruntersuchungen im Vorfeld der Erschließung.	CEF: Anbringen von Nistkästen an Bäumen. CEF: Anlage von Buntbrachen. Die sogenannten CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG dienen der Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place). Sie sind vor Beginn der Baumaßnahme zu realisieren. E: Bodenverbesserung durch 20 cm hohen Oberbodenauftrag auf Ackerflächen. E: Renaturierung Eichgraben. E: Sanierung von Trockenmauern. Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen durch ein Monitoring.	

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**
	Kulturgüter / sonstige Sachgüter (K/S): **h:** Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Archäologischer Prüffall „Vorgeschichtliche Siedlungsreste“ (Listen.Nr. 19) und „Steinerne Gruhbank des frühen 19. Jahrhunderts“ (Flst. Nr. 3292).			

4 ANHANG

Bilder aus dem Plangebiet



Abb. 3: Eingrünung Aussiedlerhof, Feldhecke mittlerer Standorte



Abb. 4: Ortrandeingrünung der bestehenden Wohnbauflächen im Nordwesten, Feldhecke mittlerer Standorte. Im Vordergrund landwirtschaftliche Nutzung



Abb. 5: Weingärtnergenossenschaft Blick von der Affalterbacher Straße im Vordergrund Steinerne Gruhbank



Abb. 6: Weingärtnergenossenschaft, südlicher Ortrand



Abb. 7: Weingärtnergenossenschaft, im Vordergrund Fettwiese mittlerer Standorte



Abb. 8: Affalterbacher Straße, Feldhecke mittlerer Standorte