



Landratsamt · Postfach 760 · 71607 Ludwigsburg

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

**STADTVERWALTUNG MARBACH
AM NECKAR**

EING. **24. Mai 2018**

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

Kreishaus

Hindenburgstraße 40
Ludwigsburg
Telefon 07141 144-0
Telefax 07141 144-2790

Internet:
www.Landkreis-Ludwigsburg.de

Fachbereich
**Bauen und Immissions-
schutz**

Auskunft erteilt
Frau Köhnlein

Unser Zeichen
203-621.31/köh

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
20.03.2018

Durchwahl
144-47739

Zimmer-Nr.
4

Datum
16.05.2018

E-Mail: Anita.Koehnlein@Landkreis-Ludwigsburg.de

19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar, betreffend:

- 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 der beabsichtigten 19. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Bauleitplanung

Für folgende Bebauungspläne ist der Flächennutzungsplan noch im Wege der Berichtigung anzupassen:

Marbach-Rielingshausen „Egelseestraße/Frankenstraße“, beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Signatur kirchliche Einrichtung in Signatur für Gebäude für soziale Einrichtungen)

und

Marbach-Rielingshausen „Südlich des Büchlesweges II“, Regelverfahren (geplante Gewerbebaufläche in Gewerbebaufläche)

Wir bitten um Beachtung.

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag 8:30 - 12:00 Uhr
Montag 13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

Sie erreichen uns mit:



421 oder 533
Haltestelle Landratsamt

Paketadresse:
Hindenburgstraße 40
71638 Ludwigsburg

Kreissparkasse Ludwigsburg Konto 31 (BLZ 604 500 50)
IBAN: DE44 6045 0050 0000 0000 31
BIC: SOLA DE 51 LBG
Volksbank Ludwigsburg eG Konto 484 484 001 (BLZ 604 901 50)
IBAN: DE72 6049 0150 0484 4840 01
BIC: GENO DE 51 LBG
Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE 146128122
Institutionskennzeichen des Sozialbereiches 138 080 117

II. Naturschutz

Im FNP-Änderungsverfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen, der für die Abwägung mögliche Alternativplanungen und deren zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft darstellt. Weiterhin sind im Umweltbericht generelle Aussagen zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder auch des Artenschutzes zu machen.

Ein entsprechender Bericht liegt uns leider nicht vor. Wir bitten, diesen zeitnah nachzureichen.

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

Eine weitergehende Stellungnahme zu den Naturschutzbelangen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

III. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten

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

Bodenschutz

Die Stellungnahmen erfolgen im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

IV. Abfallwirtschaft

Grundsätzlich bitten wir, die „Hinweise und Anregungen der DGUV Information 214-033 (aktualisierte Fassung vom Mai 2012) der BG Verkehr“ zu beachten.

V. Immissionsschutz

Die geplante Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ grenzt unmittelbar an die geplante Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“ an. Durch den Keltereibetrieb der Weingärtnergenossenschaft könnten Konflikte zwischen den beiden Nutzungen auftreten. Insbesondere während der Erntezeit ist mit erheblichen Geräuschimmissionen auch im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) zu rechnen. Auch durch Veranstaltungen könnten Belästigungen auftreten. Es muss damit gerechnet werden, dass der südliche Teil der geplanten Wohnbaufläche aufgrund dieser vorhandenen gewerblichen Nutzung nicht bzw. nur mit Einschränkungen zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

VI. Landwirtschaft

Aus agrarstruktureller Sicht haben wir folgende Hinweise und Empfehlungen:

Beeinträchtigungen der Wohnnutzung beispielsweise durch Lärm oder Staub, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Ackerflächen resultieren, können nicht ausgeschlossen werden.

Der südlich der geplanten Wohnbaufläche verlaufende 3 m breite Feldweg ist bereits jetzt stark frequentiert durch Freizeitnutzer und auch Radfahrer, vor allem Schulkinder. Der östlich gelegene Feldweg wird ebenfalls viel durch Privatpersonen genutzt.

Moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte beanspruchen durchaus 3 Meter Breite.

Nutzungskonflikten auf den landwirtschaftlichen Feldwegen kann entgegengewirkt werden, indem zum einen im Rahmen der Bauleitplanung zwischen den Privatgrundstücken und dem südlichen Feldweg bspw. parallel ein Radweg geplant wird und in der Realisierung zum anderen auf die strikte Einhaltung des Nachbarrechts hinsichtlich der Grenzabstände geachtet wird.

Der Fachbereich Landwirtschaft regt an, entsprechende Planungen und Auflagen in den entstehenden Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Vor dem Hintergrund allseits benötigten Wohnraumes wirkt die 1,4 ha große Fläche, welche als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ umgewidmet werden soll etwas überdimensioniert, vor allem wenn ebenerdige Parkplätze errichtet werden sollen.

Es handelt sich hier zudem laut Flurbilanz um beste landwirtschaftliche Böden der Vorrangflur Stufe I. Sie sind damit für die landwirtschaftliche Erzeugung von besonderer Bedeutung. Der Fachbereich Landwirtschaft regt daher dringend an, die Planung möglichst flächensparend umzusetzen, bspw. über Parkhäuser anstatt ebenerdige Parkplätze und nur im erforderlichen Maß Flächen in die Planung einzubeziehen.

Allgemein wird gebeten, die Notwendigkeit für die Inanspruchnahme dieser Flächen für die Sonderbaufläche „Einzelhandel“ noch darzulegen.

Bezüglich der Realisierung des Plangebietes wird eine abschnittsweise Umsetzung, entsprechend des tatsächlichen Bedarfs an Wohnbauflächen angeregt, um die Flächen möglichst lange in landwirtschaftlicher Nutzung zu belassen.

Des Weiteren wird angeregt, für Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen Ackerflächen in Anspruch zu nehmen, um eine Doppelbelastung der landwirtschaftlichen Betriebe durch weitere Produktionsflächenverluste zu vermeiden. Wir möchten darauf hinweisen, dass bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Vorrangig ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (BNatSchG § 15 Abs. 3).

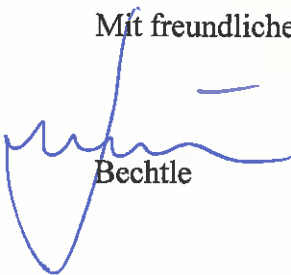
Falls für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden sollen, bitten wir um eine frühzeitige Beteiligung bei der Auswahl der Flächen (§ 15 Abs. 6 NatSchG).

VII. Straßen

Wir weisen auf folgendes hin:

- Bei Änderungen im Straßenraum der L 1127 (Affalterbacher Straße) können Mehrkosten bei der Straßenunterhaltung entstehen, die dem Land finanziell abzulösen sind.
- Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich entlang der freien Strecke der Landesstraße L 1127. Hier ist der gesetzliche Anbauabstand von 20m nach § 22 StrG (Landesstraßengesetz) einzuhalten. In dieser Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 1127, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Anbauverbotszone gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.
- Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen im Straßenraum der L 1127, einschließlich der erforderlichen Sichtfelder, frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, abgestimmt werden.
- Die Landesstraße darf nur nach Genehmigung des Baulastträgers verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Bechtle