

V O R L A G E

für die öffentliche Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar am 24. Juli 2018

- II, IV –
Anlagen: 5

21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar gewerbliche Baufläche "Bremmental", Gemeinde Erdmannhausen
- Aufstellungsbeschluss, Vorentwurf

Sachverhalt:

Die Gemeinde Erdmannhausen verfügt in Ihrem Gewerbegebiet „Ochsenweg“ über keine gewerblichen Erweiterungsflächen mehr. Auch in der Kernstadt von Marbach am Neckar stehen in dem Gewerbegebiet „Krummeäcker / Rielingshäuser Straße“ keine gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. In beiden Kommunen besteht jedoch gewerblicher Flächenbedarf für die Erweiterung oder Verlagerung innerörtlicher Gewerbebetriebe. Zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbebetriebe beider Kommunen ist die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen daher unverzichtbar.

Der Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar hat in der Verbandsversammlung am 28. Juni 2011 beschlossen, zwei Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, um beidseits der zwischen Marbach und Erdmannhausen verlaufenden regionalplanerischen Grünzäsur gewerbliche Bauflächen zur Deckung des örtlichen Gewerbeflächenbedarfes auszuweisen. Auf der Erdmannhäuser Seite sollte eine gewerbliche Baufläche „westlich der Riedstraße“ mit ca. 3,4 ha Größe zur Deckung des Erdmannhäuser Gewerbeflächenbedarfes ausgewiesen werden. Auf der Marbacher Seite – jedoch auf Erdmannhäuser Gemarkung – sollte östlich der Max-Eyth-Straße im Gewann „Bremmental“ eine ca. 4,4 ha große gewerbliche Baufläche zur Deckung des Flächenbedarfes Marbacher Betriebe ausgewiesen werden. Im Rahmen des 15. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar wurden für beide Verfahren sowohl die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen. Aufgrund von Problemen beim Grunderwerb im Gebiet „westlich der Riedstraße“ wurde die Planung beider gewerblicher Bauflächen zunächst gestoppt und die Planung für das Gebiet „westlich der Riedstraße“ schließlich aufgegeben.

Der Gewerbeflächenbedarf für ortsansässige Betriebe beider Kommunen soll nun in einer gemeinsamen gewerblichen Baufläche „Bremmental“ mit einer Größe von ca. 9,7 ha realisiert werden. Die geplante gewerbliche Baufläche „Bremmental“ wird im Westen begrenzt durch die Gemarkungsgrenze von Marbach und Erdmannhausen, im Norden durch die Landesstraße L1124, im Osten durch den Feldweg Flst. 3049 und im Süden durch die Kreisstraße K 1603.

Die geplante gewerbliche Baufläche „Bremetal“ reicht ca. 100 m in eine im Regionalplan ausgewiesene Grünzäsur hinein. Durch den Verzicht auf die gewerbliche Baufläche „westlich der Riedstraße“ wird die Grünzäsur jedoch nicht eingeengt, sondern kann unter Beibehaltung der ursprünglichen Breite um ca. 100 m in Richtung Osten verschoben werden. Soweit erforderlich wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Zielabweichungsverfahren zur Verschiebung dieser Grünzäsur beim Verband Region Stuttgart beantragt.

Die Gemeinde Erdmannhausen und die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigen eine bedarfsorientierte schrittweise Realisierung der Planung. In einem ersten Schritt soll noch 2018 ein Bebauungsplanverfahren für ein ca. 1,8 ha großes Areal eingeleitet werden, um zeitnah eine dringend benötigte Erweiterungsfläche für einen Marbacher Gewerbebetrieb zur Verfügung stellen zu können. Dieser erste Realisierungsabschnitt befindet sich im Südwesten der gewerblichen Baufläche „Bremetal“. Er grenzt im Süden an die K 1603 Marbach – Erdmannhausen und im Westen an das Betriebsgelände des Gewerbebetriebes an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren ist mit einer Realisierung dieser Erweiterungsfläche in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Planfeststellung für die Flächennutzungsplanänderung „Bremetal“ zu rechnen. Die betreffende Teilfläche soll daher bereits als „bestehende gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Bremetal“ wurde 2018 eine Übersichtsbegehung Artenschutz mit Habitatpotenzialanalyse durchgeführt (Werkgruppe Gruen, Stuttgart). Für den Planbereich und dessen näheres und weiteres Umfeld wurde ein Vorkommen der Feldlerche nachgewiesen. Daher wurde in der weiteren Planungsphase ein tierökologisches Gutachten zur Erfassung der Feldlerchenpopulation zwischen Marbach und Erdmannhausen beauftragt. Der Vorentwurf dieser tierökologischen Untersuchung (Stand nach drei von vier Begehungen) ist als Anlage 5 beigefügt.

Ein Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung, der Lageplan mit Darstellung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung, die zugehörige Begründung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Vorentwurf des Umweltberichtes der Werkgruppe Gruen sind als Anlagen 1-4 beigefügt.

Antrag:

1. Für den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar wird ein Änderungsverfahren eingeleitet, mit der Zielsetzung, im Gewann „Bremental“ eine ca. 9,7 ha große gewerbliche Baufläche zur Deckung des gewerblichen Flächenbedarfes der Gemeinde Erdmannhausen und der Stadt Marbach am Neckar auszuweisen.
2. Dem Vorentwurf für die Flächennutzungsplanänderung für die gewerbliche Baufläche „Bremental“, Gemeinde Erdmannhausen, bestehend aus dem Lageplan der Verbandsverwaltung vom 4. Juni 2018 sowie der zugehörigen Begründung vom 4. Juni 2018 wird zugestimmt.
3. Dem Vorentwurf des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung für die gewerbliche Baufläche „Bremental“, Gemeinde Erdmannhausen, der Werkgruppe gruen, Stuttgart, vom 4. Juni 2018 wird zugestimmt.
4. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.