



Amtliche Bekanntmachung

vom 4. September 2018

<input checked="" type="checkbox"/>	Zur Veröffentlichung möglichst am Samstag 8. September 2018	Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Lobert Tel.: 07144/102 - 315
<input type="checkbox"/>	Zur Information	
<input type="checkbox"/>	Sperrfrist bis	AZ: 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 Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar
- öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar hat in Ihrer Sitzung am 24. Juli 2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für folgende Flächennutzungsplanänderungen gefasst:

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist die östlich der Affalterbacher Straße und südlich des geplanten Wohnbaugebietes „Affalterbacher Straße / Kreuzäcker“ gelegene, ca. 0,8 ha große Fläche der Weingärtnergenossenschaft als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Da es sich bei der Weingärtnergenossenschaft um keine Gemeinbedarfsnutzung, sondern um einen genossenschaftlich organisierten Wirtschaftsbetrieb handelt, soll eine Änderung der Festsetzung in „Sonderbaufläche Weingärtner“ erfolgen.

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 bestehendem Ortsrand 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. Östlich der geplanten gemischten Baufläche grenzt eine geplante Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ von ca. 7,5 ha Größe an.

Die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigt, im Zuge der geplanten Realisierung des Neubaugebietes „Affalterbacher Straße / Kreuzäcker“ nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes an der Affalterbacher Straße einen Einzelhandelsbetrieb zur Verbesserung der Nahversorgung des geplanten Neubaugebietes sowie der bestehenden Wohnbebauung im Osten Marbachs anzusiedeln. Die gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“ soll von 3,0 auf 0,6 ha reduziert werden und sich auf das landwirtschaftliche Anwesen im Süden beschränken. Nördlich des landwirtschaftlichen Anwesens soll eine Teilfläche von ca. 1,4 ha als Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ ausgewiesen werden. Die verbleibende Fläche von 1,0 ha Größe soll als Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ festgesetzt werden und gemeinsam mit der östlich angrenzenden, bereits als geplante Wohnbaufläche festgesetzten Baufläche entwickelt werden.

Die Geltungsbereiche der vorgenannten Flächennutzungsplanänderungen sind in dem beigefügten Lageplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar vom 28. April 2017 mit Änderung vom 24. Juli 2018 dargestellt.

Die Entwürfe der oben genannten Flächennutzungsplanänderungen mit Begründungen und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeitspanne vom

17. September 2018 – 17. Oktober 2018 (je einschließlich)

während der üblichen Dienststunden beim Bürgermeisteramt Marbach am Neckar, Stadtbauamt, Planungsabteilung, Marktstraße 32, 3. Obergeschoss, Zimmer 9 sowie beim Bürgermeisteramt Affalterbach, Marbacher Straße 17, beim Bürgermeisteramt Benningen am Neckar, Studionstraße 10 und beim Bürgermeisteramt Erdmannhausen, Pflasterstraße 15 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus können die Planunterlagen auf der Homepage des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar (www.gvv-marbach.de) in der betreffenden Zeitspanne eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind für die beiden oben genannten Flächennutzungsplanänderungen verfügbar:

- Umweltbericht und vorbereitende Eingriffsregelung der Werkgruppe gruen Stuttgart, vom 28. April 2017, geändert 24. Juli 2018, mit Aussagen zur bestehenden Nutzung, zu vorhandenen Biotoptypen, zum Artenschutz, zur landschaftsbezogenen Erholung, zum Boden, zum Wasserhaushalt, der Bedeutung der Planflächen für das Kleinklima sowie zu Auswirkungen der Planung auf Menschen und Kulturgüter (Kulturdenkmal, vorgeschichtliche Siedlungsreste)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 27. April 2018 mit Aussagen zur raumordnerischen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet bzw. zu raumordnerischen Vorgaben für eine Einzelhandelsnutzung im Plangebiet, zum Bauverbot im Abstand von 20 m zu Landesstraßen sowie zu Kulturdenkmälern (steinerne Grubbank bei der Weingärtnergenossenschaft) und möglichen Vorkommen vorgeschichtlicher Siedlungsreste

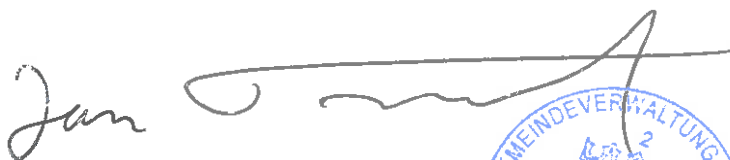
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 17. April 2018 mit Aussagen zur Geotechnik und mit Hinweis auf die Lage von Teilen des Plangebietes im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck
- Stellungnahme des Landratsamtes Ludwigsburg vom 16. Mai 2018 mit Hinweisen zu möglichen Nutzungskonflikten zwischen dem Kelterbetrieb der Weingärtnergenossenschaft und der geplanten Wohnnutzung aufgrund von Geräuschimmissionen, zu möglichen Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Freizeitnutzungen auf Feldwegen im Plangebiet, zur Minimierung von Produktionsflächenverlusten für Landwirte (insbesondere für Ausgleichsmaßnahmen) sowie auf den gesetzlichen Anbauabstand von 20 m zwischen möglichen Gebäuden und Landesstraßen

Darüber hinaus sind noch folgende umweltbezogene Informationen zu der Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und der Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ verfügbar:

- Stellungnahme des Verbandes Region Stuttgart vom 18. Mai 2018 mit Hinweisen auf raumordnerische Vorgaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Stellungnahme des BUND, Bezirksverband Marbach Bottwartal, vom 3. Mai 2018 mit Bedenken bezüglich der Ausweisung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bei den Verbandsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben.

Marbach am Neckar, den 4. September 2018



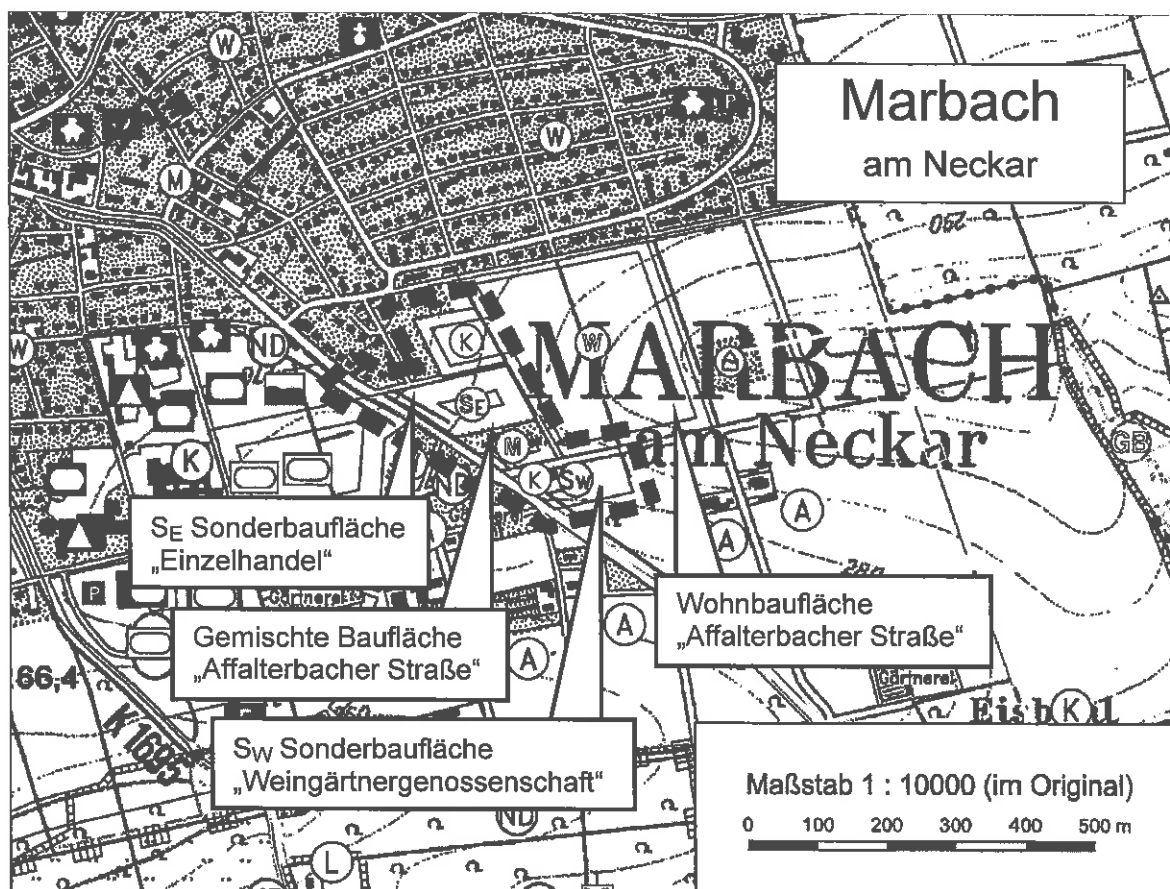
Jan Trost
Verbandsvorsitzender

Anlage
Abgrenzungsplan



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



Legende:

Maßstab 1 : 10.000



SW Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“ (Bestand)



SE Sonderbaufläche „Einzelhandel“ (Planung)



Wohnbauflächen (Planung)



Gemischte Bauflächen (Planung)

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