

BEGRÜNDUNG

zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Gewerbliche Baufläche „Bremental“, Gemeinde Erdmannhausen

1. Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung

In den Kommunen Erdmannhausen und Marbach am Neckar besteht gewerblicher Flächenbedarf für die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe.

Die Ausweisung einer interkommunalen Gewerbefläche soll die Gewerbestandorte Erdmannhausen und Marbach am Neckar durch Schaffung von Entwicklungsflächen für vorhandene Betriebe stärken und darüber hinaus langfristig weitere gewerbliche Entwicklungsflächen für beide Kommunen schaffen.

Der Gewerbeflächenbedarf für ortsansässige Betriebe beider Kommunen soll in einem gemeinsamen Gewerbegebiet „Bremental“ bedarfsorientiert und schrittweise realisiert werden.

2. Flächennachweis

In Vorbereitung zum vorliegenden vorbereitenden Bauleitplan wurden die Baulücken und Flächenpotentiale auf den Gemarkungen beider Gemeinden erhoben sowie der Gewerbeflächenbedarf ansässiger Firmen abgefragt.

Grundlagen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Wohnbauflächenbedarf wird mit Hilfe der Plausibilitätsprüfung sowie der Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur berechnet. Für die Berechnung wird das Basisjahr 2023 herangezogen.

Nach der Plausibilitätsprüfung errechnet sich der Wohnbauflächenbedarf aus dem Verhältnis des Einwohnerzuwachses (EW) und dem Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha), abzüglich der verfügbaren Baulücken und Flächenreserven. Der Einwohnerzuwachs ergibt sich durch die Summe des Zuwachses aufgrund des Belegungsdichterückgangs sowie der prognostizierten Einwohnerentwicklung basierend auf der Prognose des Statistischen Landesamtes.¹

Zur Anpassung der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes wurde geprüft, inwieweit die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2023 von der tatsächlichen Einwohnerzahl im Jahr 2023 abweicht. Diese Differenz wurde dann bei der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2038 berücksichtigt. Hierdurch erfolgt eine

¹ Analog zum Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017

Anpassung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorangegangenen Entwicklung.

Der sich aus der Plausibilitätsprüfung ergebende Flächenbedarf wird dem Wohnbauflächenbedarf nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur gegenübergestellt.

Die Eigenentwicklung wird hierbei durch die Gegenüberstellung der zukünftigen „neuen Bauherren“ und der zukünftigen „Hochbetagten“ dargestellt. Die Zuwanderung berechnet sich durch die Gegenüberstellung der zukünftigen „neuen Bauherren“ und der zukünftigen „Neurentner“.

Bei den „neuen Bauherren“ handelt es sich um die Altersgruppe, bei denen zu erwarten ist, dass sie innerhalb des Zeitraums des Prognosezeitraums von 15 Jahren einen eigenen Haushalt gründen. Hierfür werden alle Einwohner betrachtet, die innerhalb dieses Zeitraums 30 Jahre alt werden.

Bei den „Hochbetagten“ handelt es sich um die Altersgruppe, die während dieses Zeitraums 85 Jahre alt wird und somit davon ausgegangen werden kann, dass hier durch Todesfälle oder den Umzug in ein Pflegeheim neuer Wohnraum bereitgestellt wird.

Unter die „Neurentner“ fallen all diejenigen, die innerhalb dieses Zeitraums 65 Jahre alt werden und somit davon auszugehen ist, dass diese Personen in Rente gehen und Arbeitsplätze frei werden, was wiederum die Zuwanderung neuer Arbeitskräfte erfordert.

Von dem Ergebnis der Bedarfsberechnung nach der Altersstruktur wurden ebenfalls die in den Gemeinden vorhandenen Baulücken abgezogen.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Erdmannhausen

Einwohner	Einwohner Prognose 2038 ²	Bruttowohndichte ³
5.334	5.463 ⁴	60 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ 1)	256 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (EZ 2)	129 EW
Einwohnerzuwachs (EZ)	385 EW
Wohnbauflächenbedarf	6,4 ha

$$\text{EZ 1} = \frac{\text{EW} \times 0,3 \times 16 \text{ Jahre}}{100}$$

$$\text{EZ 2} = \text{Prognose 2038} - \text{Einwohner 2023}$$

$$\text{EZ} = \text{EZ 1} + \text{EZ 2}$$

$$\text{Bedarf} = \text{EZ} / 60 \text{ EW/ha (Wohndichte)}$$

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

³ Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart

⁴ Prognose 2038 zzgl. der Differenz der Einwohnerzahl 2022 und der prognostizierten Einwohnerzahl 2022

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur⁵ kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	Neurentner	Hochbetagte
844 EW	1.275 EW	723 EW

Nachfolgende Tabelle zeigt den Wohnbauflächenbedarf nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	121 EW
Zuwanderung	431 EW
Zuwachs insgesamt	552 EW
Wohnbauflächenbedarf	9,2 ha

Neue Bauherren - Hochbetagte
Neurentner - Neue Bauherren
Bedarf = Zuwachs / 60 EW/ha (Wohndichte)

Der momentan ermittelte Wohnbauflächenbedarf für den Zeitraum 2023 bis 2038 liegt bei rund 9,2 ha.

2021 wurden die Baulücken ermittelt. Das tatsächliche Baulückenpotential hat mit 76 Bauplätzen eine Gesamtfläche von 3,9 ha. Diese Lücken sind zu 50% anrechenbar, da sich alle Baulücken in privatem Eigentum befinden (kommunale Baulücken zu 100 %, private Baulücken in einem Umfang von 50 %).

$$9,2 \text{ ha} - (3,9 \text{ ha} \times 0,5) = 7,25 \text{ ha}$$

Beim Gewerbeflächenbedarf wird ca. die Hälfte des Wohnbauflächenbedarfs angenommen. Damit ergibt sich ein errechneter Bedarf von 3,63 ha für Gewerbeflächen in den nächsten 15 Jahren.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Marbach am Neckar

Einwohner	Einwohner Prognose 2038⁶	Bruttowohndichte⁷
16.065	16.473 ⁸	70 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ 1)	771 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (EZ 2)	408 EW
Einwohnerzuwachs (EZ)	1.179 EW
Wohnbauflächenbedarf	16,8 ha

$$\text{EZ 1} = \frac{\text{EW} \times 0,3 \times 16 \text{ Jahre}}{100}$$

$$\text{EZ 2} = \text{Prognose 2038} - \text{Einwohner 2023}$$

$$\text{EZ} = \text{EZ 1} + \text{EZ 2}$$

$$\text{Bedarf} = \text{EZ} / 70 \text{ EW/ha (Wohndichte)}$$

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

⁷ Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart

⁸ Prognose 2038 zzgl. der Differenz der Einwohnerzahl 2022 und der prognostizierten Einwohnerzahl 2022

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur⁹ kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	Neurentner	Hochbetagte
2.722 EW	3.908 EW	1.946 EW

Nachfolgende Tabelle zeigt den Wohnbauflächenbedarf nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	776 EW
Zuwanderung	1.186 EW
Zuwachs insgesamt	1.962 EW
Wohnbauflächenbedarf	28 ha

Neue Bauherren - Hochbetagte
Neurentner - Neue Bauherren
Bedarf = EZ / 70 EW/ha (Wohndichte)

Der momentan ermittelte Wohnbauflächenbedarf für den Zeitraum 2023 bis 2038 liegt bei rund 28 ha.

2021 wurden die Baulücken aktualisiert. Das tatsächliche Baulückenpotential hat mit 90 Bauplätzen eine Gesamtfläche von 3,2 ha. Diese Lücken sind zu 50% anrechenbar, da sich alle Baulücken in privatem Eigentum befinden (kommunale Baulücken zu 100 %, private Baulücken in einem Umfang von 50 %).

$$28 \text{ ha} - (3,2 \text{ ha} \times 0,5) = 26,4 \text{ ha}$$

Beim Gewerbeflächenbedarf wird ca. die Hälfte des Wohnbauflächenbedarfs angenommen. Damit ergibt sich ein errechneter Bedarf von 13,2 ha für Gewerbeflächen in den nächsten 15 Jahren.

Begründung des Gewerbeflächenbedarfs und Prüfung der Standortalternativen

Durch den Wohnflächenbedarf nach Abzug der Baulücken ergibt sich für Erdmannhausen und Marbach am Neckar ein errechneter Gesamtbedarf von ca. 16,83 ha Gewerbefläche.

Nach Abfrage der Gewerbetreibende in der Gemeinde Erdmannhausen sowie der Stadt Marbach am Neckar besteht aktuell ein Gewerbeflächenbedarf von insgesamt rund 9,7 ha. Für die Gemeinde Erdmannhausen wurde davon anteilig ein Bedarf an rund 7,2 ha ermittelt, für die Stadt Marbach am Neckar besteht ein Bedarf in Höhe von rund 2,5 ha.

Der Gewerbeflächenbedarf für ortsansässige Betriebe beider Kommunen soll in einer gemeinsamen gewerblichen Baufläche „Bremental“ bedarfsorientiert kurz-, mittel- und langfristig realisiert werden.

Bei den ansässigen Betrieben, welche einen aktuellen Bedarf angemeldet haben, handelt es sich u.a. um bestehende Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

„Krummeäcker/Rielingshäuser Straße“, welche nur in direkter Anbindung an das vorhandene Betriebsgelände erweitern können. Zum anderen handelt es sich um Betriebsverlagerungen, da an den jetzigen Standorten auf den Gemarkungen Erdmannhausen und Marbach am Neckar keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind bzw. mögliche Erweiterungen in Konflikt mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen stehen würden.

Die Stadt Marbach am Neckar hat seit der Erschließung des „Energie- und Technologieparks Marbach am Neckar“ im Jahr 2001 bis zum Jahr 2018 in der Kernstadt kaum gewerblichen Bauflächen mehr ausgewiesen. Die damals ausgewiesenen Bauflächen sind zwischenzeitlich vollständig bebaut. Durch den Bebauungsplan „Energie- und Technologiepark Marbach am Neckar, 4. Änderung und Erweiterung“ 2022 wurde in Kooperation mit einem ansässigen Unternehmen der bestehende Ringschluss nach Westen verlagert und erweitert. Der ansässige Betrieb benötigte dringend Erweiterungsflächen am Bestand. Der Großteil der dadurch entstanden gewerblichen Fläche wurde für die Erweiterung der Fima selbst benötigt. Für die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen die aktuell noch im Besitz der Stadt sind, laufen derzeit vertiefende Gespräche mit gewerblichen Marbacher Interessenten.

In dem unmittelbar westlich der Gemarkungsgrenze zwischen Marbach am Neckar und Erdmannhausen befindlichen Marbacher Gewerbegebiet „Krummeäcker / Rielingshäuser Straße“ sind alle Gewerbegrundstücke genutzt.

Das Marbacher Gewerbegebiet „Krummeäcker / Rielingshäuser Straße“ grenzt im Süden und Westen an Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen, im Norden an die Landesstraße 1124 und die Bahnlinie Marbach-Backnang und im Osten an die Gemarkungsgrenze zu Erdmannhausen. Eine bauliche Erweiterung dieses Marbacher Gewerbegebiets ist somit nur in Richtung Osten – auf Erdmannhäuser Gemarkung – möglich.

Das am nordwestlichen Ortsrand von Erdmannhausen gelegene Gewerbegebiet „Ochsenweg“ stellt das einzige Gewerbegebiet der Gemeinde Erdmannhausen dar. Die gewerblichen Bauflächen in diesem Gebiet sind vollständig aufgesiedelt. Es sind keine gewerblichen Baulücken vorhanden.

Eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Ochsenweg“ in nördliche Richtung ist wegen der dort (in einem Geländeeinschnitt) parallel der Landesstraße 1124 verlaufenden Bahntrasse nicht möglich. Eine Erweiterung in Richtung Osten scheidet aus topographischen Gründen und wegen der Nähe zur Wohnbebauung und den daraus resultierenden Konflikten bzgl. Lärm und Verkehr, aus. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Ochsenweg“ in südliche Richtung war im Flächennutzungsplan 1990 -2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar zunächst vorgesehen. Unter Berücksichtigung der ökologischen Restriktionen, die sich aus den örtlichen Verhältnissen ergeben, war eine adäquate Flächenausweisung nicht möglich. Daher wurde diese Planung nicht weiterverfolgt und auf die Ausweisung einer entsprechenden Erweiterungsfläche im Süden verzichtet. Eine 2011 geplante Erweiterung des Gewerbegebiets „Ochsenweg“ in westliche Richtung wurde aufgrund von Problemen beim Grunderwerb zunächst gestoppt und schließlich aufgegeben. Darüber hinaus würde eine Erweiterung Richtung Westen nicht den erforderlichen Gewerbeflächenbedarf decken können, zusätzlich werden die Flächen teilweise durch ökologisch wertvolle Nutzungen wie Streuobst bewirtschaftet, wodurch sich der Eingriff in Natur und Landschaft erhöht.

Somit kann auch für Erdmannhausen die Deckung des gewerblichen Flächenbedarfes nur durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Gewann „Bremental“ erfolgen.

Weder im Gewerbegebiet „Ochsenweg“ auf der Gemarkung Erdmannhausen noch im Gewerbegebiet „Krummeäcker / Rielingshäuser Straße“ der Stadt Marbach am Neckar stehen gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. In beiden Kommunen besteht jedoch gewerblicher Flächenbedarf für die Erweiterung und Umverlegung vorhandener Gewerbebetriebe. Zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbebetriebe beider Kommunen ist die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen daher unverzichtbar.

Insbesondere ein Gewerbebetrieb in Marbach am Neckar benötigt dringend Erweiterungsfläche für seinen Standort am Siedlungsrand. Um diesem Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten und somit eine langfristige Standort- und Arbeitsplatzsicherung zu gewährleisten ist eine Erweiterung am bestehenden Standort auf der Gemarkung Marbach am Neckar bzw. Erdmannhausen notwendig.

In der 2018 aufgestellten Planung betrug die Fläche des gesamten Plangebiets „Bremental“ rund 9,6 ha. Aufgrund regionalplanerischer Belage, ist es aber nicht möglich, das Gebiet in seinem Gesamten zeitnah zu realisieren (Verweis auf Kapitel 3). Deshalb wurde das Plangebiet nun im ersten Schritt deutlich auf das Gebiet der dringend benötigten Erweiterungsfläche der ansässigen Firma reduziert, ohne dabei die mittel – bis langfristige Gebietsaufsiedlung zu beeinträchtigen.

Mit der Ausweisung der vorliegenden gewerblichen Baufläche kann somit nur ein kleiner Teil des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen gedeckt werden.

3. Vorgaben des Regionalplans

Die geplante gewerbliche Baufläche „Bremental“ grenzt im Osten an die im Regionalplan festgesetzte Grünzäsur Z93 zwischen Marbach und Erdmannhausen. Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes 2008/2009 wurde zwischen der Gemeinde Erdmannhausen, dem Verband Region Stuttgart und der Stadt Marbach am Neckar vereinbart, dass die im Regionalplan festgesetzte Grünzäsur Z93 zwischen der Gemeinde Erdmannhausen und der Stadt Marbach am Neckar so angeordnet wird, dass auf beiden Seiten eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zur Abdeckung des Bedarfes der ortsansässigen Betriebe möglich ist.

Auf der Grundlage dieser Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart wurde von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar am 28. Juni 2011 die Einleitung von zwei Flächennutzungsplanänderungsverfahren zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen beschlossen:

- Flächennutzungsplanänderung 15 c) „Westlich der Riedstraße“ , ca. 3,4 ha, zur Abdeckung des Erdmannhäuser Gewerbeflächenbedarfs
- Flächennutzungsplanänderung 15 d) „Bremental“ , ca. 4,4 ha, zur Abdeckung des Bedarfs örtlicher Marbacher Gewerbebetriebe

Für beide Verfahren wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 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 deshalb in der gemeinsamen gewerblichen Baufläche „Bremental“ realisiert werden.

Die 2018 vorgesehene, ca. 9,6 ha große Fläche des interkommunalen Gebiets „Bremetal“ reichte ursprünglich in östlicher Richtung ca. 100 m in die insgesamt ca. 300 m breite Grünzäsur Z93 hinein.

Nachdem das Tangieren einer Grünzäsur einer Regionalplanänderung bedarf und darüber hinaus in der frühzeitigen Beteiligung angeregt wurde, das Gebiet zu verkleinern und abschnittsweise zu realisieren, wurde die geplante Gewerbefläche „Bremetal“ im Vergleich zum Vorentwurf 2018 deutlich reduziert, so dass diese im Osten an die Grünzäsur angrenzt und diese somit nicht weiter überschreitet.

Die geplante gewerbliche Baufläche „Bremetal“ ist nun ca. 1,6 ha groß und stellt somit den westlichen Rand der Grünzäsur dar. Der östliche Rand der Grünzäsur beginnt ca. 80 m westlich der Riedstraße bzw. der geplanten Mischbaufläche in Erdmannhausen.

Nach wie vor ist mittel bis langfristig eine Erweiterung des Gebiets nach Norden und Osten vorgesehen. Da dies aber nur mit einer Änderung des Regionalplans erfolgen kann, ist das Tangieren der Grünzäsur Z93 nicht weiter Bestandteil dieser vorliegenden 21. Flächennutzungsplanänderung.

Das Areal der geplanten gewerblichen Baufläche „Bremetal“ ist im Regionalplan aufgrund der vergleichsweise hohen Landbaueignung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen (PS 3.2.2 (G)). Damit kommt den landwirtschaftlichen Belangen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen eine besondere Bedeutung zu. Nachdem für eine Erweiterung der Erdmannhäuser sowie des Marbacher Gewerbegebiete - wie oben dargestellt - keine anderen Alternativen bestehen, stellt die geplante Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Bremetal“ die einzige Möglichkeit zur Bereitstellung dringend benötigter gewerblicher Erweiterungsflächen für Erdmannhäuser und Marbacher Betriebe dar. Ein Eingriff in hochwertige landwirtschaftliche Böden muss insofern in Kauf genommen werden. Jedoch wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung versucht adäquate Ausgleichsmaßnahmen auf beiden Gemarkungen zu finden, die nicht zusätzlich in die Landwirtschaft eingreifen.

Die Gemeinde Erdmannhausen und die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigen eine bedarfsorientierte schrittweise Realisierung der Planung, so dass zumindest ein Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet noch eine Zeit lang für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht.

Dieser erste Realisierungsabschnitt, also die vorliegende gewerbliche Flächenausweisung, befindet sich im Südwesten der ursprünglichen gewerblichen Baufläche „Bremetal“. Er grenzt im Süden an die K1603 und im Westen an das Betriebsgelände des ansässigen Gewerbebetriebs an.

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren ist mit einer Realisierung dieser Erweiterungsfläche in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Planfeststellung für diese Flächennutzungsplanänderung zu rechnen.

4. Erschließung

Durch die Lage der geplanten gewerblichen Baufläche „Bremetal“ unmittelbar südlich der Landesstraße L 1124 und nördlich der K 1603 verfügt die geplante gewerbliche Baufläche über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Eine flächen- und kostensparende Erschließung der geplanten gewerblichen Baufläche ist aufgrund der Anschlussmöglichkeit an die bestehende Max-Eyth-, sowie der Robert-Bosch-Straße möglich. Diese soll nach Osten verlängert und im Süden an die K1603 angeschlossen werden.

Die Entwässerung der geplanten gewerblichen Baufläche „Bremental“ soll über das Kanalnetz der Stadt Marbach am Neckar erfolgen, die Wasserversorgung über das Wasserleitungsnetz der Stadt Marbach am Neckar.

5. Trinkwasserfernleitung der Landeswasserversorgung

Entlang der Gemarkungsgrenze zwischen Marbach und Erdmannhausen verläuft eine Trinkwasserfernleitung (NW 300) der Landeswasserversorgung.

Bei der Erschließung und Bebauung der geplanten gewerblichen Baufläche „Bremental“ sind die Sicherheitsabstände zum Schutz dieser Fernwasserleitung zu beachten.

6. Umweltschutz, Umweltbericht

Die vorbereitende Eingriffsregelung nach § 13ff Bundesnaturschutzgesetz für die geplante gewerbliche Baufläche „Bremental“, die Ermittlung und Bewertung der Umweltschützenden Belange nach § 1a Baugesetzbuch sowie die Umweltprüfung nach § 2 Baugesetzbuch sind in Form eines Umweltberichtes der werkgruppe gruen, Stuttgart, vom 04. Juni 2018, ergänzt am 20. November 2024 dokumentiert.

7. Schallschutz

Im Zuge des parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplans „Bremental“ wurde 2018 eine schalltechnische Untersuchung von BS Ingenieure aus Ludwigsburg erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005-1 bzw. der TA Lärm an der schützenswerten Bebauung außerhalb des Plangebiets eine Lärmkontingentierung, also eine Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Gewerbeflächen, erforderlich ist.

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen bzw. bei Neubauvorhaben ist vom Antragsteller dann der Nachweis der Einhaltung des vorgegebenen Lärmkontingents zu erbringen.

Aufgrund der bebauungsplanrelevanten Thematik und der Festsetzungsmöglichkeit der einzuhaltenden Emissionskontingente auf Bebauungsplanebene wird der Schallschutz bzw. die Lärmkontingentierung im Zuge der fortschreitenden Bebauungsplanung aktualisiert und verbindlich behandelt.

8. Flächenbilanz

Landwirtschaftliche Nutzfläche	1,4 ha
Prov. Stellplatz/Lager	0,2 ha
.....	
Gewerbliche Baufläche neu	1,6 ha

Aufgestellt:

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
04. Juni 2018, geändert am 20. November 2024 und am 02. Dezember 2025

AZ: 621.31

Ausgefertigt: 17. DEZ. 2025

Jan Trost

