



# Mischgebietsfläche "Ludwigsburger Straße", Stadt Marbach am Neckar

vom 16. Januar 2023

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

### Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlage	S.2
2.	Planungsanlass und Ziel der 23. Änderung des Flächennutzungsplans	S.2
3.	Planungsalternativen	S.2
4.	Verfahrensablauf	S.3
5.	Berücksichtigung der Umweltbelange	S.3
6.	Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Teilnahmeverfahren	S.4
6.1.	Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3(1) BauGB) und aus der Offenlage (§3(2) BauGB)	S.4
6.2.	Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4(1) BauGB, §4(2) BauGB)	S.5

## **1. Rechtsgrundlage**

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die 23. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Marbach am Neckar mit der Bekanntmachung wirksam. Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen FNP eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden, und der Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2. Planungsanlass und Ziel der 23. Änderung des Flächennutzungsplans**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der FNP bildet als vorbereitender Bauleitplan die übergeordnete Ebene der kommunalen Planung. Ziel des FNP ist eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der gemeindlichen Entwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Stadt- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Marbach am Neckar, bestehend aus den vier Verbandsgemeinden - Affalterbach, Benningen, Erdmannhausen und Marbach am Neckar, wurde zuletzt mit dem Zeithorizont 1990 – 2005 fortgeschrieben. Das Plangebiet der 23. Änderung des FNP, Marbach am Neckar ist dort als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Fläche wird für diese Bestimmung nicht mehr benötigt, da die am Standort Ludwigsburger Straße 70 bestehende Firma EgeTrans erweitert wird. Mit dem Neubauvorhaben der Firma EgeTrans kann eine innenstadtnahe Nachverdichtung stattfinden, die zwei Nutzungen vereint - das Wohnen und Arbeiten an einem Ort.

Im Hinblick auf die bereits vorhandene Infrastruktur – Betriebsgebäude EgeTrans und ausgebauter Knotenpunkt zur Landesstraße L1100 aus dem Jahr 2016 – liegt es nahe, dass die Firmenerweiterung auf dem benachbarten Grundstück angedacht wird. Zumal die Fläche bereits gewerblich genutzt wurde und die sowohl betrieblichen als auch wohnwirtschaftlichen Begebenheiten an diesem Standort nicht den heutigen Ansprüchen mehr entsprechen.

Vor dem Hintergrund der in der Stadt Marbach am Neckar bestehenden Wohnraumnachfrage umfasst die 23. Änderung im Hinblick auf das Planungsziel der Schaffung von neuem Wohnraum und Arbeitsplätzen eine Änderung der Darstellung der im rechtswirksamen FNP als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche in eine Mischgebietsfläche. Die 23. Änderung steht im Kontext mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Marbach am Neckar.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die Darstellung des Änderungsbereichs als Mischgebietsfläche. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,3 Hektar.

## **3. Planungsalternativen**

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Entsprechend dieser gesetzlichen Maßgaben wurden im Vorfeld der 23. Änderung des FNP geprüften Alternativflächen (vgl. dazu FNP-Begründung) ausgeschlossen, da ausschließlich die Fläche

„Ludwigsburger Straße 74“ das Potenzial hat, das geplante Erweiterungskonzept der bestehenden Firma EgeTrans zielführend umzusetzen. Mit dem Umgehen der vorhandenen Infrastruktur und der bereits gewerblich genutzten Fläche wird der gesetzlichen Maßgabe der Wiedernutzbarmachung von Flächen entsprochen. Mit dem Neubauvorhaben der Firma EgeTrans kann eine innenstadtnahe Nachverdichtung stattfinden.

#### **4. Verfahrensablauf**

Am 14.10.2021 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar - Mischgebietsfläche „Ludwigsburger Straße“, Stadt Marbach am Neckar gefasst. Das Verfahren wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Ludwigsburger Straße – 1. Änderung und Erweiterung“ gestartet. Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss erfolgte am 18.11.2021 im Regelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 06.12.2021 bis 07.01.2022 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgte parallel.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB wurde in der Zeit vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB erfolgte parallel.

Die Abwägung der von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden erfolgte vom Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar am 13.10.2022.

Die 23. Änderung des FNP des Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar wurde mit Bescheid des Landratsamt Ludwigsburg vom 10.01.2023 genehmigt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.01.2023 erlangte die 23. Änderung des FNP Rechtswirksamkeit.

#### **5. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Zuge der 23. Änderung des FNP wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht und vorbereitende Eingriffsregelung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 1a BauGB i.V.m. § 13ff BNatSchG dokumentiert. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter

- Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter

einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern betrachtet.

Die Umweltprüfung zur 23. Änderung des FNP beschränkt sich hierbei auf die Betrachtung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Änderung der Gebietsausweisung von Gewerbegebiet in Mischgebiet.

Die Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, der möglichen Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen, der Alternativenprüfung und der Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt für die 23. Änderung des FNP qualitativ in tabellarischer Form (vgl. Umweltbericht der 23. FNP-Änderung, Werkgruppe Grün Stuttgart, Stand 24.02.22).

## **6. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren**

### **6.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3(1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4(1) - Vorentwurf**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur 23. Änderung in der Zeit vom 06.12.2021 bis 07.01.2022.

Im Parallelverfahren wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Von den 16 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 10 Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Hinweise oder Anregungen gegeben.

Hinweise und Äußerungen wurden durch folgende Behörden und Verbände gegeben:

- Landratsamt Ludwigsburg
  - Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde, dass eine gewisse Überschneidung des Plangebiets mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) und dem gemäß § 33 Abs. 1 NatSchG geschützten Biotop zur L1100 besteht
  - Hinweis zur Wasserwirtschaft und Bodenschutz, dass Altlasten in Flächennutzungsplänen dargestellt werden können und eine formelle Anpassung im Umweltbericht.
  - Forderung der Immissionsschutzbehörde, dass im Zuge der Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten erstellt werden sollte.
  - Forderung zu Straßen, dass die geplante zweite Zufahrt auf die L 1100 aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Verschlechterung der Leichtigkeit des Verkehrs abgelehnt wird und umgeplant werden muss.
- Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
  - Hinweise im Bereich „Geotechnik“ und „Grundwasser“ sollen in die Begründung mitaufgenommen werden.
- Verband Region Stuttgart
  - Hinweis, dass eine gewisse Überschneidung des Plangebiets mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) besteht.
  - Hinweise und Aufforderung zur Beachtung einer regionalplanerischer Festsetzung Plansatz 3.3.6 (G) Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen

Ergänzend wurde durch die im Planverfahren beteiligte Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden sowie die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen –berücksichtigt werden sollen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien soll weiterhin gewährleistet bleiben.

Die seitens der o.a. Behörden und Verbände erhobenen Forderungen und gegebenen Hinweise wurden im weiteren Planverfahren beachtet und durch die Erstellung von Fachgutachten fachlich untersetzt.

## 6.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4(2) – Entwurf

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 23. Änderung des FNP gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.05.2022 bis 10.06.2022. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren. Von den 25 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 8 Stellungnahmen abgegeben.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamt Ludwigsburg weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Landratsamt Ludwigsburg (LRA) beantragt werden muss. Die Befreiung oder Ausnahme zur teilweisen Rodung der gesetzlich geschützten Feldhecke wurde ebenfalls rechtzeitig im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der UNB im LRA beantragt, sodass beide Bescheide vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Stadt Marbach am Neckar vorlagen.

Ergänzend fordert das Regierungspräsidium Stuttgart in seiner Stellungnahme, dass die Begründung der Flächennutzungsplanänderung entsprechend den Ausführungen §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs.2 BauGB ergänzt gehört, um den zusätzlichen Bedarf für Wohn- und Gewerbebauflächen darzustellen.

In der Sitzung des Gemeinderats der Stadt Marbach am Neckar vom 13.10.2022 wurden die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und der Feststellungsbeschluss zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Stadt Marbach am Neckar wird die o.g. Hinweise und Empfehlungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachten.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wurden geringfügige, die Grundzüge der Planung nicht berührende Ergänzungen und redaktionelle Änderungen in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

Aufgestellt am 16.01.2023,  
Marbach am Neckar

  
Janus Baldermann

