



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
§ 6A ABS. 1 BAUGB

zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den
Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar
Wohnbaufläche „Keltergrund“
Stadt Marbach am Neckar Stadtteil Rielingshausen

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die 25. 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 25. 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.

Die Stadt Marbach am Neckar plant im Stadtteil Rielingshausen die Ausweisung einer ca. 3 ha großen Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand, ca. 400 m nördlich der Hauptstraße.

Der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar hat hierzu am 10. Oktober 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Keltergrund“ im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB gefasst. Da die Fläche des geplanten Baugebiets „Keltergrund“ im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar größtenteils als Gärtnereifläche festgesetzt ist, war zunächst eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß §13b BauGB in Verbindung mit §13a (2) BauGB vorgesehen.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerWG) vom 18.07.2023 4 CN 3.22 zum §13 b BauGB, konnte das Bebauungsplanverfahren „Keltergrund“ nach § 13b

BauGB nicht mehr weitergeführt werden, was bedeutet, dass im Zuge der Neuaufgleisung des Bebauungsplanverfahrens auch der Flächennutzungsplan nicht, wie zunächst gedacht, lediglich berichtigt, sondern mit vorliegender 25. Änderung geändert werden muss, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Marbach am Neckar 1990-2005 an der Stelle des Plangebiets bislang Flächen für Gärtnerei, landwirtschaftliche Nutzfläche, private Grünfläche und Verkehrsfläche darstellt.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die Darstellung des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche, sowie der Ergänzung der südlich vom Plangebiet gelegenen Kennzeichnung eines Regenrückhaltebeckens. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,0 Hektar.

Das Plangebiet ragt im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 im westlichen Teil in den regionalen Grünzug G9 Erdmannhausen / Rielingshausen / Kirchberg hinein (PS 3.3.1 (Z)).

Aufgrund dieses Sachverhalts wurde am 18.12.2020 beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung für den Bebauungsplan „Keltergrund“ nach §6 ROG i.V.m. §24 LplG gestellt. Dieser Antrag wurde am 25.05.2021 positiv beschieden:

„Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Keltergrund“ wird eine Abweichung von Plansatz 3.1.1 (Z) – Regionaler Grünzug – des Regionalplans Region Stuttgart (Regionalplan) vom 22.07.2009 zugelassen“ (Bescheid des Regierungspräsidiums vom 25.05.2021).

3. Planungsalternativen

Die Planung des Wohnbaugebietes „Keltergrund“ dient zur zeitnahen Bereitstellung dringend benötigten Wohnraumes in der Stadt Marbach am Neckar. Die Stadt Marbach am Neckar hat in der Kernstadt seit der Ausweisung des ca. 6,3 ha großen Wohnbaugebietes „Kirchenweinberg Nord“ im Jahr 2001 und im Stadtteil Rielingshausen seit Ausweisung des ca. 1,3 ha großen Wohnbaugebietes „Östlich der Kirchberger Straße“ im Jahre 2004 keine Neubaugebiete für Wohnbebauung mehr ausgewiesen. Damit wurde in der Kernstadt in den 24 Jahren, im Stadtteil Rielingshausen in den vergangenen 21 Jahren ausschließlich auf die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum durch Innenentwicklung gesetzt.

Im Jahr 2010 wurde ein Baulückenkataster erstellt sowie eine Erhebung aller potentiellen Innenentwicklungsflächen vorgenommen und seitdem jährlich fortgeschrieben. Um das aktivierbare Innenentwicklungspotential abschätzen zu können und veräußerungswilligen Grundstückseigentümern gegebenenfalls durch die Vermittlung von Kontakten zu Bauwilligen helfen zu können, wurde 2011 und zuletzt 2021 eine Befragung aller Grundstückseigentümer von Baulücken vorgenommen. Durch die umfassenden Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, auch durch die konsequente Umnutzung von gewerblichen Bauflächen in Gemengelagen konnte die Stadt Marbach am Neckar in den letzten Jahren erhebliche Innenentwicklungspotentiale für den Wohnungsbau aktivieren. So konnten in der Kernstadt bereits 2019, innerhalb 8 Jahren, über 30 % der Baulücken, im Stadtteil Rielingshausen sogar über 60 % der Baulücken aktiviert werden, was für die Gesamtstadt einem Anteil aktivierter Baulücken von über 43 % entspricht.

Während im Jahr 2020 noch die beiden Innenentwicklungsflächen Karlstraße / Forststraße und Karlstraße / Rathausplatz im Ortskern von Rielingshausen aktiviert werden konnten, zeichnen sich zukünftig erhebliche Probleme in der Wohnraumbereitstellung ab:

1. In der Kernstadt sind über die Aktivierung von Baulücken und die Nachverdichtung auf einzelnen Baugrundstücken hinaus keine Innenentwicklungspotentiale mehr vorhanden, insbesondere keine größeren zusammenhängenden Flächen.

2. Die größte noch zur Verfügung stehende Innenentwicklungsfläche in Rielingshausen, das ca. 1,8 ha große Areal westlich der Max-Planck- und nördlich der Gutenbergstraße, befindet sich zu erheblichen Teilen im Eigentum eines örtlichen Obst- und Gartenbaubetriebes. Für diesen, an der Hauptstraße ansässigen, Betrieb stellen die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzenden Sonderkulturflächen betriebsnotwendige Einrichtungen dar. Da der betreffende Obst- und Gartenbaubetrieb mit Hofverkauf für die örtliche Lebensmittelversorgung des Stadtteils Rielingshausen von zentraler Bedeutung ist, ist eine Aktivierung dieser Flächen auf absehbare Zeit weder sinnvoll noch möglich.

3. Eine weitere, nördlich der Hauptstraße und östlich des Brahmsweges gelegene, Innenentwicklungsfläche von ca. 0,5 ha Größe, ist wegen eines dort ansässigen Metallbaubetriebes, über dessen Betriebsgelände die Verkehrserschließung für die Innenentwicklungsmaßnahme führen müsste und der auf Grund möglicher Nutzungskonflikte an einem weiteren Heranrücken der Wohnbebauung nicht interessiert ist, mittelfristig ebenfalls nicht realistisch.

4. Die ca. 0,5 ha große Innenentwicklungsfläche östlich der Zeilstraße und nördlich der Lange Straße ist auf Grund der schwierigen Erschließungssituation und insbesondere der kleinteiligen Parzellierung sowie möglicher Nutzungskonflikte mit einem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ebenfalls mittelfristig nicht realisierbar.

5. Zur Aktivierung der nördlich des Friedhofes und südlich der Burgstraße gelegenen Innenentwicklungsfläche (Größe ca. 0,3 ha) wurden von der Stadt Marbach am Neckar in den vergangenen Jahren mehrere Anläufe unternommen, die jedoch an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern scheiterten, die zum Verkauf von Grundstücksteilflächen (die für die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße zur Anbindung dieses Gebietes an das bestehende Straßennetz an der Burgstraße oder der Bergstraße erforderlich sind) nicht bereit waren.

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen sollen vorrangig Innenentwicklungsflächen in Anspruch genommen werden. Die vorstehend aufgezeigte Entwicklung der vergangenen beiden Jahrzehnte belegt, dass die Stadt Marbach am Neckar einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden seit langem praktiziert. Allerdings stehen innerörtliche Planungsalternativen durch Innenentwicklung für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes in nennenswertem Umfang in naher Zukunft nicht zur Verfügung.

Trotz der genannten Erfolge bei der Aktivierung von Wohnbauflächen im Innenbereich reicht das Angebot bei weitem nicht aus, um die hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum zu befriedigen. Dies gilt sowohl in quantitativer Hinsicht als auch im Hinblick auf die Bereitstellung von Bauflächen bestimmter Gebäudetypen, insbesondere für Einzel- und Doppelhausbebauung.

Bei dem Plangebiet „Keltergrund“ handelt es sich – wie bereits erwähnt - um das Areal einer früheren Gärtnerei, in östlicher Richtung ergänzt um zwei Ackerflächen sowie in südlicher Richtung ergänzt um eine Reihe von Hausgärten zwischen dem früheren Betriebsgelände der Gärtnerei und der bestehenden Wohnbebauung an der Schumannstraße. Durch den Erwerb der früheren Gärtnereifläche sowie der beiden östlich angrenzenden Ackerflächen verfügt die Stadt Marbach am Neckar, die sich bereits im Eigentum eines Teils der Gartengrundstücke zwischen Gärtnerei und Wohnbebauung befand, nun über das Eigentum des ganz überwiegenden Teiles der Grundstücksflächen im Plangebiet. Für die wenigen privaten Gartengrundstücke im Plangebiet besteht Mitwirkungsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer.

Aufgrund der obengenannten Rahmenbedingungen bestehen bei dem geplanten Baugebiet „Keltergrund“ gravierende Vorteile. Das Eigentum an Grund und Boden ermöglicht der Stadt:

1. eine zeitnahe Umsetzung der Realisierung des Baugebietes, ohne eine aufwändige Umlegung
2. die Festlegung von Baugeboten für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke und damit die Vermeidung sogenannter „Enkelgrundstücke“, die unbebaut lange Zeit für Familienangehörige vorgehalten werden oder von Grundstücken, die nur der Wertanlage dienen und keiner Bebauung zugeführt werden
3. die Umsetzung wohnungsbaupolitischer Zielsetzungen durch die Stadt (sozialer Wohnungsbau, preiswertes Bauen für junge Familien)
4. durch die Lage am Oberlauf des Sulzbaches besteht zudem für das Plangebiet die Möglichkeit eines modifizierten Trennsystems bei der Grundstücksentwässerung.

Standortalternativenprüfung

Nachdem – wie vorstehend dargelegt – eine Deckung des Wohnungsbedarfs allein über Maßnahmen der Innenentwicklung nicht möglich ist, steht die Stadt Marbach am Neckar vor der Aufgabe, zeitnah eine Wohnbaufläche in einem Neubaugebiet auszuweisen. Daher wurden in den vergangenen Jahren zunächst die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Wohnbauflächen abgeprüft. Das Ergebnis dieser Bemühungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Baugebiet „Dreibronnenstraße“, Stadtteil Hörnle

Das ca. 3,1 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hörnle. Bis auf eine ca. 0,3 ha große Teilfläche im Norden, die mit Bäumen bestanden ist und als Freizeitgrundstück genutzt wird, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden hoher Leistungsfähigkeit an, die aus Löß entstanden sind. Die Ackerzahl beträgt 78/81.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an bestehende Straßen mit einseitigem Gehweg an. Kanal- und Wasserleitungen liegen bereits in den betreffenden Straßen. Das Oberflächenwasser könnte in den nahe gelegenen Eichgraben abgeführt werden. Die Stadt Marbach am Neckar hat Ende 2012 Planungsüberlegungen zur Aktivierung dieses Gebietes aufgenommen. Aufgrund der Nähe mehrere landwirtschaftlicher Betriebe mit Viehhaltung wurde eine Geruchsmissionsprognose beauftragt. Die im November 2014 vom Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, vorgelegte Geruchsmissionsprognose kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Gesamtbelastung an Geruch überschreitet auf der Fläche des geplanten Wohngebietes für jedes betrachtete Szenario mit 18 bzw. 19% Geruchshäufigkeit der Jahresstunden die Geruchsmissionswerte nach GIRL sowohl für Wohn- und Mischgebiete (10%) als auch für definierte Randbereiche (hier Wohngebiet zu Außenbereich mit 15%).

Aus Sicht des Fachgutachters Geruch bestehen Konflikte mit den einschlägigen Beurteilungswerten für Geruchsstoffmissionen. Es sind erhebliche Geruchsbelastungen im geplanten Wohngebiet zu erwarten, folglich wird von der Ausweisung eines Wohngebietes auf der geplanten Fläche „Dreibronnenstraße“ abgeraten. Die abschließende Bewertung der vorliegenden Ergebnisse obliegt den Behörden.“

Da auch eine juristische Prüfung der Problematik der Geruchsbelastungen zu dem Ergebnis kam, dass diese mit gesunden Wohnverhältnissen nach §1(6)1. BauGB im geplanten Wohngebiet nicht vereinbar sind, wurde die Entwicklung dieser Wohnbaufläche aufgegeben (zumindest so lange, wie die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe weiterbestehen).

Baugebiet Affalterbacher Straße/Kreuzäcker in der Marbacher Kernstadt

Das ca. 11 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar teilweise als geplante Wohnbaufläche (ca. 7,5 ha), teilweise als geplante gemischte Baufläche (ca. 3,0 ha) ausgewiesene Plangebiet, das darüber hinaus auch eine ca. 0,5 ha große, bereits bebaute Wohnbaufläche einschließt, befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Marbacher Kernstadt. Bis auf eine ca. 0,2 ha große Teilfläche im Norden (im Übergangsbereich der geplanten Wohnbaufläche zur bestehenden Wohnbaufläche), die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden mittlerer bis hoher Leistungsfähigkeit an, die aus Löß entstanden sind. Die Ackerzahl liegt zwischen 70/77 und 78/86.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an bestehende Siedlungsflächen an. Da diese keine leistungsfähigen Straßenanbindungen aufweisen, ist für die Verkehrserschließung des Plangebiets ein direkter Anschluss an die Affalterbacher Straße (L1127) vorgesehen. Im Süden des Plangebiets befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und die Marbacher Weingärtnergenossenschaft, weshalb in diesem Bereich potentielle Nutzungskonflikte bestehen. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet kann nur für eine kleine Teilfläche im modifizierten Trennsystem einem Vorfluter (Vogelgraben) zugeführt werden.

Die Stadt Marbach am Neckar hat im Jahr 2015 einen Planungswettbewerb für die geplante Baufläche „Affalterbacher Straße/Kreuzäcker“ eingeleitet und im Jahr 2016 den Preisträger des Wettbewerbs mit der Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses zum städtebaulichen Entwurf beauftragt. Im Oktober 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die Umlegung eingeleitet. Aufgrund erheblicher Probleme bei der Umlegung, insbesondere bei der seitens der Stadt gewünschten Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, konnte keine Lösung herbeigeführt werden, sodass der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar am 05.05.2022 per Beschluss das Umlegungsverfahren, sowie den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans aufgehoben hat.

Baugebiet „Westlich der Kirchberger Straße“, Stadtteil Rielingshausen

Das ca. 2,4 ha große, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Rielingshausen, westlich der Kirchberger Straße. Bis auf eine ca. 0,4 ha große Wiese und eine ca. 0,1 ha große Streuobstwiese im östlichen Teil des Plangebiets, besteht das Plangebiet ausschließlich aus Ackerflächen. Im Gebiet stehen Lehmböden hoher Leistungsfähigkeit an, die aus Löß entstanden sind. Die Ackerzahl beträgt 75/76.

Die Verkehrserschließung der geplanten Wohnbaufläche kann über die am östlichen Rand des Plangebiets verlaufende Kirchberger Straße erfolgen. Für die Entwässerung des Plangebiets im modifizierten Trennsystem wären Kanäle über die Ludwig-Hofacker-Straße im Nordwesten bis zum Rathausplatz zu führen, wo der Weidenbachsammler verläuft.

Die Stadt Marbach am Neckar hat im Februar 2018 allen Grundstückseigentümern im Plangebiet „Westlich der Kirchberger Straße“ ein Kaufangebot unterbreitet und zugleich deutlich gemacht, dass das Gebiet - eingedenk der schlechten Erfahrungen im Plangebiet „Affalterbacher Straße/Kreuzäcker“ - nur dann (zeitnah) realisiert werden wird, wenn alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit sind und ihre Grundstücke an die Stadt verkaufen. Da mehrere Grundstückseigentümer einer Veräußerung ihrer Grundstücke an die Stadt nicht zugestimmt haben, kann auch dieses Baugebiet auf absehbare Zeit nicht realisiert werden.

Somit besteht auch innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Flächen keine Möglichkeit zeitnah neuen Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund des überholten Planungshorizontes des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des GVV Marbach am Neckar, 1990-2005, wurde im Hinblick auf eine mögliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans ein Entwicklungskonzept auf GVV Ebene durchgeführt, welches am 07. Juli vom GVV Marbach am Neckar beschlossen wurde.

Die bereits durchgeführten Untersuchungen zeigen auf, dass außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen in der Abwägung aller

Gesichtspunkte und Belange, das Baugebiet „Keltergrund“ die beste Lösung darstellt, da nur bei diesem Gebiet eine zeitnahe Umsetzung, eine Bebauung des Areals und die Realisierung wohnungsbaupolitischer Zielsetzungen der Stadt gewährleistet ist. Nicht zu Letzt deshalb, da die Stadtverwaltung die Realisierung des Baugebiets intensiv bereits seit 2019 forciert, die Grundstücke nahezu alle in städtischem Besitz sind und die Planungen für das Wohngebiet bereits ausgereift sind.

4. Verfahrensablauf

Am 24. April 2024 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar Wohnbaufläche „Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, Stadtteil Rielingshausen gefasst. Das Verfahren wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Keltergrund“ gestartet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 29. April 2024 bis 31. Mai 2024 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. Dezember 2024 bis 17. Januar 2025 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 am 07. Juli 2025.

Die 25. Änderung des FNP des Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar wurde mit Bescheid des Landratsamt Ludwigsburg vom 01.09.2025 genehmigt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 27.09.2025 erlangte die 25. Änderung des FNP Rechtswirksamkeit.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der 25. 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, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen, Klima / Luft und Wasser einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern betrachtet.

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 25. Änderung des FNP qualitativ in tabellarischer Form (vgl. Umweltbericht der 25. FNP-Änderung, Werkgruppe Grün Stuttgart, Stand 20.11.24).

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 25. Änderung in der Zeit vom 29. April 2024 – 31. Mai 2024.

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 25 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 13 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.

Das **Landratsamt Ludwigsburg**, Abteilungen Naturschutz, Wasserwirtschaft und Bodenschutz verweisen auf das Bebauungsplanverfahren „Keltergrund“. Die Abteilungen Immissionsschutz und Landwirtschaft äußern keine Anregungen oder Hinweise. Es wird allgemein auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Keltergrund“ verwiesen.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart** führt an, dass raumordnerisch keine Bedenken bestehen, soweit die Bruttowohndichte von 55 EW/ha gewährleistet wird. Die Abteilung Umwelt verweist auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren.

Das **Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** äußert Hinweise zur Geologie, Geochemie, Bodenkunde und angewandten Geologie, sowie zur Landesbergdirektion und allgemeiner Art.

Der **Verband Region Stuttgart** führt an, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Ergänzend äußert das **Polizeipräsidium Ludwigsburg** keine Einwände oder Anmerkungen, die **Gemeinde Affalterbach** keine berührten Belange, der **Landesnatschutzverband Arbeitskreis Ludwigsburg** und der **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland** beziehen sich auf die Stellungnahme zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren „Keltergrund“, ebenso die **Telekom Technik GmbH** und die **Netzte BW GmbH**. Auch seitens des **Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg** werden keine Einwände vorgebracht. Gasleitungen der **Tyczka Energie GmbH** sind nicht betroffen und auch der **Planungsverband Unteres Remstal** bringt keine Bedenken oder Anregungen vor.

Die seitens der o.a. Behörden und Verbände erhobenen Forderungen und gegebenen Hinweise wurden im weiteren Planverfahren beachtet.

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 25. Änderung des FNP gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09. Dezember 2024 bis 17. Januar 2025. 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 23 beteiligten Behörden,

sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 11 Stellungnahmen abgegeben.

Die **Gemeinde Aspach** und **der Zweckverband Hardt-Wasserversorgung** haben ebenso wie die **Gemeinde Erdmannhausen** keine Einwände vorgebracht. Das **Landratsamt Ludwigsburg** hat auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen und keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Die **Netze BW GmbH** äußerte ebenfalls keine Bedenken, regt aber an die bestehende örtliche Versorgung den vorliegenden baulichen Entwicklungen anzupassen. Es seien bislang keine 110- kV-Leitungen im Geltungsbereich und es liegen keine Anlagen der Netze BW für überörtliche Gasversorgung im Plangebiet. Das **Regierungspräsidium Freiburg** verweist auf die Stellungnahme zum Vorentwurf und äußert darüber hinaus keine Hinweise oder Bedenken, ebenso das **Regierungspräsidium Stuttgart**. Die **Syna GmbH** führt die Notwendigkeit eines 20 k-V-Erdkabels zu verlegen, was im Zuge der Erschließung berücksichtigt wird. Der **Verband Region Stuttgart** äußerte, dass der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegenstehen. Der **Planungsverband Unteres Remstal** äußerte keine Bedenken oder Anregungen. Der **Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)** formuliert, dass die Bushaltestelle „Rielingshäuser Straße“ fußläufig erreichbar sei und damit dem Bedarf (500 m Erreichbarkeit) gerecht würde. Der VVS regt darüber hinaus an, den geplanten Wirtschaftsweg Richtung Brucknerstraße im Osten auszubauen um die Bushaltestelle „Egelsee“, erreichen zu können, welche topografisch besser gelegen ist.

Da das Plangebiet abschnittsweise mehrjährig aufgesiedelt werden soll, wurde kein Bedarf gestehen, den Ausbau des Feldwegs in das Plangebiet mit aufzunehmen. Langfristig wäre ein Ausbau zu überlegen, was aber nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens ist.

In der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes am 07. Juli 2025 wurden die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und der Feststellungsbeschluss zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.