Kreis Ludwigsburg
Stadt Marbach am Neckar

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan **„Südlich des Büchlesweges II“ im Marbacher Stadtteil Rielingshausen**

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 23. Dezember 2017 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zu Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ergebnisse der Behördenbeteiligung

erstellt werden.

1. Planungsziele

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Marbacher Stadtteils Rielingshausen, ca. 530 m östlich des alten Ortskerns mit Kirche und Verwaltungsstelle. Das Plangebiet wird im Süden und Westen begrenzt durch Ackerflächen, im Norden durch das nördlich des Büchlesweges gelegene Gewerbegebiet „Forst“ und im Osten durch die an das Flst. 1165 angrenzenden Bauflächen des Gewerbegebietes „Südlich des Büchlesweges I“. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flst. 1161, 1162, 1163, 1164 , 1165, 1304 (Büchlesweg) und 1306 (Feldweg).

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen für den örtlichen Bedarf geschaffen werden.

Im November 2014 hat der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine ca. 2,3 ha große Fläche südlich des Büchlesweges beschlossen, um die letzte, im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar für den Marbacher Stadtteil Rielingshausen ausgewiesene gewerbliche Erweiterungsfläche zu aktivieren. Zielsetzung der Planung war die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen insbesondere für das produzierende Gewerbe und örtliche Handwerksbetriebe. Parallel dazu wurde eine Umlegung für das geplante Gewerbegebiet eingeleitet. Aufgrund von Problemen beim Grunderwerb bzw. in der Umlegung war eine zeitnahe Aktivierung der gesamten gewerblichen Baufläche nicht möglich. Insbesondere der Bau der geplanten Erschließungsstraße war zeitnah nicht realisierbar. Um den dringenden Bedarf eines örtlichen Ge-

werbebetriebes an gewerblicher Baufläche für eine Betriebsverlagerung zum Zwecke der Betriebsvergrößerung dennoch zeitnah befriedigen zu können, wurde das Plangebiet aufgeteilt. Eine ca. 0,3 ha große Teilfläche, die sich überwiegend im Eigentum der Stadt Marbach am Neckar befindet, an den Büchlesweg angrenzt und damit bereits über eine Erschließungsmöglichkeit verfügt, soll zeitnah entwickelt werden und ist Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Der ca. 2,0 ha große restliche Teil des ursprünglichen Plangebietes wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 15. Dezember 2016 aus dem Plangebiet heraus genommen und zunächst zurückgestellt. Er soll zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 10 m Gebäudehöhe und einem Flachdach oder geneigten Dächern mit maximal 15 ° Dachneigung. Der durch die Grundflächenzahl angegebene maximale Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 80 %. Entlang des Büchlesweges sind Pflanzgebote für vier einheimische Laubbäume ausgewiesen, entlang des südlichen Randes des Plangebietes soll ein Graben mit dahinterliegendem begrünten Erdwall bei Starkregen die Gefahr von Oberflächenwasser aus dem Außenbereich bannen. Da sich in einer Entfernung von ca. 130 m westlich des Plangebietes nicht nur gewerbliche Bauflächen, sondern auch gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen anschließen, erfolgt eine Geräuschkontingentierung, also eine Festlegung der zulässigen Schallemissionen. Dabei wird aufgrund der unterschiedlichen Nähe empfindlicher Nutzungen in verschiedenen Himmelsrichtungen eine Sektorbildung vorgenommen. In Sektoren, die der Wohnbebauung abgewandt sind oder eine größere Distanz zu Wohnnutzungen aufweisen, werden höhere Lärmemissionen zugelassen, als in Bereichen, die der Wohnnutzung zugewandt sind oder in denen Wohnnutzung näher an das Plangebiet heranreicht. Grundlage für die Festlegung der Geräuschkontingente bildet eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros BS Ingenieure, Ludwigsburg .

Einzelhandelsbetriebe aller Art werden ausgeschlossen, um das Entstehen einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, die wohngebietsnahen örtlichen Versorger zu schützen und die Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe zu sichern. Im Plangebiet können lediglich Verkaufsflächen bis 100 m^2 für die Vermarktung selbst hergestellter Produkte ausnahmsweise zugelassen werden. Im Hinblick auf die gewünschte Ansiedlung von Handwerksbetrieben können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der bebauten Ortslage und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurden folgende umweltbezogenen Fachgutachten erstellt:

1. Geotechnische Beurteilung des IBQ Instituts Remseck vom 8. Oktober 2015 mit Aussagen zu geologischen Verhältnissen, zu hydrogeologischen Verhältnissen,

zur Bodenmechanik und zu Konsequenzen für die bauliche Nutzung (z. B. zur Gründung von Gebäuden, zu Baugrubenaushub, zum Leitungs- und Straßenbau, zur Versickerbarkeit von anfallendem Oberflächenwasser).

2. Eine schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure Ludwigburg vom 18. Mai 2017 mit Angaben zu schalltechnischen Anforderungen, Geräuschvorbelastung und Geräuschkontingentierung zum Schutz angrenzender Bebauung.

3. Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetzes wurden von der werkgruppe gruen, Stuttgart, im April 2015 sowie im Juni 2015 Übersichtsbegehungen durchgeführt. Dabei wurde auf besonders oder streng geschützte Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie geachtet. Bei den Vögeln wurde nur die Feldlerche im Randbereich (Feldweg am südlichen Rand des Gebietes) mit einem Revierpaar als Brutvogelart nachgewiesen. Darüber hinaus befinden sich in dem ursprünglich größeren Plangebiet, westlich des heutigen Plangebietes noch zwei Baumhöhlen im vorhandenen Baumbestand südlich des Büchlesweges, die sehr bedingt als Brutstätten für Vogelarten oder Fledermäuse dienen könnten. Diese Baumhöhlen wurden im Februar 2015 mittels einer Video-Endoskopkamera untersucht. Spuren einer Belegung waren nicht festzustellen. Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten Reduzierung des Plangebietes sind diese Baumstandorte von der aktuellen Planung nicht mehr berührt.
   Bezüglich der Fledermäuse befinden sich innerhalb des neuen, reduzierten Plangebietes keine als Brutquartier geeigneten Habitatstrukturen mehr.
   Nachweise von Reptilienarten vor allem der Zauneidechse liegen aus dem Untersuchungsgebiet nicht vor. Die vorhandenen Habitatstrukturen sind insgesamt nur sehr bedingt als Lebensraum für Reptilien geeignet. Darüber hinaus ist eine Vernetzung zu weiteren geeigneten Habitatstrukturen nur bedingt gegeben.
   Ein Vorkommen weiterer nach Bundesnaturschutzgesetz geschützter und artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

In der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung wurden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Die ursprünglichen Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 bezogen sich dabei auf die Erhaltung des Baumbestandes, der nicht für die baulichen Maßnahmen in Anspruch genommen wird bzw. auf die Rodungszeit vorhandener Gehölze, die für die Baumaßnahme weichen müssen. Als Vermeidungsmaßnahme 3 sollten baubedingte Störungen sowie Tötung und Verletzung baumbewohnender Vogel- und Fledermausarten in Niststätten in den Baumbeständen im Untersuchungsgebiet vermieden werden. Nachdem das Plangebiet soweit reduziert wurde, dass sich innerhalb der Gebietes keine Baum- oder sonstige Gehölzbestände mehr befinden, sind diese Vermeidungsmaßnahmen jedoch nicht mehr erforderlich.

Aufgrund des Vorkommens eines brütenden Lerchenpaares am Rande des Plangebietes wurde als artenschutzrechtliche Maßnahme die Schaffung einer ca. 0,15 ha großen dauerhaften Brachfläche (Buntbrache) gefordert. Mit dem Landratsamt Ludwigsburg als unterer Naturschutzbehörde wurde ein öffentlich rechtlicher Vertrag zur rechtlichen Absicherung der Herstellung einer solchen Buntbrache abgeschlossen. Die betreffende Buntbrache soll auf dem städtischen Flurstück 1966 im Gewann „Alte Poppenweilerstraße" auf der Gemarkung Marbach hergestellt werden.

Ergänzend zu den vorgenannten Fachgutachten wurde von der werkgruppe gruen, Stuttgart, ein Umweltbericht erstellt. Der ursprünglich auf das größere Plangebiet abgestellte Umweltbericht wurde im Zuge der Konkretisierung der Planung und insbesondere in Folge der Reduzierung des Plangebietes mehrfach überarbeitet. Der Umweltbericht enthält einen Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Belange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Der Umweltbericht der werkgruppe gruen, Stuttgart, vom Juni 2017 zum Bebauungsplan „Südlich des Büchlesweges II" enthält Aussagen zum aktuellen Zustand sowie zur voraussichtlichen Entwicklung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biotope, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft / Erholung und Mensch im Plangebiet sowie Aussagen zum möglichen Eingriff in Natur und Landschaft und benennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich neben vorhandenen Verkehrsflächen des Büchlesweges (asphaltierte Gemeindestraße) und des Feldweges Flst. 1306 (Grasweg) ausschließlich um Ackerflächen. Durch die Planung gehen sehr geringwertige Biotopstrukturen verloren. Beim Schutzgut Boden sind aufgrund des im Untergrund anstehenden fruchtbaren Lößlehms sehr hochwertige Bereiche betroffen. Beim Schutzgut Wasser sind mittelwertige Bereiche betroffen. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Stoffeintrag ist nicht zu erwarten. Beim Schutzgut Klima / Luft sind hochwertige Bereiche betroffen, da es sich bei dem Plangebiet um potentielle Kaltluftentstehungsflächen am Ortsrand handelt. Durch die Baumaßnahme sind mittelwertige Flächen für das Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung betroffen.
Im Zuge der Eingriffsbewertung gemäß § 1 a BauGB werden im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die vom geplanten Bauvorhaben ausgehen, den zur Eingriffsminimierung und –kompensation notwendigen Maßnahmen und Anforderungen gegenüber gestellt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen haben in der Eingriffsregelung Vorrang vor allen übrigen Maßnahmen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen minimiert die Eingriffswirkung in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft. Die Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper minimiert die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Die Wiederverwendung von geeignetem Oberbodenmaterial trägt zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei. Durch das festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume entlang des Straßenraumes, die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Sickerpflaster) in nicht belasteten Verkehrsflächen sowie die Vorgabe der Anlage von Retentionsflächen um Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser werden die Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Klima/ Luft minimiert. Aus Gründen des Artenschutzes (siehe oben, artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung) ist die Anlage einer dauerhaften Brache (Buntbrache) erforderlich. Als Standort wurde eine städtische Fläche im Gewann „Alte Poppenweilerstraße" benannt.
Zur Erhaltung des hochwertigen Oberbodens wird vorgegeben, dass der gesamte Oberboden, der im Bereich des Baufeldes abgeräumt werden muss, auf landwirtschaftliche Flächen mit geringerer Bodenfruchtbarkeit im Gewann „Alte Poppenweilerstraße" auf der Gemarkung Marbach am Neckar in einer Höhe von 20 cm aufgetragen wird. Nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme „Bodenverbesserung" verbleibt für das Schutzgut Boden noch ein Restdefizit. Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Anlage einer ca. 1.500 m^2 großen dauerhaften Brachfläche (Bunt-

brache) als Lebensraum für Bodenbrüter wie die Feldlerchen kann das Restdefizit ausgeglichen werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ergibt sich sogar ein rechnerischer Überschuss an Ökopunkten, der auf das Ökokonto der Stadt Marbach am Neckar gebucht wird.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB für das seinerzeit noch 2,3 ha große Plangebiet wurden seitens eines Grundstückeigentümers im Plangebiet verschiedene Anregungen vorgebracht. So wurde angeregt, auf eine geplante öffentliche Grünfläche mit Lärmschutzwall am westlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes an der Grenze zu vorhandenen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen zu verzichten und stattdessen bei Bedarf eine Lärmschutzwand vorzusehen. Darüber hinaus wurde angeregt, den westlichen Teil des Plangebiets für die Anlage eines Mischgebietes zu nutzen. Weiterhin wurde angeregt, im Gesamtgebiet, zumindest jedoch in der südlichen Bauzeile, auch Betriebswohnungen zuzulassen. Zuletzt wurde angeregt im Bereich der geplanten Wendefläche im westlichen Teil des Plangebietes auf die Anlage von öffentlichen Stellplätzen zu verzichten. Aufgrund der Probleme bei der Umlegung bzw. dem Grunderwerb wurde vom Gemeinderat beschlossen, das Plangebiet von 2,3 ha auf 0,3 ha erheblich zu reduzieren. Dadurch fiel die geplante Fläche des Lärmschutzwalles ebenso wie die geplante Wendefläche und der westliche Teil des Plangebietes insgesamt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Anregung des Grundstückseigentümers, Betriebswohnungen zuzulassen, wurde dadurch entsprochen, dass das im Vorentwurf enthaltene Verbot von Betriebswohnungen (durch nicht Zulassung von Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO) aufgehoben wurde. Stattdessen wurde festgelegt, dass Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden von einem Grundstückseigentümer und dessen Schwester erneut Anregungen und zahlreiche Einwendungen zu dem Baubauungsplan vorgebracht. Die formalrechtlichen Einwendungen (z. B. der Vorwurf einer Verletzung der Bekanntmachungserfordernis, der Vorwurf die Begründung des Umweltberichtes sei in wesentlichen Punkten unvollständig oder die Behauptung, dem Artenschutz werde durch die vorliegende Übersichtsbegehung Artenschutz nicht ausreichend Rechnung getragen) wurden zurückgewiesen, nachdem

- die Bekanntmachung detaillierte Hinweise darauf enthielt, welche Umweltbelange in dem betreffenden Fachgutachten bzw. der betreffenden Stellungnahme angesprochen wurden, so dass eine ausreichende Anstoßwirkung gegeben war,
- der Umweltbericht umfassend zu allen relevanten Punkten Stellung nahm und
- die „Übersichtsbegehung Artenschutz" alle notwendigen Untersuchungen enthielt und sogar Nachuntersuchungen von Baumhöhlen mit Hilfe einer Video-Endoskopkamera vorgenommen wurden.

Entgegen der Auffassung der Einwender sah die Stadt im Fehlen einer persönlichen Kontaktaufnahme mit allen Grundstückseigentümern innerhalb des Bebauungsplangebietes kein Abwägungsdefizit, da eine persönliche Kontaktaufnahme rechtlich nicht erforderlich ist.

Die Thematik des Grundstückspreises oder die Eignung eines anderen Gebiets (das im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt ist) als Gewerbegebiet sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wurden daher nicht weiter vertieft. Der Anregung, im Planbereich „Südlich des Büchlesweges II" ein Mischgebiet auszuweisen, wurde nicht entsprochen, da unmittelbar östlich und nördlich des Plangebietes nicht eingeschränkte Gewerbegebietsflächen angrenzen. Während im Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar in Rielingshausen noch verschiedene Optionen für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen bestehen - sowohl im Zuge der Innenentwicklung als auch im Zuge der Außenentwicklung - stellt die Fläche südlich des Büchlesweges die einzige im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Erweiterungsmöglichkeit für Rielingshausen dar. Die Ausweisung der geplanten Baufläche als Mischgebiet würde eher zusätzliche Nutzungskonflikte durch das Heranrücken betriebsunabhängiger Wohnnutzung an das bestehende, nicht eingeschränkte Gewerbegebiet unmittelbar nördlich des Büchlesweges schaffen. Im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung, die gleichartige Nutzungen einander zuordnet und Nutzungskonflikte nach Möglichkeit minimiert, ist die Fläche des Plangebiets für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen bedeutend besser geeignet als für die Ausweisung eines Mischgebietes mit betriebsunabhängigen Wohnungen. In der Gesamtabwägung wurde daher dem Interesse in einer Minimierung von Nutzungskonflikten und an der zeitnahen Bereitstellung gewerblicher Nutzflächen für örtliche Betriebe Vorrang eingeräumt vor dem Interesse der Einwender an einer Mischgebietsnutzung im Plangebiet.
Die Bedenken, dass die Einbeziehung einer 5 m^2 großen Teilfläche des Feldweges 1306 im äußersten Osten des 30 m langen Einmündungsbereiches des Feldweges in die Straße Büchlesweg zu einer Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Feldweges führt, wurde zurückgewiesen, da auch nach der Umwidmung dieser Teilfläche noch ein 23 m langer Einmündungsbereich zur Verfügung steht. Die Bedenken der Einwender gegen den geplanten Erdwall entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wurden zurückgewiesen, da dieser für den Schutz vor Oberflächenwasser aus dem Außenbereich erforderlich ist. Auf Anregung der Einwender wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch dahingehend ergänzt, dass vor dem Erdwall eine Mulde anzulegen ist, die an die jeweilige Grundstücksentwässerung anschließt, so dass verhindert wird, dass das durch den Erdwall am Abfluss gehinderte Oberflächenwasser seitlich über Nachbargrundstücke strömt.
Aufgrund der Anregung der Einwender wurden Textteil und Begründung zum Bebauungsplan um Aussagen hinsichtlich möglicher Auswirkungen eines in Rielingshausen ansässigen Steinbruchbetriebes auf die gewerbliche Nutzung in Form von möglichen Erschütterungen ergänzt. Nach Auffassung der Stadt ist eine bestimmungsgemäße Nutzung des Gewerbegebietes jedoch unabhängig von möglichen Erschütterungen aus dem Steinbruchbetrieb möglich.

Die von den Einwendern angesprochener Thematik erhöhter Erdaushubkosten besteht, hat jedoch in vergleichbaren Fällen (bei angrenzenden Gewerbegrundstücken) nicht dazu geführt, dass besondere Probleme aufgetreten sind.
Die Frage, ob ein an der Ansiedlung im Plangebiet interessierter Gewerbebetrieb seine bisherige Gewerbeimmobilie zum Kauf anbietet, wurde als für das Bebauungsplanverfahren ohne Belang eingestuft. Aus der Tatsache, dass an dem bisherigen Standort eines Gewerbebetriebes noch geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, kann keineswegs abgeleitet werden, dass die für den Betrieb notwendige Vergrößerung der Betriebsfläche auch in dem alten Standort möglich wäre.

In der Gesamtabwägung wurde dem öffentlichen Interesse an der zeitnahen Schaffung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung von Arbeitsplätzen und Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbebetriebe und dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit einer Minimierung von Nutzungskonflikten Vorrang eingeräumt vor dem privaten Interesse der Einwender an der Ausweisung eines Mischgebietes sowie dem Interesse des landwirtschaftlichen Pächters an einer Erhaltung von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Aufgrund der umfassenden Einwendungen wurde der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung in einigen Punkten geändert oder konkretisiert (Anordnung einer Mulde vor dem Erdwall am südlichen Rand des Plangebietes, dadurch Verschiebung des Erdwalles um ca. 50 cm nach Norden; Aufnahme von Festsetzungen zu Erschütterungen, Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen).

Aufgrund der Planänderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen. Auch hierzu wurde von den oben genannten Grundstückseigentümern bzw. deren Anwalt Einwendungen und Anregungen vorgebracht. Diese waren in weiten Teilen deckungsgleich mit den bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt vorgebrachten Einwendungen und Anregungen.
Neu war die Anregung ein urbanes Gebiet auszuweisen. Diese Anregung zielte auf die Zulassung von betriebsunabhängigem Wohnen ab. Die Anregung im Plangebiet betriebsunabhängiges Wohnen zuzulassen, wurde bereits im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Ausweisung eines Mischgebietes negativ beschieden. Die Ausweisung eines urbanen Gebietes wird nicht für sinnvoll erachtet, da diese mit der jüngsten Änderung des Baugesetzbuches neu geschaffene Gebietskategorie darauf abzielt, in innerstädtischen Gebieten eine stärkere Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Arbeiten und Verwaltungs- bzw. von Versorgungseinrichtungen und eine höhere Verdichtung zu ermöglichen. Bei dem Plangebiet „Südlich des Büchlesweges II“ und dessen näherem Umfeld handelt es sich jedoch nicht um ein innerstädtisches hochverdichtetes Gebiet, sondern um klassische Gewerbegebietsflächen am Rande einer ländlichen Ortschaft.
Die im Gegensatz zu einer früheren Planfassung nicht mehr zwingend notwendige Dachbegrünung wurde von den Einwendern als eklatanter Verstoß gegen die Vorgabe des Landratsamtes betrachtet. Tatsächlich bestehen jedoch bezüglich der Themenfelder „naturschutzrechtlicher Ausgleich“ und „Ableitung von Oberflächenwasser“ verschiedene Handlungsmöglichkeiten. War für das ursprünglich 2,3 ha große Plangebiet noch eine Trennkanalisation vorgesehen, die in der neuen Erschließungsstraße verlegt werden sollte, so bestand diese Möglichkeit im neuen reduzierten Plangebiet nicht mehr. Eine getrennte Erfassung des Niederschlagwassers und eine gesonderte Zuleitung zum verdolten Weidenbach wären mit einem unverhältnismäßigen hohen Aufwand verbunden gewesen. Um dennoch den Vorgaben des Wasserrechts und des Naturschutzes entsprechen zu können, wurde als eine von mehreren Möglichkeiten zunächst die Festsetzung einer Dachbegrünung gewählt.
Nachdem sich im weiteren Verfahren herausstellte, dass sich die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich notwendigen Ökopunkte auch durch die ohnehin aus Gründen des Artenschutzes notwendige Anlegung einer Buntbrache und die aus Gründen des Bodenschutzes notwendige Bodenverbesserungsmaßnahme erzielen lassen und die Vorgaben des Wasserrechtes auch durch die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems erreicht werden können, wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die Bauherren wahlweise die Ableitung des Dachflächenwassers über ein Mulden-Rigolen-System oder die Zurückhaltung des Dachflächenwassers über eine Dachbegrünung vornehmen können. Durch die Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes wird somit sowohl der Notwendigkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleiches als auch den wasserrechtlichen Vorgaben zur Ableitung von Oberflächenwasser entsprochen.

4. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Anregung des Regierungspräsidiums Stuttgart, die Begründung zum Bebauungsplan um Aussagen bezüglich des Innenentwicklungspotentiales zu ergänzen, entsprochen.
Die Hinweise des Denkmalschutzes wurden in Textteil und Begründung des Bebauungsplanes übernommen.
Der Anregung des Verbandes Region Stuttgart, einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorzunehmen, wurde zurückgewiesen, da die geplante (reduzierte) Gewerbegebietsfläche weder von der Größe noch von der Lage her für die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes prädestiniert ist. Auch im Umfeld der geplanten gewerblichen Bauflächen bestehen keine größeren Einzelhandelsflächen, so dass die Entstehung einer Agglomeration mit schädlichen überörtlichen Auswirkungen nicht zu befürchten ist.
Den Anregungen des Landratsamtes Ludwigsburg, eine rechtliche Sicherung der im Umweltbericht aufgeführten Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF- (vorbeugender Artenschutz) Maßnahmen durch Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes vorzunehmen, wurde entsprochen. Ebenso wurde der Textteil des Bebauungsplanes auf Anregung des Fachbereiches Wasserwirtschaft ergänzt.
Die Anregung des Landesnaturschutzverbandes, Arbeitskreis Ludwigsburg, wasserdurchlässige Beläge auf Parkplätzen, Zufahrten, Wegen und Plätzen im Plangebiet festzusetzen, wurde nicht entsprochen, da im Gewerbegebiet die Gefahr des Austritts wassergefährdender Stoffe und der Belastung des Bodens durch solche Stoffe weitaus höher ist als in einem Wohngebiet und nur Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen hantiert wird mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden sollten.
Die Hinweise der Syna, Unitymedia GmbH und Telekom Deutschland GmbH auf bestehende Anschlussmöglichkeiten bzw. mögliche Verbesserung der Anschlussleistungen wurden zur Kenntnis genommen. Änderungen im Plan- bzw. im Textteil waren nicht erforderlich, da sich die bestreffenden Leitungen auf bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden, ebenso wie mögliche neue Leitungstrassen.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden zu dem neuen, nun deutlich reduzierten Plangebiet folgende Anregungen vorgebracht:

1. Vom Regierungspräsidium Stuttgart wurde ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nach wie vor angeregt. Dieser Anregung wurde nunmehr entsprochen, nachdem die ausgewiesene Gewerbefläche ja vorrangig Betrieben des produzierenden Gewerbes zur Verfügung gestellt werden soll. Verkaufsflächen für die Vermarktung selbst hergestellter Produkte sollen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Aufgrund der Anregung des Landratsamtes Ludwigsburg, die Artenschutzmaßnahme sowie Ausgleichsmaßnahmen konkret festzulegen, wurden diese Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wurde festgelegt, dass mit dem fruchtbaren Oberboden aus dem Plangebiet eine Bodenverbesserungsmaßnahme auf dem städtischen Flurstück 1966 im Gewann „Alte Poppenweilerstraße" in Marbach durchgeführt wird. Als artenschutzrecht-

liche Maßnahme und ökologische Ausgleichsmaßnahme soll im nördlichen Teil des Flst. 1966 im Gewann „Alte Poppenweilerstraße" eine Buntbrache als potentielle Brutfläche für Feldlerchen angelegt werden. Die rechtliche Absicherung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt über einen öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Ludwigsburg und der Stadt Marbach am Neckar.
Auf Anregung der Abteilung Bodenschutz wurde eine Aktualisierung der Hinweise zum Bodenschutz im Textteil des Bebauungsplanes vorgenommen.
Die vom Fachbereich Landwirtschaft angeregte Rotation der Buntbrachefläche im Rahmen der Fruchtfolge wird von der Stadt Marbach am Neckar befürwortet und wurde im öffentlich rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen als Handlungsoption festgeschrieben. Die Realisierbarkeit dieser Maßnahme hängt jedoch von der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Landwirte ab.

3. Der Anregung der Handwerkskammer Region Stuttgart, für die Festsetzung der zulässigen Kontingente im Schallschutzgutachten nicht die tatsächliche Nutzung der umgebenden Bebauung, sondern die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung zugrunde zu legen, wurde nicht entsprochen, da den tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten - die einen höheren Schutzstatus erfordern - ein höheres Gewicht beigemessen wird als den Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplanes.
4. Der Anregung des Landesnaturschutzverbandes, Arbeitskreis Ludwigsburg, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge vorzusehen, wurde insofern teilweise entsprochen, als dass die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für solche Flächen festgesetzt wird, auf denen kein Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt (PKW-Stellplätze, Fußwege und sonstige Nebenflächen).

Zu der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, die aufgrund mehrerer Änderungen des Entwurfes erforderlich wurde, wurden keine wesentlichen Anregungen mehr vorgebracht.
Vom Regierungspräsidium Stuttgart wurde lediglich darum gebeten, eine ausgefertigte Planfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erhalten.
Vom Landratsamt Ludwigsburg wurde darauf hingewiesen, dass bei der Überplanung der Straßen der Vorgaben der Berufsgenossenschaft Transport und Verkehr zu beachten sind. Da im Zuge der Überplanung keine neuen Verkehrsflächen geschaffen werden und die vorhandene Straße „Büchlesweg" eine Breite von mehr als 6,0 m aufweist und es sich um keine Sackgasse handelt, sind die entsprechenden Vorgaben erfüllt.
Vom Fachbereich Flurneuordnung und Landkreisentwicklung wurde auf die Verpflichtung des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze hingewiesen und die sich daraus ergebende Verpflichtung, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung von Breitbandkabeln sicher zu stellen. Da keine Veränderungen im Straßenraum erforderliche sind, stehen jedoch aktuell keine öffentlich finanzierten Bauarbeiten an, in deren Rahmen eine bedarfsgerechte Mitverlegung von Breitbandkabeln möglich wäre.
Der Anregung des Fachbereiches Landwirtschaft, darauf zu achten, dass die Buntbrache auf dem Flst. 1966 nicht auf dem Grundstücksteil angelegt wird, der einer Bodenverbesserung unterzogen wurde, wurde entsprochen.

5. Planungsalternativen

Planungsziel der Stadt Marbach der Neckar ist die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe. Als anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Bereitstellung von Gewerbeflächen kommen grundsätzlich die Aktivierung ungenutzter Gewerbeflächen oder gemischter Bauflächen im Bestand oder die Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle in Betracht. Hierzu wird in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 14 ausführlich Stellung genommen. Derzeit stehen sowohl in der Kernstadt als auch im Stadtteil Rielingshausen keine ungenutzten gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung.
Eine in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Forst III“ seit 1970 als Mischgebiet ausgewiesene, bis heute unbebaute ca. 1,9 ha große Fläche im Ortsinneren von Rielingshausen dient einem örtlichen Obst- und Gartenbaubetrieb für den Anbau von Sonderkulturen. Die betreffenden Flächen unmittelbar südlich des Betriebshofes sind kleinteilig parzelliert, befinden sich zum Teil im Eigentum des Obst- und Gartenbaubetriebes und sind existentiell notwendig für diesen Betrieb, der mit seinem Hofladen einen wichtigen Beitrag für die Lebensmittnahversorgung des Ortes leistet. Daher stehen auch diese Flächen für eine bauliche gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Zu dem wären in diesem Bereich nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für das produzierende Gewerbe wäre in diesem Plangebiet nicht möglich.
Bei dem Plangebiet „Südlich des Büchlesweges“ handelt es sich um die einzige im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar festgesetzte gewerbliche Erweiterungsfläche im Marbacher Stadtteil Rielingshausen. Für eine zeitnahe Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in diesem Stadtteil bestehen daher derzeit keine Planungsalternativen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde auch eine Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet geprüft. Während westlich des jetzigen reduzierten Plangebietes an der Grenze zwischen der bestehenden Wohnbebauung bzw. gemischten Bebauung und dem im Flächennutzungsplan ausgewiesen Gewerbegebiet die Möglichkeit besteht, aktive Schallschutzmaßnahmen an der Schnittstelle unterschiedlicher baulicher Nutzungen anzuordnen, bestünde keine sinnvolle Möglichkeit, eine vom Büchlesweg erschlossene gemischte Bebauung zu der nördlich des Büchlesweges bestehenden gewerblichen Bebauung abzuschirmen. In der Gesamtabwägung wurde daher dem öffentlichen Interesse an der zeitnahen Schaffung gewerblicher Bauflächen und dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit einer Minimierung von Nutzungskonflikten Vorrang eingeräumt an dem Interesse von Grundstückseigentümern an der Ausweisung der Plangebietsflächen als Mischgebiet.

Aufgestellt:
Stadt Marbach am Neckar, den 27. Dezember 2017
- Stadtbauamt –
AZ: IV-621.41Lo/Sc

STADT MARBACH AM NECKAR 1 STADTBAUAMT