



A m t l i c h e B e k a n n t m a c h u n g

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Keltergrund“

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar hat am 13. März 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Keltergrund“ gebilligt und beschlossen diese gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Das ca. 3,0 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 2882, 2883, 2884, 2885, 2899, 2899/3, 2899/4, 2899/8, 2899/9 und 2899/10 sowie Teilflächen der Flurstücke 2589 (Kelterstraße, Straße zum Lehrhof), 2577 (Feldweg zur Triebstraße) und 2895 (Feldweg zur Richard-Wagner-Straße).

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Neubaugebietes auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei sowie angrenzender Ackerflächen am nordwestlichen Ortsrand von Rielingshausen zur Schaffung von dringend benötigten zusätzlichen Wohnbauflächen. Geplant ist die Ausweisung von Bauflächen für ca. 56 bis 59 Wohngebäude mit ca. 82 bis 96 Wohneinheiten in Form von Bauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie für drei Geschosswohnungsbauten.

Die Verkehrserschließung des geplanten neuen Baugebietes soll über die bestehende Kelterstraße sowie einen neu herzustellenden Fahrbahnring im Inneren des geplanten Neubaugebietes erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Planteil, Textteil und Begründung inklusive Umweltbericht vom 13. März 2025, sowie der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften und Anlagen zum Bebauungsplan mit umweltbezogenen Informationen zu den Themen Boden, Klima und Artenschutz sind in der Zeit vom

Montag, 17. März 2025 bis Freitag, 17. April 2025 (je einschließlich)

im Internet über der Homepage der Stadt Marbach am Neckar www.schillerstadtmarbach.de unter „Wirtschaft und Bauen“, „Planen und Bauen“, „Bebauungspläne“, sowie zusätzlich auf dem zentralen Internetportal des Landes <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> veröffentlicht.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt. Neben der Veröffentlichung im Internet besteht eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit, die zu veröffentlichen Unterlagen durch die öffentliche Auslegung im Stadtbauamt, Markstraße 34 in 71762 Marbach am Neckar im Dachgeschoss, während der allgemeinen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung einzusehen.

Montag	09:00 - 12:00 Uhr	15:00 - 18:00 Uhr
Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr	
Mittwoch	09:00 - 12:00 Uhr	14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	09:00 - 12:00 Uhr	
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr	

Die Öffentlichkeit erhält hierdurch die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des überplanten Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen. Ferner hat die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen durch jedermann (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) abgegeben werden.

Diese sollen elektronisch per E-Mail an stadtbauamt@schillerstadt-marbach.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch schriftlich beim Stadtbauamt der Stadt Marbach am Neckar abgegeben werden. Während der Dienstzeiten können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift beim Stadtbauamt abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Keltergrund“ bestehen aus folgenden Bestandteilen:

- Planteil
- Textteil
- Begründung mit Umweltbericht

Folgende wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden ausgelegt:

Von der Stadt eingeholte Stellungnahmen:

1. **Umweltbericht** mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Keltergrund“, inkl. **Anlage zum Umweltbericht Ökotoßmaßnahme „Einrichten von Waldrefugien - Hardtwald“**, Stadt Marbach am Neckar, Werkgruppe gruen, Stuttgart, 13. März 2025
2. **Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse** zum Bebauungsplan „Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, werkgruppe gruen, Stuttgart, Juni 2019
3. **Tierökologisches Gutachten** zum Bebauungsplan „Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, werkgruppe gruen, Stuttgart, November 2019

4. **Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse** „Gewächshäuser im Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, werkgruppe gruen, Stuttgart, November 2020
5. **Tierökologisches Gutachten** „Gewächshäuser im Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, werkgruppe gruen, Stuttgart, Januar 2022
6. **Tierökologisches Gutachten Erfassung der Feldlerchenbestände (Erstbrut)** zum Bebauungsplan Keltergrund, Stadt Marbach am Neckar, werkgruppe gruen, Stuttgart, Juli 2021
7. **Antrag der Stadt Marbach am Neckar auf Erteilung einer Artenschutzrechtlichen Ausnahme** zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Wechselkröten, zum Schlingenfang von Zauneidechsen sowie zum Fallenfang von Wechselkröten vom 07. Februar 2022
8. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)** zum Bebauungsplan „Keltergrund“ Stadt Marbach am Neckar, Stadtteil Rielingshausen, werkgruppe gruen, Stuttgart, Februar 2022
9. **Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahmen** zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Wechselkröten, zum Schlingenfang von Zauneidechsen sowie zum Fallenfang von Wechselkröten, Antrag der Stadt Marbach a.N. vom 07.02.2022 vom Regierungspräsidium Stuttgart, letztmals ergänzt durch elektronisches Schreiben vom 25.04.2022
10. **Verlängerung der Ausnahmegenehmigung** zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Wechselkröten, zum Schlingenfang von Zauneidechsen sowie zum Fallenfang von Wechselkröten vom Regierungspräsidium Stuttgart vom 19.01.2023
11. **2. Verlängerung der Ausnahmegenehmigung** zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Wechselkröten, zum Schlingenfang von Zauneidechsen sowie zum Fallenfang von Wechselkröten vom Regierungspräsidium Stuttgart vom 23.10.2023
12. **Umweltbaubegleitung** im Rahmen der Umsetzung der FCS-Maßnahmen, FCS 3 und FCS 4, werkgruppe gruen, Stuttgart, September 2022
13. **Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft** zum Bebauungsplan „Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, werkgruppe gruen, Stuttgart, November 2020
14. **Bebauungsplan „Keltergrund“ in Marbach-Rielingshausen, Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse**, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, Mai 2021

15. **Erkundung der geologischen Verhältnisse für die Erschließung des Bebauungsgebietes „Keltergrund“ in 71672 Marbach-Rielingshausen**, Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, 6. November 2019
16. **Untersuchungen für den Bau eines Regenrückhaltebeckens und Kanals für das Bebauungsgebiet „Keltergrund“ in 71672 Marbach Rielingshausen**, Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, 19. Dezember 2024
17. Projekt-Nr.: 6482 Erschließungsgebiet Keltergrund, Rielingshausen **Ergebnisbericht 01 zur Untersuchung von Oberbodenmaterial** gemäß Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV, Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, 5. November 2019
18. Projekt-Nr.: 6482 EG Keltergrund in 71672 Marbach-Rielingshausen **Ergebnisbericht 04 zur orientierenden Untersuchung von Aushubchargen gemäß EBV im Bebauungsgebiet**, Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, 14. Januar 2025
19. Projekt-Nr.: 6482 EG Keltergrund in 71672 Marbach-Rielingshausen **Ergebnisbericht 05 zur orientierenden Untersuchung von Aushubchargen gemäß EBV im Bereich des Regenrückhaltebeckens inkl. der Zuleitung**, Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, 14. Januar 2025
20. **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung** Kelterstraße, Bebauungsplan „Keltergrund“ Marbach am Neckar-Rielingshausen, Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 11.01.2021
21. **Merkblätter** des Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt zur **Verwertung von Erdaushub und Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben** von August 2023

Umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingingen. Im Einzelnen:

1. Landratsamt Ludwigsburg, 29.02.2024
2. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 24.01.2024
3. Regierungspräsidium Stuttgart, 09.02.2024
4. Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Ludwigsburg LNV / Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Bezirksverband Marbach-Bottwartal, 07.02.2024

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

1. **Zum Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit**
 - Nutzungen, Altlasten und Schadensfälle, Immissionen, Geotourismus, Landwirtschaft
2. **Zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**
 - hinsichtlich Biotoptypen, Fauna/Artenschutz (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, weitere Arten, Zielartenkonzept und Biotopverbund)
 - hinsichtlich vorgezogener Artenschutz-Ausgleichsmaßnahmen und deren Umsetzung
 - zu Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen und FCS-Maßnahmen
 - hinsichtlich Pflanzempfehlungen
 - zur ökologischen Baubegleitung während der Bauphase
3. **Zum Schutzgut Fläche**
 - hinsichtlich des zusätzlichen Versiegelungsgrades
4. **Zum Schutzgut Boden**
 - hinsichtlich Informationen über die Geologie, Altlasten, Geotope und zur Flurbilanz, insbesondere Informationen hinsichtlich vorhandener Bodenfunktionen, hinsichtlich des Baugrunds, insbesondere der Schichtenfolge, der geologischen Zusammensetzung und der Bodenklassifizierung, sowie zur chemischen Zusammensetzung des Bodens
5. **Zum Schutzgut Wasser**
 - hinsichtlich Schutzgebieten, Oberflächengewässer, Grundwasser, Wasser, Regenwasser und Regenrückhaltung und dem Abwasser
6. **Zum Schutzgut Klima und Luft**
 - hinsichtlich Informationen über die Auswirkungen auf das Klima und den Luftaustausch bzw. Kaltluftabflusses
7. **Zum Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung**
 - zu Gehverbindungen, zum Erhalt der Wegeverbindungen und einer möglichst guten Durchgrünung
 - hinsichtlich Landschaftsbild, Erholungsfunktion und Freizeitwert
8. **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
 - keine Kulturdenkmale gem. §2 Denkmalschutzgesetz

Marbach am Neckar, den 14. März 2025



Jan Trost
Bürgermeister

Anlage:

Abgrenzungsplan „Keltergrund“ vom 21. Dezember 2023