

GR-Drucksache Nr. 97/2007

bisheriger Vorgang, GR-Drucksachen Nr. 43/2006, 43-Neu/2006, 23-1/2007, 37/2007,
54/2007, 64/2007

Gemeinde Magstadt

Beschlussvorlage

Öffentlich

Amt: Bauverwaltungsamt

Magstadt, den 23. Oktober 2007

Sitzungstermin: Gemeinderat am 06.11.2007

Tagesordnungspunkt: 1. Änderung des Flächennutzungsplans 1997-2010
hier: - Behandlung der eingegangenen Anregungen von Bürgern
sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher
Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Einzelbeschlüssen zu Drucksache Nr. 97/2007 Ziffern 3.1 bis 3.11.10 beschieden;
2. die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Einzelbeschlüsse den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 1997-2010 entsprechend anzupassen.

Begründung:

1. Vorgänge

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. Mai 2007 beschlossen, anstelle einer generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Teiländerung des geltenden Flächennutzungsplans durchzuführen. In der Gemeinderatssitzung am 03.07.2007 wurde der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 17. September bis 08. Oktober 2007 durch Auslage nachfolgend aufgeführter Unterlagen im Rathaus:

- Plan zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans vom 03.07.2007/25.07.2007
- Begründung mit Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung vom 03.07.2007/24.07.2007
- Umweltbericht in der Fassung vom 03.07.2007 mit eingearbeiteten Beschlüssen; gefertigt am 14.08.2007

Am 26.09.2007 fand ein Erörterungstermin in der Begegnungsstätte des Seniorenzentrums Magstadt statt. Dieser wurde von Seiten der Öffentlichkeit jedoch nicht wahrgenommen. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am 22.08.2007 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

3. Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

3.1 Bodensee-Wasserversorgung

Bittet um Erwähnung in der Legende, dass für Wasserleitungen der BWV ein Leitungsrecht mit Nutzungsbeschränkung besteht („BWV-Leitungsrecht nutzungsbeschränkt“).

Beschlussempfehlung:

Die Planlegende wird um den Hinweis ergänzt.

3.2 Deutscher Naturschutzbund

- 3.2.1** Lehnen die Überbauung neuer Freiflächen grundsätzlich ab. Die demographische Entwicklung in Magstadt spricht gegen einen wirklichen Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Vor einem weiteren Verbrauch von Flächen ist der wirkliche Bedarf nachzuweisen unter Berücksichtigung der prognostizierten Abnahme der Bevölkerung. Es ist auch zu prüfen, ob ein nachgewiesener Bedarf nicht durch innerörtliche Reserven gedeckt werden kann. Hierzu ist eine Erhebung und Dokumentation vorhandener Gewerbe- und Industriebrachen sowie eine Leerstandserhebung und eine Begründung, weshalb das innerörtliche Potential nicht zuerst genutzt werden kann, durchzuführen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Planung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Flächenpotentiale im Bestand (innerörtliche Reserven) erhoben und in die Flächenbedarfsermittlung eingestellt. Die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich konnte dadurch erheblich reduziert werden. Die im Plan dargestellten Wohnbauflächen wurden aus dem geltenden Plan übernommen, neue Flächen sind nicht hinzugekommen. Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen wurde gegenüber dem geltenden Plan um ca. 2,2 ha reduziert. Es ist erklärtes Entwicklungsziel der Gemeinde Magstadt, innerörtliche Flächen vorrangig zu entwickeln. Gleichwohl gibt es einen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser und nach gewerblichen Bauflächen für die Betriebserweiterungen, Betriebsverlagerungen und Betriebsneugründungen, die nur im Außenbereich befriedigt werden können.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

- 3.2.2** Fordern Daten von Freilandrerhebung besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten auf allen betroffenen Flächen, eine artenschutzrechtliche Prüfung, FFH- Verträglichkeitsprüfung sowie einen Umweltbericht betreffend FNP und BPlan.

Stellungnahme:

Es ist allgemein anerkannte Praxis, dass auf Ebene des Landschaftsplanes/ Flächennutzungsplanes keine speziellen Freilandrerhebungen durchgeführt werden.

Weitere detaillierte Untersuchungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei Bedarf durchzuführen. Das betrifft auch die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung. Über den Landschaftsplan bzw. Flächennutzungsplan wird noch kein Baurecht geschaffen. In der Umweltprüfung wird dieser Aspekt in der Bewertung be-

rücksichtigt. Zum Punkt getrennte Umweltprüfung für FNP und LP: es wird der besseren Lesbarkeit halber eine kombinierte UP durchgeführt. Die Trennung ist nicht sinnvoll und erschwert die Lesbarkeit. Das ist im vorliegenden Fall, in dem keine neuen Bauflächen hinzu kommen, besonders angebracht.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.2.3 Auf die Wohnbaufläche Hühneräcker/ Hoher Stein (FNP 4.1.3) ganz verzichten.

Stellungnahme:

Die Wohnbaufläche Hühneräcker stellt eine Wohnoptionsfläche dar, die aus dem geltenden Plan übernommen wurde. Die Gemeinde hält sich eine Entwicklung dieser Fläche in Abhängigkeit vom nachweisbaren Bedarf und von der Einrichtung eines zweiten S-Bahnhaltepunkts vor. Diese Flexibilität bezüglich der Siedlungsentwicklung soll gewahrt bleiben.

Beschlussempfehlung:
Der Anregung auf einen Verzicht wird nicht entsprochen.

3.2.4 Die in dem Steinbruch-Rekultivierungsgebiet geplanten Kleingärten und Schuppen nur mit entsprechenden Auflagen zur umweltgerechten Gestaltung und Bepflanzung zu genehmigen.

Beschlussempfehlung:
Der Anregung wird im Zuge eines erforderlichen Bebauungsplanverfahrens entsprochen.

3.2.5 Schlägt vor, den Standort der geplanten P&R-Fläche am Bahnhof in das neugeplante Gewerbegebiet "Östlich der Bahnhofstraße IV" zu verlegen, um eine weitere asphaltierte Stichstraße (Kreisel Südtangente > P&R) zu vermeiden.

Stellungnahme:

P&R-Flächen werden von den Nutzern nur angenommen, wenn die Wege zum Haltepunkt kurz sind. Eine Verlagerung in das Gewerbegebiet Östlich der Bahnhofstraße IV ist deshalb nicht zweckmäßig, zumal die Flächen für die gewerbliche Entwicklung in Magstadt dringend gebraucht werden. Die Verbindung von der Südtangente zu den P&R-Plätzen ist bereits vorhanden, zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Kreisverkehrsfläche wird zur Anbindung der Straße von Maichingen an die Südtangente benötigt.

Beschlussempfehlung:
Die Anregung wird zurückgewiesen.

3.3 **Forstdirektion Tübingen**

Keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Konzeption der Kleingartenanlage (M6) und des Schuppengebietes (M7) der Bauabstand von 30m zum angrenzenden Wald nach § 4 LBO eingehalten werden muss.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.4 Geologisches Landesamt

- 3.4.1** Geotechnik: Es kann erst im Rahmen detaillierter Planungen (z.B. B-Pläne) zu den Vorhaben Stellung genommen werden, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund genauer bekannt sind. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

- 3.4.2** Mineralische Rohstoffe: Nördlich und westlich des bestehenden Steinbruchs ist im Regionalplan der Region Stuttgart vom 2. Juli 1998 ein schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen. Dieser Bereich sollte im FNP ebenfalls dargestellt werden, zumindest dort, wo bisher noch kein Abbau stattgefunden hat. Im Hinblick auf eine nachhaltige Rohstoffsicherung ist der Abbaustandort Magstadt aus rohstoffgeologischer Sicht für die nächsten Jahrzehnte zu sichern.

Beschlussempfehlung:
Der schutzbedürftige Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe im Regionalplan wird in den Plan nachrichtlich übernommen.

3.5 Deutsche Telekom AG

Die erforderlichen Betriebsarbeiten an den Telekommunikationslinien müssen jederzeit sichergestellt sein. Es wird daher gebeten, einen entsprechenden Hinweis (Unterhaltungsarbeiten) in die Verordnung aufzunehmen. Zudem muss die Benutzung der Verkehrswege zur Führung von Telekommunikationslinien nach dem Telekommunikationsgesetz (§ 68 Abs.3 TKG) weiterhin gewährleistet sein. Die Deutsche Telekom AG ist danach berechtigt, die Verkehrswege für ihre Telekommunikationslinien uneingeschränkt zu benutzen.

Beschlussempfehlung:
Ein Hinweis zu Unterhaltungsarbeiten wird aufgenommen

3.6 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung II Raumordnung

- 3.6.1** Denkmalpflege: Im Bereich der Südosttangente liegt in Flur „Kannengießer“ eine Urnenfelderzeitliche Siedlung (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG). Die Ausdehnung der Siedlung ist bislang nicht genau bekannt. Mit archäologischen Funden und Befunden ist zu rechnen. Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand regen wir an, im Vorfeld der Straßenbaumaßnahmen durch den Planungsträger den Humusabtrag zeitlich vorgezogen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Beschlussempfehlung:
Es handelt sich hier nicht um die Südost- sondern um die Südwesttangente. Die Urnenfelderzeitliche Siedlung (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG) wird im Plan dargestellt. Die Anregung zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand der Urnenfelderzeitlichen Siedlung (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG) in der Flur „Kannengießer“ im Bereich der Südwesttangente wird an den Straßenbaulastträger weitergeleitet.

- 3.6.2** Die zusätzlichen Rampen der B464 sollten in den FNP nachrichtlich übernommen werden.

Beschlussempfehlung:

Die zusätzlichen Auf- und Abfahrrampen an den Knoten mit L 1189 und der K 1006 werden in den Plan aufgenommen, sofern die Planungen rechtzeitig vorliegen.

- 3.6.3 Das genehmigte Modellfluggelände sollte bei den Planungen zur Änderung des FNP berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Das Modellfluggelände wird von der Änderung nicht erfasst (es liegt außerhalb des Planbereichs der 1. Teiländerung).

Beschlussempfehlung:

Abweisen

- 3.6.4 Die zivile Luftfahrtbehörde kann keine Aussage zu eventuell vorhandenen Drachenflug- und Gleitschirmgeländen in der Umgebung der von der FNP-Änderung betroffenen Gebiete machen. Es wird empfohlen diesbezüglich den für die Genehmigung und Aufsicht zuständigen Beauftragten (dt. Hängegleiter Verband) zu hören. Falls noch nicht erfolgt, sollte auch die Wehrbereichsverwaltung Süd als militärische Luftfahrtbehörde an der Anhörung beteiligt werden.

Stellungnahme:

Ein Drachenflug- und Gleitfluggelände existiert nicht.

Die Anregung zur Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung Süd als militärische Luftfahrtbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme. Im weiteren Verfahren wird die Wehrbereichsverwaltung Süd beteiligt.

- 3.6.5 Raumordnung: Die Flächen M6 Kleingartengebiet und M7 Schuppegebiet liegen im Rekultivierungsbereich des Steinbruchs, im schutzbedürftigen Bereich zum Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Laut Begründung zum FNP-Entwurf ist das geplante Kleingartengebiet Bestandteil des Rekultivierungskonzeptes für den Steinbruch, welches jedoch insoweit noch nicht verwirklicht wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rekultivierungsplanung für den Steinbruch geändert und am 3.06.2002 vom LRA BB genehmigt wurde. In der geänderten Planung sind die Kleingärten zugunsten von Streuobstwiesen entfallen. Es wird daher angeregt, die Flächennutzungsplanung in Hinblick auf die Kleingartenanlagen und das Schuppegebiet mit der geänderten Rekultivierungsplanung abzustimmen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Flächen im Regionalen Grünzug liegen. Grundsätzlich ist die Anlage von Kleingärten und Schuppegebieten in Grünzügen aus regionalplanerischer Sicht bedenklich. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch derzeit noch nicht abgegeben werden, da im Entwurfsplan eine zeichnerische Festlegung der Flächen fehlt. Im weiteren Verfahren ist daher ein Plan mit Darstellung der Flächen vorzulegen.

Beschlussempfehlung:

Einer Abstimmung der Flächennutzungsplanung mit der bezüglich der Kleingartenanlage und des Schuppegebiets geänderten Rekultivierungsplanung wird entsprochen. Im weiteren Verfahren wird ein Plan mit Darstellung der Flächen vorgelegt.

3.7 Verband Region Stuttgart

Vorläufige Stellungnahme; entgeltliche Stellungnahme ergeht nach der Sitzung des Planausschusses am 7.11.2007.

3.7.1 Hinweise:

In der Planzeichnung sind bestehende bzw. geplante Sonderbauflächen (z.B. Kleingartengebiete) mit ihrer Zweckbestimmung darzustellen (bisher ist dies nur für das Baustoffwerk im Südwesten der Ortslage der Fall).

Die in der Planzeichnung nachrichtlich aus dem verbindlichen Regionalplan übernommenen Darstellungen der regionalen Grünzüge/ Grünzäsuren entsprechen teilweise nicht den Festsetzungen in der Raumnutzungskarte. Eine Berichtigung ist erforderlich. Es wird empfohlen, die Flächengrößen der neu geplanten Darstellungen (wie im Bestand) in die Planzeichnung aufzunehmen.

Beschlussempfehlung:

Die Darstellung von bestehenden und geplanten Sonderbauflächen im Plan wird ergänzt, die regionalen Grünzüge/Grünzäsuren werden lagerichtig entsprechend der Raumnutzungskarte im Regionalplan dargestellt.

3.7.2 Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen (W) und Gewerbliche Bauflächen (G):

„Der Bedarf für die Wohnbauflächen wurde im gültigen FNP ermittelt. Eine neuerliche Berechnung ist nicht erfolgt, da der Plan genehmigt ist“ (so die Aussage im Umweltbericht/ Strategische Umweltprüfung, S.12). Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen (ca. 11,8 ha – die Vorbehaltsfläche „Hühneracker/Hoher Stein“, ca. 5,0 ha kommt noch hinzu) reicht, einschließlich der derzeit nicht in der Begründung enthaltenen Innenentwicklungspotentiale, für einen Zeitraum von mehr als 15 Jahren aus. Eine entsprechende Abschätzung des Bedarfs sollte in die Begründung mit aufgenommen werden. Ansonsten bestehen Bedenken.

Beschlussempfehlung:

In die Begründung wird eine Bedarfsermittlung / Bedarfsabschätzung für Wohnbauflächen (W) und Gewerbliche Bauflächen (G) aufgenommen; die Begründung wird entsprechend den Berechnungen im Gemeindeentwicklungsplan ergänzt.

3.7.3 Einzelne Darstellungen:

Für die Darstellung Wohnbaufläche (W) „Seele/ Metzlesbach“, ca. 10,5 ha wird der regionale Grünzug abschließend ausgeformt. Mit der Fläche M2 Gewerbliche Baufläche (G) „Östlich der Bahnhofstraße IV“, zus. ca. 2,5 ha, wird die regionale Grünzäsur abschließend ausgeformt. Mit der Fläche M3 Gewerbliche Baufläche (G) „Gewerbegebiet Ost, Teil 4“, wird der regionale Grünzug abschließend ausgeformt.

In der Planzeichnung sind a) die geplante Osttangente (nachrichtliche Übernahme „Neubau Osttangente“) und b) die L 1189 Ortsumfahrung Magstadt, Verlegung L 1189 und Beseitigung des BÜ Maichinger Straße im Zuge der L 1185 (nachrichtliche Übernahme „Südtangente“ sowie c) „Neubau B464“ (nachrichtliche Übernahme) dargestellt. Damit verbunden ist, dass im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans entsprechende Veränderungen der regionalen Grünzüge/ der Grünzäsur, als Maßgabe der entsprechenden Beschlüsse des Planungsausschusses zu diesen Vorhaben, in der Raumnutzungskarte erfolgen.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.7.4 Landschaftsplanung und Umweltbericht:

Das ökologische Entwicklungskonzept sollte als Grundlage für die Übernahme von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan herangezogen werden. Derzeit ist eine solche Fläche für den Re-kultivierungsbereich Steinbruch/ Erddeponie NSN ausgewiesen und als solche gekennzeichnet.

Beschlussempfehlung:

Anregung wird bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

3.7.5 Verkehrliche Auswirkungen:

Die Begründung soll um Aussagen zu den überörtlichen verkehrlichen Wirkungen der geplanten Darstellungen (ggf. Beeinträchtigungen in den Nachbarkommunen) ergänzt werden.

Beschlussempfehlung:

Für das Verkehrskonzept Magstadt wurde ein großräumiges Netzmodell auf der Grundlage des Regionalverkehrsplans Stuttgart entwickelt und alle geplanten Maßnahmen im Bereich Böblingen /Sindelfingen, Weil der Stadt, Rutesheim, Leonberg bis zum Planungshorizont 2020 berücksichtigt.

Die Auswirkungen des Verkehrskonzeptes Magstadt (incl. Schließung der Hölzertalstraße) wurden von der Stadt Sindelfingen durch das Ing.-Büro Dr. Brenner mit folgendem Ergebnis überprüft:

„Die von Bender + Stahl im Ortschaftsrat vorgestellten Auswirkungen des Verkehrskonzeptes Magstadt werden durch die Untersuchung von Dr. Brenner Ingenieure bestätigt. Verkehrsentslastend wirkt insgesamt in erster Linie die B 464. Die Magstadter Planungen sind aus Sicht der Landhaussiedlung unbedenklich. Aus Sicht des Maichinger Ortskerns ist zwar eine Mehrbelastung der Magstadter Straße durch die Magstadter Planungen zu erkennen. Diese wiegt die deutliche Entlastung durch die B 464 jedoch nicht annähernd auf, so dass die Magstadter Straße **mit B 464 und** Magstadter Umfahrung nur gut die Hälfte der heutigen Verkehrsmengen aufweisen wird.“

Anmerkung: Die Mehrbelastung der Magstadter Straße durch die Magstadter Planungen ist darauf zurückzuführen, dass für den aus Maichingen nach Norden orientierten Verkehr durch die neue Südwesttangente der Anschluss B 464/L1189 attraktiver ist, als der Anschluss B464/K1064.

Auswirkungen auf Warmbronn

Die Auswirkungen auf Warmbronn wurden im Auftrag der Stadt Leonberg von Prof. Dr. Mauermeier verglichen auf der Grundlage des Planungsfalls 0-20 (mit S 60, ohne B464 neu) und dem Planungsfall 3H-20 (mit S 60, mit B464neu, Südtangente, Osttangente und Rückbau L 1189 im Hölzertal) mit folgendem Ergebnis:

„Die Verkehrskonzeption Magstadt erhöht den Durchgangsverkehr in Warmbronn um ca. 900 Kfz/24h, zudem werden Ziel- und Quellverkehrsströme von der Büsnauer Straße auf die Christian-Wagner-Straße und die Hauptstraße verlagert.“

3.8 RWE Net AG (neu: RWE Netzservice GmbH)

Weist auf Hochspannungsleitungen hin. Bittet darum, folgendes zu berücksichtigen:

- 1) Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.
- 2) Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.
- 3) Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung (wie z.B. Straßenbaumaßnahmen, Geländeneiveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen) bedürfen der Zustimmung der RWE.

Bzgl. weiterer Hochspannungsfreileitungen und der Anlagen des Verteilnetzes wenden Sie sich bitte an den jeweils zuständigen Energieversorger bzw. die DB Energie AG.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme. Die genaue Lage der Leitungen im Plan wird entsprechend den Planunterlagen der RWE Net AG geprüft.

3.9 Verkehrs- und Tarifbund Stuttgart GmbH (VVS)

- 3.9.1** Änderung M1: Bemängeln periphere Lage des S-Bahn-Haltepunkts und bedauern die Absicht der Gemeinde, auf eine Siedlungsentwicklung südlich der Bahnstrecke zu verzichten.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

- 3.9.2** Änderung M3: Zur Anbindung der Gewerbeflächen an das ÖPNV-Netz wird gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans des Landkreises ein Linienbusverkehr benötigt (Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle für die Buslinie 746 an der L 1189. Im Falle einer Unterbrechung dieser Straßenverbindung oder der Realisierung eines Ortsbuses wäre die Erschließung auch über einen Haltestellenstandort am nördlichen Ende der Hutwiesenstraße noch zu gewährleisten).

Stellungnahme:

Der Bedarf eines Linienbusverkehrs zur Anbindung der neuen Gewerbegebiete ist erkannt. Im Rahmen der Aufstellung des Gemeindeentwicklungsplans Magstadt wurde die Einrichtung eines Ortsbuses mit einem dichten Netz von Haltestellen, vor allem auch zur Andienung peripher gelegener Siedlungsteile, als wichtiges Gemeindeziel festgestellt. Die Gemeinde beabsichtigt, parallel zum Ausbau des S-Bahnhaltepunkts am ehemaligen Bahnhof die Planung für den Ortsbus zügig voranzutreiben.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

- 3.9.3** Änderung M 4: Begrüßen Bemühungen der Gemeinde, auf dem heutigen Bahngelände nordwestlich der künftigen S-Bahn-Station einen P&R Parkplatz anzulegen. Gegen ei-

nen schrittweisen Ausbau der P&R- Kapazitäten am Haltepunkt Magstadt bestehen keine Einwände.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

3.10 DB Services Immobilien GmbH

Weist auf den Bau der S 60 hin, die damit verbundene Veränderungssperre in diesem Bereich und dass die Planungen im Zusammenhang mit der S 60 bei allen nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

3.11 Landratsamt Böblingen

3.11.1 Baurecht

Die Darstellung der landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfe (A) ist zu überprüfen und teilweise zu korrigieren (vgl. Hofstellen Steegmüller, Seiffert).

Beschlussempfehlung:

Die Darstellung der landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfe wird überprüft.

3.11.2 Naturschutz

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es wird gebeten, die folgenden Anregungen zu berücksichtigen:

- a) auf die Darstellung des geplanten Gewerbegebiets „Hölderle“ mit 6 ha wird zugunsten zweier alternativer Standorte verzichtet: „Östlich der Bahnhofstraße IV“ (M2) und „Gewerbegebiet Ost Teil IV“ (M3).

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

- b) geplant ist außerdem ein Kleingartengebiet (M6) und ein Schuppengebiet (M7) innerhalb der Rekultivierungsfläche des Steinbruchs NSN. Der aktuelle Rekultivierungsplan sieht im Bereich des geplanten Schuppengebietes die Werksanlagen der Firma NSN vor und im Bereich des Kleingartengebietes Streuobstwiesen. M6 und M7 sind aus der Sicht des Naturschutzes vorstellbar, allerdings wird dann ein Verfahren zur Änderung des Rekultivierungsplans erforderlich. Beide Gebiete befinden sich im Regionalen Grünzug.

Beschlussempfehlung:

Die Erforderlichkeit eines Verfahrens zur Änderung des Rekultivierungsplans für den Steinbruch NSN wird zur Kenntnis genommen.

- c) Bei der Park&Ride-Fläche (M4) ist vorgesehen, dass auch Parkflächen entlang der bestehenden Straße zur Südtangente entstehen sollen. Es wird angeregt, auf diese Parkplätze zu verzichten und die Straße auf Feldwegbreite zurückzubauen, da dies für das Landschaftsbild einen geringeren Eingriff darstellt.

Stellungnahme:

Vorrangig sollen Parkierungsflächen nördlich der Bahntrasse (SHG-Gelände) und unmittelbar südlich der Bahntrasse realisiert werden. Dabei soll zunächst der nördliche Teil des vorhandenen Straßenastes der Maichinger Straße zwischen Südtangente und Bahntrasse als Parkierungsfläche genutzt werden, bevor eine neue Fläche angelegt wird. Eine sorgfältige gestalterische Einbindung in die Landschaft ist vorgesehen.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

3.11.3 Landwirtschaft

- a) Es bestehen Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplans, da die Landwirtschaft nicht nur durch geplante Maßnahmen M5 (Osttangente), M8 (B464) und M9 (Südtangente), die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden, belastet wird, sondern auch durch die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen wurden bereits in vorausgehenden Planverfahren behandelt, die landwirtschaftlichen Bedenken wurden geäußert, blieben jedoch in der Abwägung nicht berücksichtigt, da andere Interessen höher bewertet wurden. Auch Maßnahme M10, die nur nachrichtlich aufgenommen wird, belastet die Landwirtschaft, wenn auch in geringerem Umfang als die Maßnahmen M5, M8 und M9.

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen zu den nachrichtlich aufgenommenen Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

- b) Es wird angeregt, auch die Maßnahme M5 in das Flurbereinigungsgebiet aufzunehmen, da M5 auf die Flurstruktur und das landwirtschaftliche Wegenetz sich ebenso negativ auswirkt wie M8 und M9.

Beschlussempfehlung:

Wird in das Flurbereinigungsverfahren zur Südtangente (M9) aufgenommen, wenn bis Mitte 2008 eine Entscheidung über den Bau der Osttangente gefallen ist.

- c) Bei Maßnahme 6 und 7 wäre eine Rekultivierung in landwirtschaftliche Flächen wünschenswert, doch sind beide Maßnahmen auch aus landwirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Die Gemeinde soll per Satzung die Zielsetzung und den Teilnehmerkreis festlegen.

Beschlussempfehlung:

Die Anregung, per Satzung jeweils Zielsetzung und Teilnehmerkreis festzulegen, wird aufgegriffen.

3.11.4 Forstwirtschaft

Es wird im Zusammenhang mit den geplanten Änderungsbereichen M6 (Kleingartengebiet) und M7 (Schuppengebiet) auf die Waldabstandsvorschriften der Landesbauordnung hingewiesen (§ 4 Abs. 3 Landesbauordnung). Demnach ist zwischen Wäldern und Gebäuden ein Abstand von 30 m einzuhalten. Je nach exakter Lage des Schuppens- und Kleingartengebietes könnte in Zusammenhang mit der Rekultivierung (z.B. Wiederbewaldung) des Steinbruchs, diese Waldabstandsvorschrift zum Tragen kom-

men. Zum Schutz von Personen und Wald sollte die Abstandsregelung bei den weiteren Planungen in diesem Bereich mit einbezogen werden.

Beschlussempfehlung:
Kenntnisnahme

3.11.5 Immissionsschutz

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

M3: Arrondierung des Gewerbegebietes „Gewerbegebiet Ost, Teil 4“:

Sobald ein Bebauungsplanverfahren ansteht, ist im Rahmen einer Gesamtlärbetrachtung nach DIN 18005 zu untersuchen, ob Oberwerte für bestehende bzw. künftige schutzwürdige Nutzungen (Aufenthaltsräume) im gegenüberliegenden Wochenendhausgebiet überschritten werden bzw. die Schwelle zur Gesundheitsgefahr erreicht wird, was eventuell eine Einschränkung des Störgrades der anzusiedelnden Gebiete, bzw. eine Stufe des Gewerbegebietes notwendig machen könnte, um schädliche Umwelteinwirkungen im Wochenendhausgebiet zu vermeiden.

Beschlussempfehlung:

Die Anregung bezüglich einer Gesamtlärbetrachtung nach DIN 18005 wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgegriffen.

M4: Ausweisung von Park&Ride- Parkierungsflächen im Bereich des S-Bahn-Haltespunktes:

Hier war ursprünglich die gewerbliche Baufläche „Hölderle“ vorgesehen. Stattdessen sollen jetzt Flächen für eine Parkierung vorgehalten werden. Dagegen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Sobald ein Bebauungsplanverfahren ansteht, sollte jedoch eine Abschätzung der Verkehrslärmemissionen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erfolgen.

Beschlussempfehlung:

Die Anregung zur Abschätzung der Verkehrslärmemissionen auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens wird aufgegriffen.

3.11.6 Altlasten

Die vorhandenen altlastverdächtigen Flächen, Altablagerungen, Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden.

Beschlussempfehlung:

Die vorhandenen altlastverdächtigen Flächen, Altablagerungen, Altlasten sowie schädlichen Bodenveränderungen werden im Plan dargestellt.

3.11.7 Bodenschutz

Es wird empfohlen, in den Steckbriefen die Geologie/ Boden etwas ausführlicher zu beschreiben.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt.

3.11.8 Grundwasser

Die Gemarkung Magstadt liegt vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart- Bad Cannstatt und Stuttgart- Berg. Das Schutzgebiet ist mit Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 festgesetzt worden. Es ist im Flächennutzungsplan darzustellen.

Beschlussempfehlung:

Zur Lage der Gemarkung Magstadt im Heilquellenschutzgebiet wird ein Hinweis in die Planlegende und den Textteil aufgenommen.

3.11.9 Abwasser-, Niederschlagsbeseitigung

Es bestehen keine Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplans. Es ist jedoch dringend erforderlich, den allgemeinen Kanalisationsplan nach dem heutigen Stand der Technik zu überarbeiten. Der Mischwasserabfluss führt zu Überlastungen der Vorfluter. Bei zukünftigen Erschließungen sollte streng das Trennsystem eingesetzt werden und Möglichkeiten der Abkopplung und Verdunstung aufgezeigt und umgesetzt werden.

Im Kleingarten- und Schuppengebiet sind die Abwasserverhältnisse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

Stellungnahme:

Die Überarbeitung des AKP ist vorgesehen. Der Hinweis zum Kleingarten- und Schuppengebiet wird beachtet.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

3.11.10 Oberirdische Gewässer

Es wird vorgeschlagen, den neuen Ablaufgraben von der Regenwasserableitung des geplanten Baugebietes „Östlich der Bahnhofstraße“ und dem Retentionsbecken der Südtangente an, als Verlängerung des Erbachs, in den Gewässerentwicklungsplan aufzunehmen.

Die vorgesehenen Maßnahmen der Gewässerentwicklung zu einem möglichst naturnahen Zustand bedürfen jeweils eines Genehmigungsverfahrens. Es wird empfohlen, hierbei auch Gewässerrandstreifen festzusetzen. Die Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und die Verlegung des Erschelbaches bedürfen ebenfalls jeweils eines Genehmigungsverfahrens.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten:

Finanzierung:

Sachbearbeiter/-in: Frau Diedrich

Az.: 621.30; **Stichwort:** 1. Änderung des Flächennutzungsplans, frühzeitige Beteiligung, 621.31
Behandlung der eingegangenen Anregungen

Protokollauszüge für: Ordnungs- und Bauverwaltungsamt, Kämmerei, Akten