

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Entwurfs des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)) „Gewerbe Ost, Teil 4“

Der Gemeinderat der Gemeinde Magstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.02.2025 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) „Gewerbe Ost, Teil 4“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplans mit Textteil und Begründung des Büros ARP jeweils vom 11.02.2025 sowie der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 11.02.2025.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Magstadt im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Ost, ca. 1,0 km von der Ortsmitte entfernt. Die Neue Stuttgarter Straße verläuft unmittelbar nördlich des Plangebiets. Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung sowie in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 11.02.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 3,97 ha.

Erweiterung des Geltungsbereichs:

Der Gemeinderat der Gemeinde Magstadt hat des Weiteren beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe Ost, Teil 4“ zu erweitern. Mit einbezogen in den Bebauungsplan „Gewerbe Ost, Teil 4“ wurde die bereits im Bebauungsplan „Gewerbe Ost, Teil 3“ planungsrechtlich gesicherte Straße „Am Salzgräble“. Die Straße wurde noch nicht umgesetzt, sodass eine Bereinigung der Flurstücksgrenzen

noch nicht stattgefunden hat. Auf Grund der angepassten Erschließungsplanung haben sich geringfügige Anpassungen ergeben, sodass zur gesicherten Erschließung die Fläche in den Geltungsbereich mit einbezogen wird.

Ziele und Zwecke der Planung, Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Magstadt beabsichtigt, in den Gewannen Letten und Salzgräble ein neues Gewerbegebiet auszuweisen, um einerseits neue Betriebe in der Gemeinde ansiedeln zu können und andererseits Erweiterungen und Verlagerungen, insbesondere auch von Magstadter Gewerbebetrieben, zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an das große bestehende Gewerbegebiet im Nordosten von Magstadt und bildet hier in Zukunft den Siedlungsabschluss gegenüber dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Magstadt erforderlich.

Veröffentlichung und Auslegung

Die Planunterlagen können vom **17.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025 im Internet unter www.magstadt.de, => Stadtentwicklung, => Bauen & Planen, => Bebauungsplanverfahren** abgerufen werden.

Die Planunterlagen liegen vom **17.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025** während der Dienststunden (Montag bis Freitag 8.00 – 12.00 Uhr, Montag/Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr, Mittwoch 14.00 – 18.30 Uhr) im Bauamt der Gemeinde



Magstadt, Altes Schulhaus, Flur im 2. OG, Alte Stuttgarter Straße 1, 71106 Magstadt öffentlich aus. Hier werden auch Auskünfte erteilt.

Hinweis

Es sind folgende Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar:

1. Umweltbericht

Der Umweltbericht beschreibt den Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans. Er stellt die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes dar. Die Umweltauswirkungen werden beschrieben und bewertet. Dazu gehören die Bestandaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Es werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Es werden keine verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Zusätzliche Angaben zur Methodik, zum Monitoring sowie die allgemeine verständliche Zusammenfassung runden den Umweltbericht ab.

Mit dem Umweltbericht werden folgende Schutzgüter betrachtet:

Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Durch Lärmeinwirkung von den angrenzenden Gewerbe- und Straßenflächen (Neue Stuttgarter Straße) ist das Plangebiet bereits vorbelastet. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Lärmmissionen aus. Störfallbetriebe (Betriebe mit Umgang mit Stoffen der Stoffliste in Anhang I Störfallverordnung) sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Schutzgut Mensch.

Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Plangebiets bestehen überwiegend aus Acker- und Grünlandflächen (Magerwiese und Fettwiese). Hinzu kommt ein Streuobstbestand und Feldgehölze. Weitere Biotoptypen bilden nur kleine Bereiche. Es sind geschützte Artengruppen nach § 44 BNatSchG betroffen: Brutvögel. Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Büro Pustal Land-schaftsökologie und Planung vom 23.11.2020) wird verwiesen. Im Nordosten und Südosten des Plangebiets befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte FFH-Mähwiesen. Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust der beiden FFH-Mähwiesen. Ausnahme-genehmigung gem. § 30 (3) BNatSchG und Ausgleich für FFH-Mähwiesen erforderlich.

Im Südwesten/Osten des Plangebiets befindet sich ein nach § 26 BNatSchG geschütztes Landschaftsschutzgebiet.

Fläche

Aktuelle Nutzung der Fläche: Offenlandflächen mit Acker- und Grünlandnutzung und einem kleinen Teil Streuobstbestand sowie Feldgehölzen. Flächeninanspruchnahme bei Umsetzung des Bebauungsplanes.

Boden

Vorbehaltsflur II (überwiegend landbauwürdige Flächen) mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Altlasten sind nicht bekannt. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Netto-neuersiegelung und zu einem Funktionsverlust der Böden.

Wasser

Der geologischen Formation im Plangebiet kommt in Bezug auf das Grundwasser insgesamt eine mittlere Bedeutung zu. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist gering. Das Plangebiet liegt im nach § 53 WHG geschützten Heilquel-

enschutzgebiet Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg. Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Klima und Luft

Eine lufthygienische Vorbelastung des Plangebiets und dessen Umfeld liegt nicht vor. Zusätzlich ist im Bereich eines Streuobstbestandes im Nordosten des Plangebiets ein kleinteiliges Frischluftentstehungsgebiet vorhanden. Durch das angrenzende Gewerbegebiet bestehen Abflusshinder-nisse. Es sind keine Immissionsschutzflächen vorhanden. Bei Umsetzung des Bebauungsplans Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Neuversiegelung.

Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt von Acker- und Grünland-flächen. Landschaftsbildprägende Strukturen sind durch die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebiets vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Westen an das bestehende Ge-werbegebiet an. Eine Funktion der Fläche als Aufenthalts- und Erholungsraum besteht nicht. Veränderung des Land-schafts-/

Ortsbilds bei Umsetzung des Bebauungsplans.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet gibt es keine Hinweise auf das Vorliegen von Kulturgütern, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

2. Umweltbezogene Stellungnahmen

Es liegen umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Wasser (Grundwasserschutz, Oberflächenwasser, Niederschlagswasserbeseitigung, Abwasser, Heilquellen-schutzgebiet), Boden (Bodenmanagement, Bodenschutz Geotechnik), Klima und Luft, sowie Pflanzen und Tieren (Streuobstbestand, Artenschutz, landwirtschaftliche Flächen) vor. Die hierbei explizit betroffenen Belange entsprechen im Wesentlichen den Belangen die im Umweltbericht und bei den Schutzgütern aufgeführt werden.

- Stellungnahme Landratsamt Böblingen vom 08.04.2022
- Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg vom 21.04.2022

Diese Unterlagen sind Bestandteil der Auslegung.

3. Gutachten, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstellt wurden

- Verkehrliche Stellungnahme, Büro BS Ingenieure, Ludwigs-burg vom 04.11.2020
- Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Büro Pustal Land-schaftsökologie und Planung vom 23.11.2020.

Diese Unterlagen sind ebenfalls Bestandteil der Auslegung.

Abgabe von Stellungnahmen

Während der Auslegungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) bei der Gemein-de Stellungnahmen abgegeben werden. Dies kann elektro-nisch per E-Mail an rathaus@magstadt.de sowie schriftlich oder zur Niederschrift im Bauamt, Alte Stuttgarter Straße 1, 71106 Magstadt erfolgen. Es wird um Angabe von Name und vollständiger Adresse gebeten. Alle Äußerungen werden im weiteren Verfahren für die Öffentlichkeit nur in anonymisier-ter Form zur Verfügung gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abge-gabene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Magstadt, den 13.03.2025

Florian Glock – Bürgermeister