

## Erneute Bekanntmachung

### 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“

Aufgrund der fehlenden Anlage 7 („Streuobstabgrenzung gemäß § 33a NatSchG BW“) zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung vom 11.02.2025 wird die Veröffentlichung des nachstehenden Entwurfs des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbe Ost, Teil 4“ erneut bekanntgemacht. Die Streuobstabgrenzung gemäß § 33a NatSchG ist als weitere umweltbezogene Information verfügbar. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wird bis zum 09.05.2025 verlängert.

Die bereits der Verwaltung vorliegenden Anregungen müssen nicht nochmals eingereicht werden.

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 anzusiedeln 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 09.05.2025 im Internet unter [www.magstadt.de](http://www.magstadt.de), => Stadtentwicklung, => Bauen & Planen, => Bebauungsplanverfahren** abgerufen werden.

Die Planunterlagen liegen vom **17.03.2025 bis einschließlich 09.05.2025** 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 Lärmemissionen 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 Landschaftsökologie 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. Ausnahmegenehmigung gem. § 30 (3) BNatSchG und Ausgleich für FFH-Mähwiesen erforderlich.

Im Südwesten 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 Bebauungsplans.

#### Boden

Vorbehaltsflur II (überwiegend landbauwürdige Flächen) mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Altlasten sind nicht bekannt. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Nettoneuversiegelung 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 Heilquellenschutzgebiet 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 Abflusshindernisse. Es sind keine Immissionsschutzflächen vorhanden. Bei Umsetzung des Bebauungsplans Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Neuversiegelung.

#### Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt von Acker- und Grünlandflächen. Landschaftsbildprägende Strukturen sind durch die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebiets vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet an. Eine Funktion der Fläche als Aufenthalts- und Erholungsraum besteht nicht. Veränderung des Landschafts-/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, Heilquellenschutzgebiet), Boden (Bodenmanagement, Boden-

schutz 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, Ludwigsburg vom 04.11.2020.
- Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 23.11.2020.
- Abgrenzung Streuobstbestand, „Gewerbe Ost, Teil 4“

Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 17.10.2023.

- 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 Gemeinde Stellungnahmen abgegeben werden. Dies kann elektronisch per E-Mail an [rathaus@magstadt.de](mailto: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 anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

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

Magstadt, den 03.04.2025

Florian Glock – Bürgermeister

Volksbund Deutsche  
Kriegsgräberfürsorge e.V.  
Bezirksverband Nordwürttemberg  
Kontakt: Simone Schuster  
Tel. 0711 621826  
E-Mail [bv-stuttgart@volksbund.de](mailto:bv-stuttgart@volksbund.de)

Nürnberger Straße 184  
70374 Stuttgart  
<https://nordwuerttemberg.volksbund.de/>  
Facebook: Volksbund Nordwürttemberg  
Instagram: [volksbund\\_stuttgart](https://www.instagram.com/volksbund_stuttgart)



## PRESSEMITTEILUNG

### Volksbund Nordwürttemberg freut sich über erfolgreiche Spendenaktion 2024 in Magstadt

Die Gemeinde Magstadt und der Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge e. V. bedanken sich herzlich bei allen Bürgerinnen und Bürgern, die im Rahmen der Überweisungsträgeraktion mit ihrer Spende zur Erfüllung der Aufgaben des Volksbundes beigetragen haben.

Durch die Beilage eines Überweisungsträgers im Mitteilungsblatt konnte der Volksbund eine Spendensumme von **755,00 EUR** verbuchen.

In einer Welt, in der Konflikte und Auseinandersetzungen allgegenwärtig sind, ist die Mission des Volksbundes aktueller denn je. Das Gedenken und das Erinnern an die Vergangenheit tragen dazu bei, eine friedlichere Zukunft zu gestalten.

Der Leitsatz des Volksbundes „Gemeinsam für den Frieden“, ist wichtiger denn je.

### Herzlichen Dank für Ihre Spende!

#### Information:

*Der Volksbund finanziert seine Arbeit zu zwei Drittel aus Mitgliedsbeiträgen und Spenden, den Rest decken öffentliche Mittel des Bundes und der Länder. Wenn auch Sie die Arbeit des Volksbundes unterstützen wollen, weitere Spenden sind jederzeit auf das Spendenkonto des Bezirksverbandes Nordwürttemberg des Volksbundes möglich:*

**BW Bank, IBAN: DE 30 6005 0101 0002 6266 64, BIC: SOLADEST600**  
**Verwendungszweck: Aktion Magstadt**

**In eigener Sache:** Um die Verwechslung mit dem [Sozialverband VdK](#) (oft als „VdK“ abgekürzt) zu vermeiden, bitte ich die Redaktionen höflichst darum, unseren Vereinsnamen mit „Volksbund“ oder „Kriegsgräberfürsorge“ abzukürzen und das Buchstabenkürzel „VDK“ zu vermeiden. Vielen Dank!