

2. Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham vom 17.03.2025 (Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet hinsichtlich Verkehrs- und Anlagenlärm).

3. Artenschutzrechtliche Beurteilungen (Relevanzprüfung), Büro Thomas Steinheber Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Neuhengstett vom 23.04.2021 und vom 28.12.2023.

4. Umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Wasser (Trinkwasser, Grundwasser, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie Starkregen), Geologie und Bodenschutz, Altlasten, Naturschutz und Geotopschutz sowie Klimaschutz.

5. Entwurf des Durchführungsvertrags vom 27.03.2025 mit Regelungen zur Entwässerung, zum Lärmschutz sowie zum Natur-, Boden- und Artenschutz.

Weitere Gutachten, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstellt wurden:

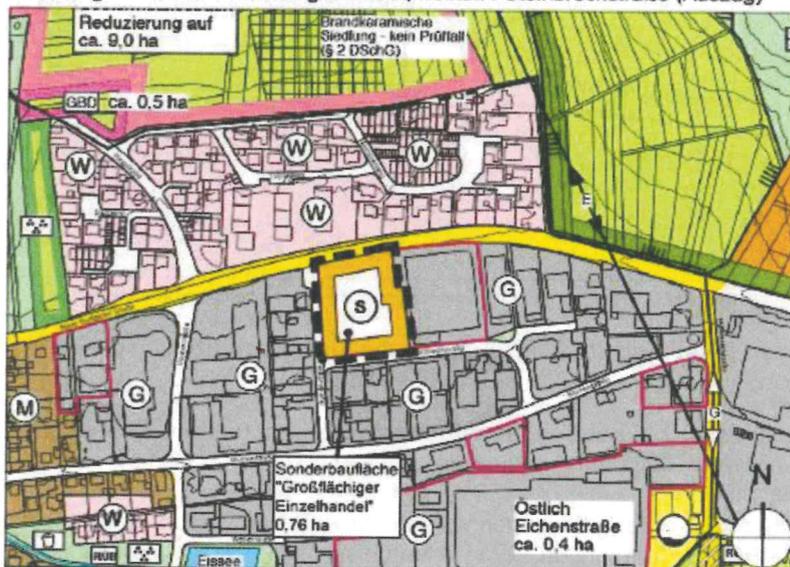
Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarkts in der Gemeinde Magstadt, Büro GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg vom 14.11.2024.

Diese Unterlagen sind ebenfalls Bestandteil der Auslegung.

Magstadt, den 17.04.2025
Florian Glock – Bürgermeister

Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße

Geplante Darstellung
der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 1997 - 2010,
Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße (Auszug)



- Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (0,76 ha) (Planung)

Zeichenerklärung:

Bauflächen

§ 5 (2) 1 BauGB
Bestand Planung



Gewerblich Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO



Sonderbauflächen
mit Angabe der Zweckbestimmung
§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO



Abgrenzung der FNP-Änderung

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Magstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.04.2025 beschlossen, den Entwurf zur 3. Flächennutzungsplanänderung „3. Änderung Flächennutzungsplans, Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken/ Steinbrechstraße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Der Beschluss wird hiermit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Titel dieser Flächennutzungsplanänderung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von „2. Änderung Flächennutzungsplan 1997 - 2010, Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße“ in „3. Änderung Flächennutzungsplan 1997 - 2010, Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße“ geändert.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Magstadt im unmittelbaren südlichen Anschluss an die Neue Stuttgarter Straße.

Das Änderungsgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung sowie im Lageplandeckblatt der Flächennutzungsplanänderung vom 17.03.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha.

Hinweis auf die Änderung des Geltungsbereichs:

Im Verlauf der Planung wurde der Geltungsbereich des ursprünglich unter dem Titel „Nelkenquartier“ im Parallelverfahren zur Aufstellung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19.03.2024 in zwei Bebauungsplanverfahren – „Nelkenquartier-West“ und „Nelkenquartier-Ost“ – geteilt. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich der „3. Änderung Flächennutzungsplan 1997 - 2010, Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße“ an den Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“ angepasst.

Ziele und Zwecke der Planung, Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Die Firma Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG,

74201 Bad Wimpfen beabsichtigt als Vorhabenträgerin, das bestehende Gewerbegebäude Nelkenstraße 6 an der Ecke Nelkenstraße/ Neue Stuttgarter Straße durch einen Neubau mit Einzelhandelsnutzungen in Form eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts und eines Drogeriemarkts zu ersetzen. Ziel ist es, die bisher deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägte Grundversorgungssituation in der Gemeinde Magstadt in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu verbessern. Der Standort soll durch einen neuen Anschluss der Nelkenstraße an die Neue Stuttgarter Straße erschlossen werden. Auf dem ca. 1,1 ha großen Baugrundstück soll ein Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt sowie eine Bäckereifiliale mit Café entstehen. Des Weiteren sollen 120 Stellplätze auf dem Gelände realisiert werden.

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans widerspricht den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“. Im Rahmen der „3. Änderung Flächennutzungsplan 1997 - 2010, Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße“ wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan daher in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend den dort geplanten Festsetzungen geändert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der „3. Änderung Flächennutzungsplan 1997 - 2010, Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße“, bestehend aus dem Lageplandeckblatt sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die erstellten Fachgutachten und die sonstigen umweltbezogenen Informationen (s.u.) werden im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen

können vom **22.04.2025 bis einschließlich 23.05.2025 im Internet www.magstadt.de, => Stadtentwicklung, => Bauen und Planen, => Bebauungsplanverfahren** abgerufen werden.

Die oben genannten Planunterlagen liegen zusätzlich vom **22.04.2025 bis einschließlich 23.05.2025** 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.

Abgabe von Stellungnahmen

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (rathaus@magstadt.de). Die Stellungnahmen können bei Bedarf auch auf anderem Weg bei der Bauverwaltung der Gemeinde Magstadt (Alte Stuttgarter Straße 1, 71106 Magstadt) abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Alle Äußerungen werden im weiteren Verfahren für die Öffentlichkeit nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

Umweltbezogene Informationen:

Die nachfolgend aufgelisteten Fachgutachten wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“ erstellt. Diese gelten auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

Es sind folgende Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar:

1. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden folgende Schutzgüter betrachtet:

Mensch und seine Gesundheit (Auswirkungen durch stoffliche und nicht-stoffliche Emissionen);
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (Auswirkungen durch stoffliche und nicht-stoffliche Emissionen, durch Zerstörung von Habitaten und Flächenbelegung sowie durch Barriere- und Fallenwirkungen);
Boden und Fläche (Auswirkungen durch stoffliche Emissionen sowie durch Versiegelung, Verdichtung und Abgrabung);
Wasser (Auswirkungen durch stoffliche Emissionen sowie durch Versiegelung, Verdichtung und Abgrabung);
Klima und Luft (Auswirkungen durch stoffliche Emissionen, durch Versiegelung, sowie durch Barriere Wirkung);
Landschaftsbild und Erholung (Auswirkungen durch Veränderung des Landschaftsbilds sowie durch stoffliche und nicht-stoffliche Emissionen).

2. Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham vom 17.03.2025 (Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet hinsichtlich Verkehrs- und Anlagenlärm).

3. Artenschutzrechtliche Beurteilungen (Relevanzprüfung), Büro Thomas Steinheber Büro für Forst- und Landschaftsökologie“, Neuhengstett vom 23.04.2021 und vom 28.12.2023.

4. Umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Wasser (Trinkwasser, Grundwasser, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung), Geologie und Bodenschutz, Altlasten, Naturschutz und Geotopschutz.

Weitere Gutachten, die im Rahmen der Bebauungsplan-aufstellung erstellt wurden:

- **Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarkts in der Gemeinde Magstadt, Büro GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg vom 14.11.2024.**

Magstadt, den 17.04.2025

Florian Glock – Bürgermeister

Bekanntmachung über die Durchführung des Volksbegehrens „XXL-Landtag verhindern!“ über das „Gesetz zur Änderung des Landtagswahlgesetzes – Aufblähung des Landtags durch Reduktion der Wahlkreise und Direktmandate von 70 auf 38 vermeiden“

In Baden-Württemberg wird das Volksbegehren „XXL-