

# ENTWICKLUNGSKONZEPT

## Gemeindeverwaltungsverband Marbach a. N.

AFFALTERBACH BENNINGEN A.N. ERDMANNHAUSEN MARBACH A.N.



#### Auftraggeber



#### Gemeindeverwaltungsverband Marbach a.N.

Affalterbach Benningen a.N. Erdmannhausen Marbach a.N.

Vertreten durch:

Verbandsvorsitzender Herrn Jan Trost  
(Bürgermeister der Stadt Marbach a.N.)

#### Auftragnehmer



#### Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 / 96787-0 · Fax 0711 / 96787-22  
Info@baldaufarchitekten.de  
www.baldaufarchitekten.de

Bearbeiter:

Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf, Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Dipl.-Geografin und Stadtplanerin Christine König  
M. Eng. Jessica Auch, Stadtplanerin  
M. Eng. Julia-Elisa Drücker  
M. Eng. Vera Delfs, Stadtplanerin

#### Stand

05.05.2025

S:\daten\STADT-LP\427 GVV Marbach am Neckar\427-001 Entwicklungskonzept\Entwicklungskonzept\TEXT

## VORWORT

Aktuell kann der Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar kaum noch Bauplätze anbieten und auch die Gewerbeflächen im Verbandsgebiet stellen ein knappes Gut dar. In Zukunft müssen deshalb neben den Innenentwicklungspotentialen auch Außenentwicklungspotentiale ermittelt und aktiviert werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Marbach am Neckar soll fortgeschrieben werden, um die Voraussetzungen zu schaffen, mit entsprechenden Flächen auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren bzw. agieren zu können. Neben den wenigen Restflächen, die im Flächennutzungsplan Bereiche für zukünftige Entwicklungen ausweisen und noch nicht entwickelt sind, sollen mit der Fortschreibung weitere Bereiche für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Marbach am Neckar wurde zuletzt mit dem Zeithorizont 1990 - 2005 fortgeschrieben. Da zwischenzeitlich das 26. Änderungsverfahren („Freizeitgelände Weitblick“, Stadt Marbach am Neckar, Rielingshausen) angelaufen ist, wurde dem GVV am 23.11.2022 eine neue Darstellung des Flächennutzungsplanes vorgelegt, die alle Änderungsverfahren bis 2022 nachrichtlich berücksichtigt. 2023 wurde die Darstellung entsprechend aktualisiert.

Die einzelnen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurden auf einer Darstellung zusammengeführt und stellen nun die Grundlage für die weiteren Überlegungen hinsichtlich städtebaulichen Entwicklungen aller vier Verbandsgemeinden dar. Bevor der Flächennutzungsplan fortgeschrieben wird, soll eruiert werden, welche Entwicklungspotentiale im Hinblick auf weitere Wohn- und Gewerbegebiete, aber auch Grün- und Freizeitanlagen die Verbandsgemeinden haben. Hierbei gilt es, die im FNP bereits dargestellten Flächenpotentiale sowie weitere potenzielle Flächen zu prüfen und auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin zu untersuchen.

Im Bericht werden zuerst die allgemeinen Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen zum Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet erläutert. Anschließend folgt die Betrachtung des aktuellen Flächennutzungsplanes mit den übrigen Flächenreserven.

Nachfolgend werden die Gemeinden des GVV Marbach a. N. im Einzelnen genauer betrachtet. Dies erfolgt in alphabetischer Reihenfolge: Gemeinde Affalterbach, Gemeinde Benningen a. N., Gemeinde Erdmannhausen, Stadt Marbach a. N..

In den Gemeinden wurden Potentialflächen für mögliche Erweiterungen der Siedlungsbereiche untersucht und jeweils städtebaulich und politisch bewertet. Eine politische Bewertung durch die Gremien steht noch aus. Das Ergebnis der Bewertungen ist eine Priorisierung der Potentialflächen für eine zukünftige bauliche Entwicklung.

Da die Aufnahme der Potentialflächen in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom jeweiligen Bedarf der Gemeinde abhängt, wurde der Wohnbauflächenbedarf berechnet sowie der Gewerbeflächenbedarf und Gemeinbedarf der vier Gemeinden eruiert.



# INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                         |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>A</b> | <b>GRUNDLAGEN GVV MARBACH A. N.</b>                                     | <b>6</b>   |
| A.1      | LAGE UND ANBINDUNG                                                      | 8          |
| A.2      | REGIONALPLAN                                                            | 10         |
| A.3      | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN                                                     | 12         |
| A.3.1.   | Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 1990 - 2005                         | 12         |
| A.3.2.   | Digitalisierter Flächennutzungsplan 1990 - 2005 mit Änderungen bis 2023 | 14         |
| <b>B</b> | <b>RESTRIKTIONEN</b>                                                    | <b>21</b>  |
| B.1      | ERLÄUTERUNG DER RESTRIKTIONEN                                           | 22         |
| B.2      | RESTRIKTIONSPLAN                                                        | 24         |
| B.3      | FLÄCHEN OHNE RESTRIKTIONEN (GESETZLICHE VORGABEN)                       | 26         |
| <b>C</b> | <b>FLÄCHENPOTENTIALE</b>                                                | <b>28</b>  |
| C.1      | UNTERSUCHUNGSUMFANG UND BEWERTUNG                                       | 29         |
| C.2      | AFFALTERBACH                                                            | 30         |
| C.3      | BENNINGEN AM NECKAR                                                     | 54         |
| C.4      | ERDMANNHAUSEN                                                           | 76         |
| C.5      | MARBACH AM NECKAR                                                       | 96         |
| C.6      | ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG                                              | 134        |
| C.6.1.   | Affalterbach                                                            | 134        |
| C.6.2.   | Benningen am Neckar                                                     | 135        |
| C.6.3.   | Erdmannhausen                                                           | 136        |
| C.6.4.   | Marbach am Neckar                                                       | 137        |
| <b>D</b> | <b>FLÄCHENBEDARFSANALYSE</b>                                            | <b>140</b> |
| D.1      | WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS                                           | 141        |
| D.1.1.   | Affalterbach                                                            | 141        |
| D.1.2.   | Benningen am Neckar                                                     | 148        |
| D.1.3.   | Erdmannhausen                                                           | 155        |
| D.1.4.   | Marbach am Neckar                                                       | 162        |
| D.2      | GEWERBEFLÄCHENBEDARF                                                    | 169        |
| D.2.1.   | Gewerbliche Bauflächenreserve                                           | 169        |
| D.2.2.   | Bedarf an gewerblichen Bauflächen                                       | 170        |
| D.3      | GEMEINBEDARF                                                            | 171        |
| <b>E</b> | <b>AUSBLICK</b>                                                         | <b>182</b> |
| E.1      | FLÄCHENNUTZUNGSPLANVERFAHREN                                            | 183        |
| <b>F</b> | <b>ANHANG</b>                                                           | <b>185</b> |
| F.1      | ABBILDUNGSVERZEICHNIS                                                   | 186        |

# A GRUNDLAGEN GVV MARBACH A. N.



## A.1 LAGE UND ANBINDUNG

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Marbach am Neckar liegt im Naturraum Neckarbecken, an einer nach Westen geöffneten Neckarschleife und ist dem Landkreis Ludwigsburg zugehörig. Südlich liegen die Städte Ludwigsburg und Stuttgart. Der Gemeindeverwaltungsverband besteht aus den Gemeinden Affalterbach, Benningen am Neckar, Erdmannhausen und der Stadt Marbach am Neckar.

Insgesamt umfasst der Gemeindeverwaltungsverband eine Fläche von ca. 4.178 ha. Davon beansprucht die Gemeinde Affalterbach 1.015 ha (24 %), die Gemeinde Benningen am Neckar 487 ha (12 %), die Gemeinde Erdmannhausen 871 ha (21 %) und die Stadt Marbach am Neckar 1.806 ha (43 %).

Die gesamte Einwohnerzahl des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach a. N. lag im Jahr 2021 bei 32.143 EW. Affalterbach zählte zu diesem Zeitpunkt 4.468 EW, Benningen a. N. 6.578 EW, Erdmannhausen 5.305 EW und die Stadt Marbach a. N. 15.797 EW.

Das gesamte Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet liegt verkehrsgünstig und ist durch die Nähe zur Bundesautobahn A 81 überregional und regional gut angebunden. Über die Landesstraßen ist das Gebiet optimal erreichbar und an die Stadt Ludwigsburg angebunden.

Außerdem bindet die L 1100 an die durch Ludwigsburg verlaufende B27 an. In nördlicher Richtung schafft die L 1100

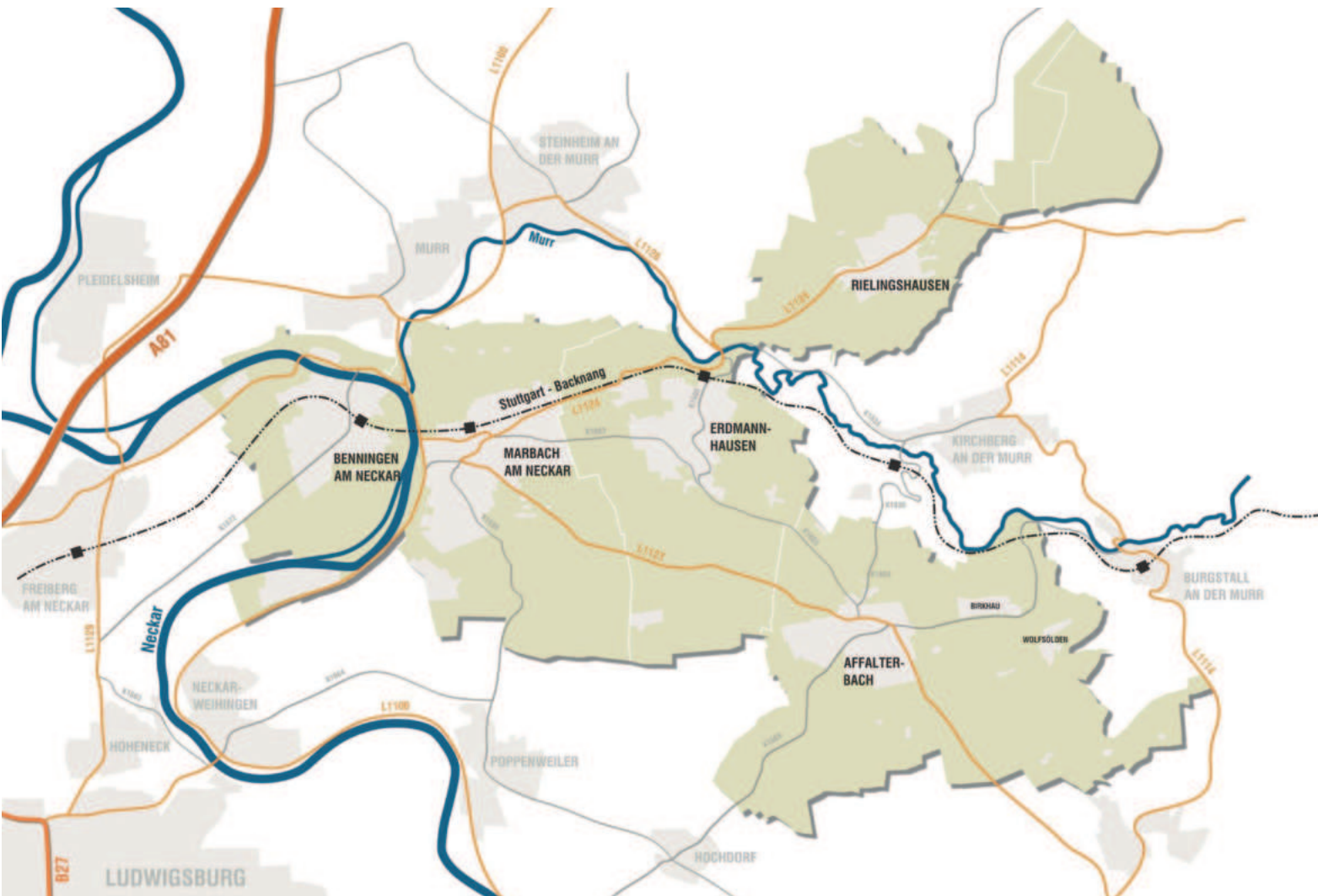


Abb. 1 Verkehrliche Anbindung GVV Marbach a. N.



darüber hinaus einen Anschluss an die Bundesautobahn A81 an der Anschlussstelle Pleidelsheim und bindet damit an die Städte Stuttgart, Heilbronn und Würzburg an.

Affalterbach, Erdmannhausen und Rielingshausen (Orts-  
teil von Marbach) sind über die Landesstraßen L1124 und  
L1127 mit der Stadt Marbach am Neckar verbunden.

Durch die Bahntrasse Stuttgart - Backnang mit Haltepunkten  
in Benningen a. N., Marbach a. N. und Erdmannhausen ist  
der GVV auch an den öffentlichen Nahverkehr gut ange-  
bunden. Darüber hinaus vernetzen Linienbusse das GVV-Gebiet.  
In Benningen a. N. und Marbach a. N. wird das ÖPNV-Ange-  
bot jeweils durch einen Bürgerbus ergänzt.

## LEGENDE

### Bestand Verkehr

|                                                                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | Autobahn     |
|  | Bundesstraße |
|  | Landesstraße |
|  | Kreisstraße  |
|  | Bahntrasse   |

### Bestand ÖPNV

|                                                                                     |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Bahntrasse S4 Stuttgart - Backnang  |
|  | Haltestelle S4 Stuttgart - Backnang |
|  | Bushaltestelle Linienbus            |
|  | Bushaltestelle Bürgerbus            |
|  | Streckenverlauf Linienbus           |
|  | Streckenverlauf Bürgerbus           |

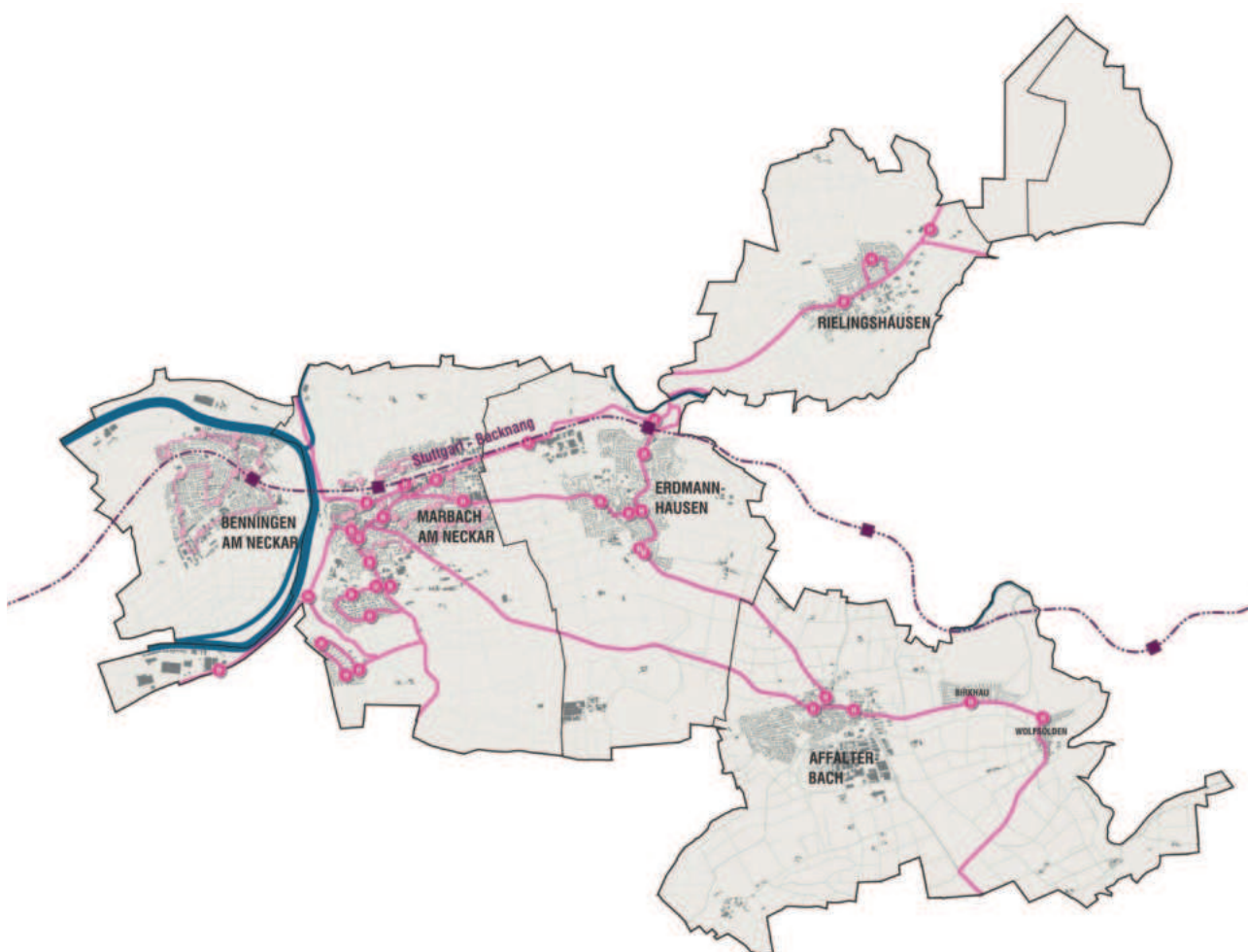


Abb. 2 ÖPNV Anbindung GVV Marbach a. N.

## A.2 REGIONALPLAN

Der GVV Marbach am Neckar liegt in der Region Stuttgart, für die der Regionalplan Region Stuttgart 2009 seit 12.11.2010 verbindlich ist. Der Regionalplan konkretisiert die Landesvorgaben und legt die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region Stuttgart als Ziele und Grundsätze der Raumordnung textlich und zeichnerisch fest.

Am 28.04.2023 trat eine Änderung des Regionalplans Region Stuttgart 2009 zur Festlegung einer regionalen Entwicklungsachse und von Gemeinden als Siedlungsbereich in Kraft. Damit wurde neben der Festlegung der regionalen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Ludwigsburg/Kornwestheim und Backnang auch die Festlegung der Gemeinden Affalterbach, Burgstetten, Erdmannhausen sowie Kirchberg an der Murr als Siedlungsbereich wirksam.

Affalterbach, Benningen a. N., Erdmannhausen und Marbach a. N. gehören daher zum Siedlungsbereich der regionalen Entwicklungsachse Ludwigsburg – Freiberg am Neckar – Marbach am Neckar – Backnang und werden als Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen (PS 2.4.1.1 (Z)).

Die Änderung des Regionalplans mit der neuen Entwicklungsachse Ludwigsburg – Freiberg am Neckar – Marbach am Neckar – Backnang begründet sich durch die im Jahr 2012 in Betrieb genommene Verlängerung der S-Bahnlinie S 4 über Marbach a. N. hinaus nach Backnang. Durch die Verbesserung des schienengebundenen Nahverkehrs erfüllt dieser Raum damit die zentrale Voraussetzung für die Festlegung einer Regionalen Entwicklungsachse und von Gemeinden im Verlauf dieser Entwicklungsachse als Siedlungsbereich. Mit Ausnahme der Gemeinde Affalterbach sind alle Gemeinden im Verlauf dieser Entwicklungsachse über Haltepunkte unmittelbar an die neue S-Bahn-Linie angebunden. Die Gemeinde Affalterbach wurde im Zuge der Festlegung der Regionalen Entwicklungsachse jedoch aufgrund ihres bestehenden Arbeitsplatzschwerpunktes und des damit verbundenen hohen Einpendlerüberschusses ebenfalls als Siedlungsbereich festgelegt. Eine daraus resultierende verstärkte (Wohn-) Siedlungsentwicklung in Zuordnung zu einem Arbeitsplatzschwerpunkt soll der Vermeidung von Individualverkehr dienen.

### **Affalterbach**

Affalterbach gehört dem Verdichtungsraum (PS 2.1.1 (N)) der Region Stuttgart an. Gemäß der oben genannten Änderung des Regionalplans ist der Gemeinde Affalterbach nun die Funktion eines Siedlungsbereiches (SB) zugewiesen. Das bedeutet Affalterbach ist nicht mehr nur eine „Gemeinde mit Eigenentwicklung“, sondern ihr wird eine Entwicklung über die Eigenentwicklung hinaus ermöglicht. Der Bedarf einer Gemeinde im Siedlungsbereich ergibt sich aus der Eigenentwicklung plus dem Bedarf aus der Zuwanderung.

### **Benningen a. N.**

Auch die Gemeinde Benningen a.N. wird dem Verdichtungsraum (PS 2.1.1 (N)) der Region Stuttgart zugeordnet und hat die Funktion eines Siedlungsbereiches.

### **Erdmannhausen**

Erdmannhausen liegt ebenfalls im Verdichtungsraum (PS 2.1.1 (N)) der Region Stuttgart. Seit der genannten Änderung des Regionalplans ist auch der Gemeinde Erdmannhausen die Funktion eines Siedlungsbereiches zugewiesen. Somit wird der Gemeinde Erdmannhausen eine Entwicklung über die Eigenentwicklung hinaus ermöglicht.

### **Marbach a. N.**

Marbach a. N. ist wie die übrigen Gemeinden des GVV dem Verdichtungsraum (PS 2.1.1 (N)) der Region Stuttgart angehörig und ist zudem gemäß Regionalplan als Unterzentrum (PS 2.3.3 (Z)) eingestuft. Auch Marbach a. N. hat die Funktion eines Siedlungsbereiches. Zum Siedlungsbereich gehörende Gemeinden und Gemeindeteile gemäß PS 2.4.1.1 (Z) sind der Hauptort und Hörnle. Marbach a. N. ist zudem ein Schwerpunkt für Gewerbe / Dienstleistung zugeordnet.



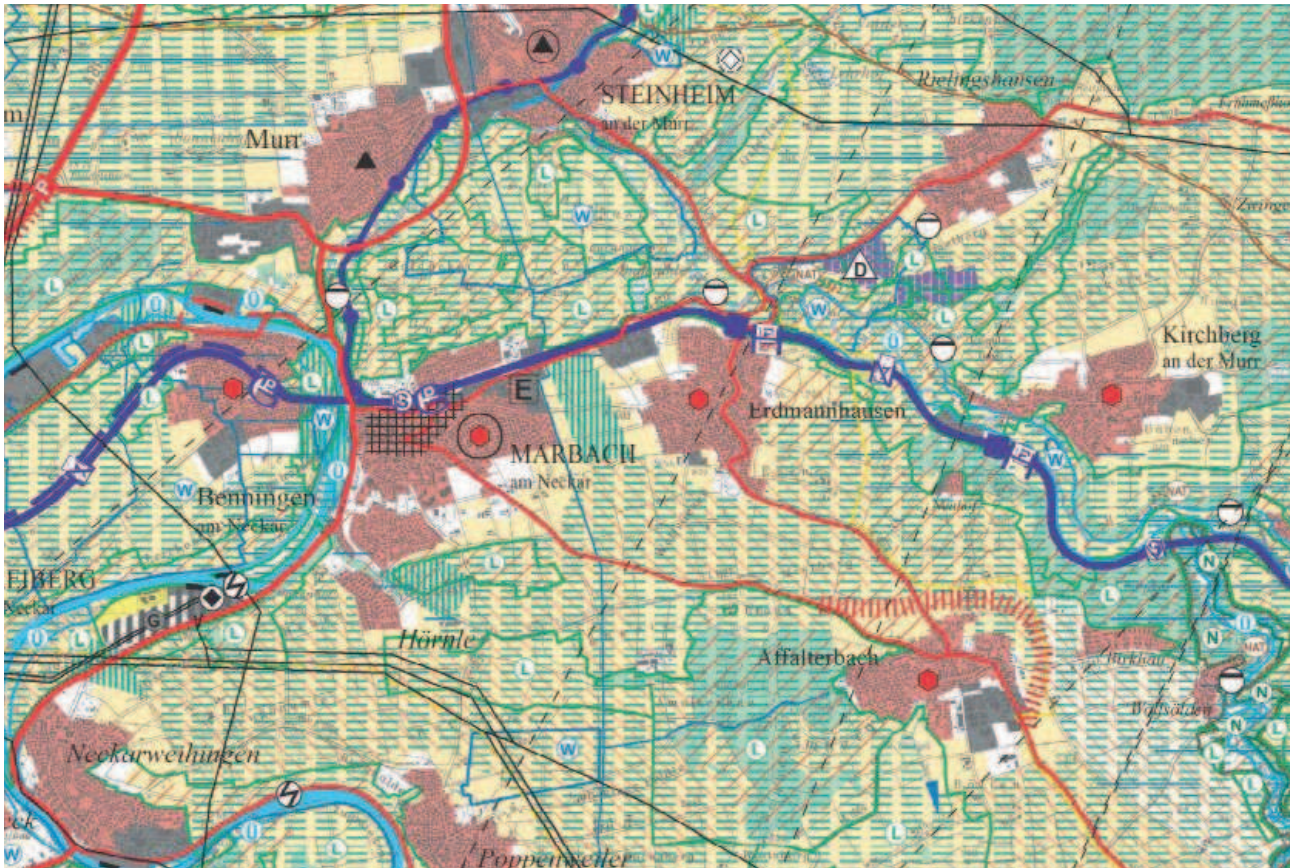


Abb. 3 Regionalplan Region Stuttgart vom 22.07.2009, Raumnutzungskarte mit Änderungen verbindlich seit 28.04.2023

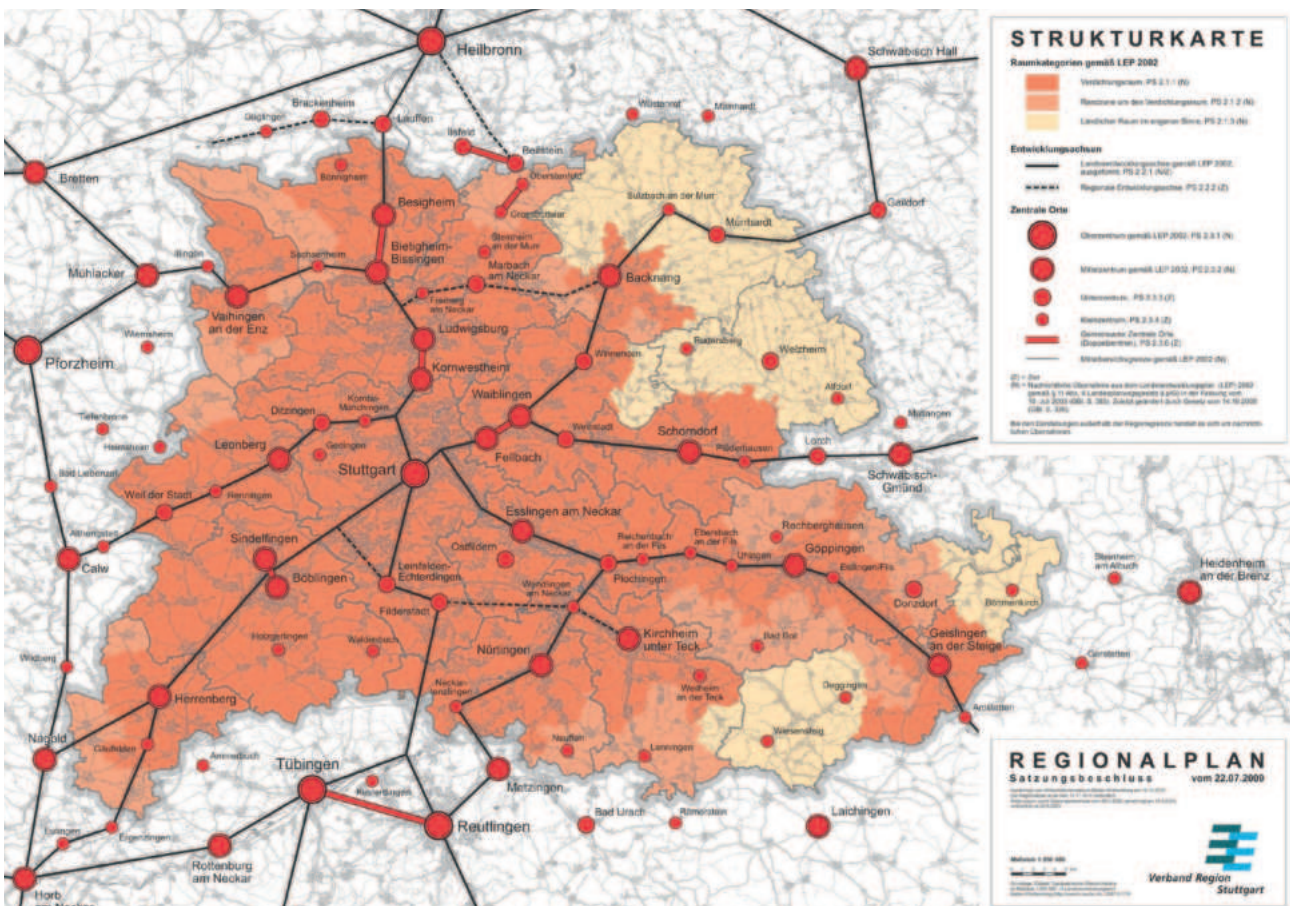
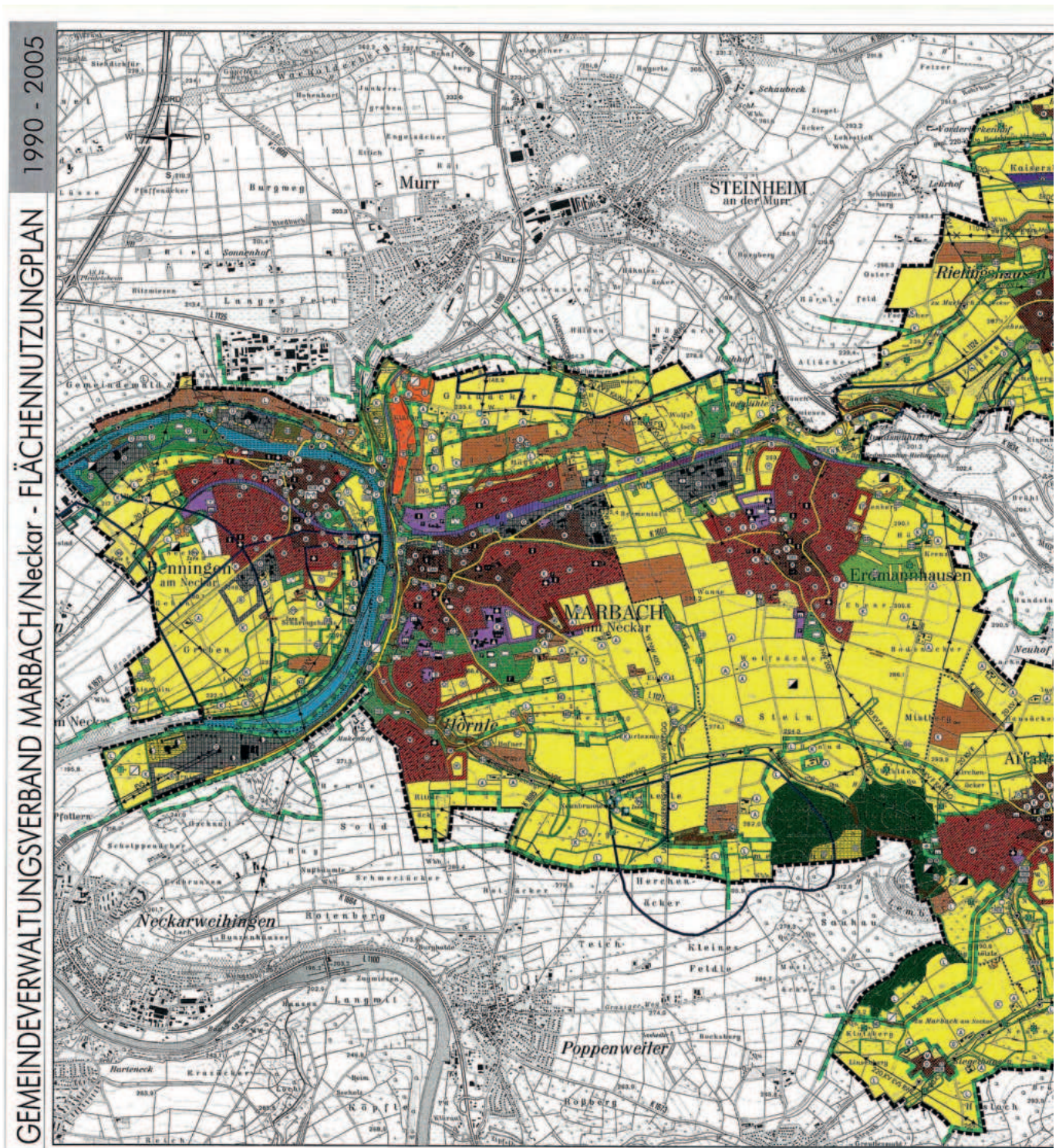


Abb. 4 Regionalplan Region Stuttgart vom 22.07.2009, Strukturkarte mit Änderungen verbindlich seit 28.04.2023



## A.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### A.3.1. RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1990 - 2005

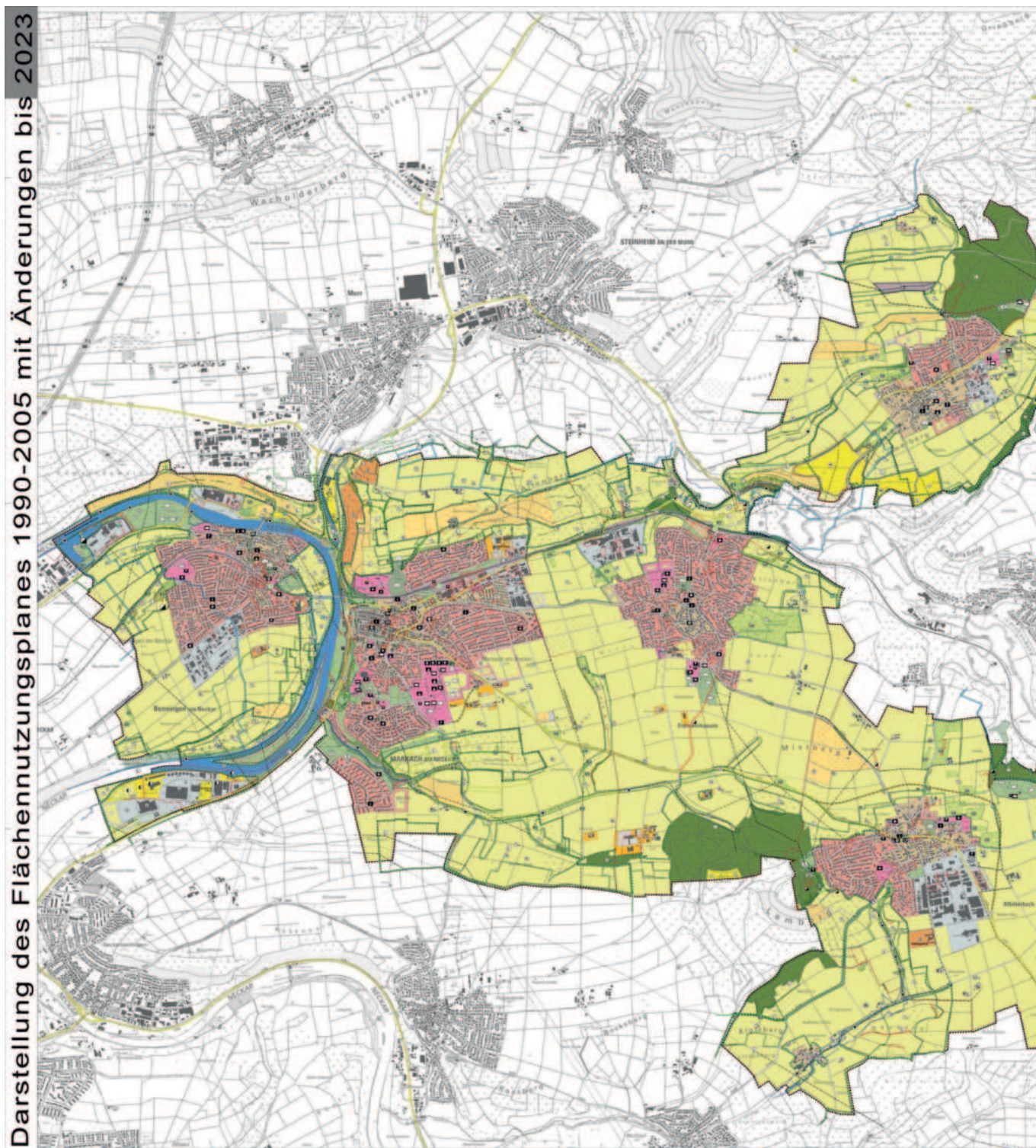








### A.3.2. DIGITALISIERTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1990 - 2005 MIT ÄNDERUNGEN BIS 2023







Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Marbach am Neckar wurde zuletzt mit dem Zeithorizont 1990 - 2005 fortgeschrieben. Da zwischenzeitlich das 25. Änderungsverfahren („Wohnbaufläche Keltergrund“, Stadt Marbach am Neckar, Rielingshausen) und das 26. Änderungsverfahren („Freizeitgelände Weitblick“, Stadt Marbach am Neckar, Rielingshausen) angelaufen sind, wurde dem GVV am 23.11.2022 eine neue Darstellung des Flächennutzungsplanes vorgelegt, die alle Änderungsverfahren bis 2022 nachrichtlich berücksichtigt. Die Darstellung wurde mittlerweile bis zum Jahr 2023 fortgeschrieben.

Nachdem es gelungen ist, all diese Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes auf eine Darstellung zusammenzuführen, soll diese Grundlage für weitergehende Überlegungen hinsichtlich städtebaulichen Entwicklungen aller vier Verbandskommunen werden. Konkret besteht Bedarf an einer Fortschreibung des zuletzt 1990 fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind folgende geplante Bauflächen (Reserveflächen) dargestellt, die bisher noch nicht entwickelt wurden:

#### **Affalterbach**

- Gewerbliche Baufläche „Östlich Winnender Straße“ (1,1 ha)

#### **Benningen a. N.**

- Gewerbliche Baufläche „Östlich Hirschmann-Ring“ (1,3 ha)

#### **Erdmannhausen**

- Gemischte Baufläche „Westlich der Riedstraße“ (1,7 ha)
- Gewerbliche Baufläche „Bremental“ (1,6 ha) (im Änderungsverfahren)
- Gemeinbedarfsfläche „Südlich der Kirchenfeldstraße“ (2,0 ha)

#### **Marbach a. N.**

- Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ (8,6 ha) (im Änderungsverfahren)
- Wohnbaufläche „Hörnle“ (3,0 ha)
- Gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“ (0,9 ha) (im Änderungsverfahren)
- Gewerbliche Baufläche „Am Kraftwerk Marbach“ (4,6 ha)
- Gemeinbedarfsfläche „Sportzentrum Lauerbäumle“ (5,7 ha)
- Versorgungsfläche „Kraftwerk Marbach“ (3,4 ha)
- Wohnbaufläche „Westlich der Kirchberger Straße“ (Rielingshausen) (2,2 ha)
- Wohnbaufläche „Keltergrund“ (Rielingshausen) (3,0 ha) (im Änderungsverfahren)
- Gewerbliche Baufläche „Südlich des Büchleswegs“ (Rielingshausen) (1,9 ha)
- Gemeinbedarfsfläche „Neue Feuerwehrrache Rielingshausen“ (Rielingshausen) (0,4 ha) (im Änderungsverfahren)

#### **AFFALTERBACH**



Abb. 7 Affalterbach – Gewerbliche Baufläche „Östlich Winnender Straße“

#### **BENNINGEN A. N.**



Abb. 8 Benningen a. N. – Gewerbliche Baufläche „Östlich Hirschmann-Ring“



## ERDMANNHAUSEN

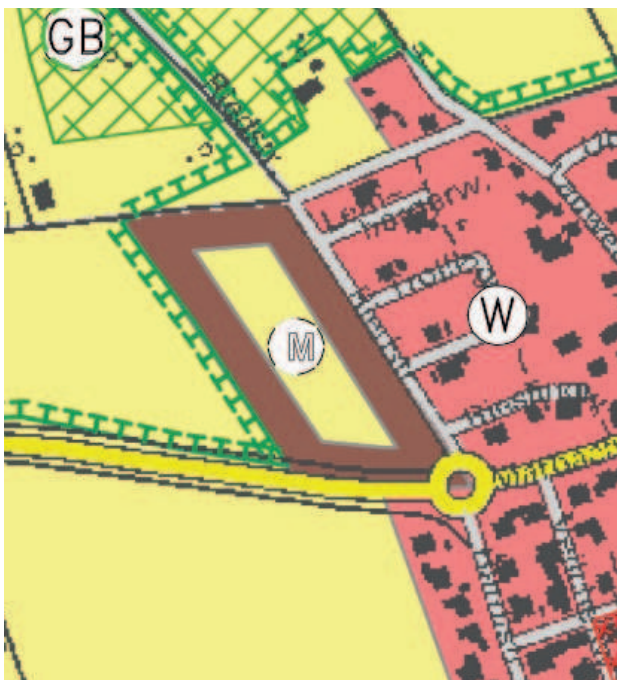


Abb. 9 Erdmannhausen - Gemischte Baufläche „Westlich der Riedstraße“

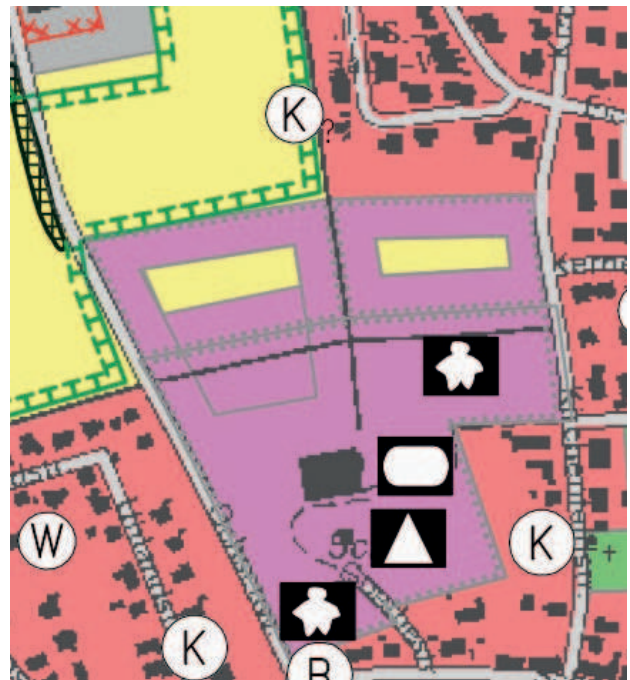


Abb. 11 Erdmannhausen - Gemeinbedarfsfläche „Südlich der Kirchenfeldstraße“



Abb. 10 Erdmannhausen - Gewerbliche Baufläche „Bremetal“

## MARBACH A. N.

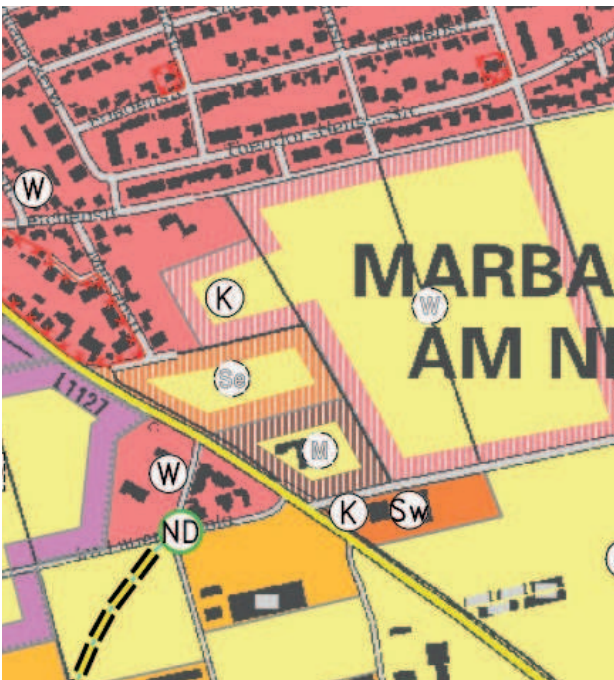


Abb. 12 Marbach a. N. - Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“

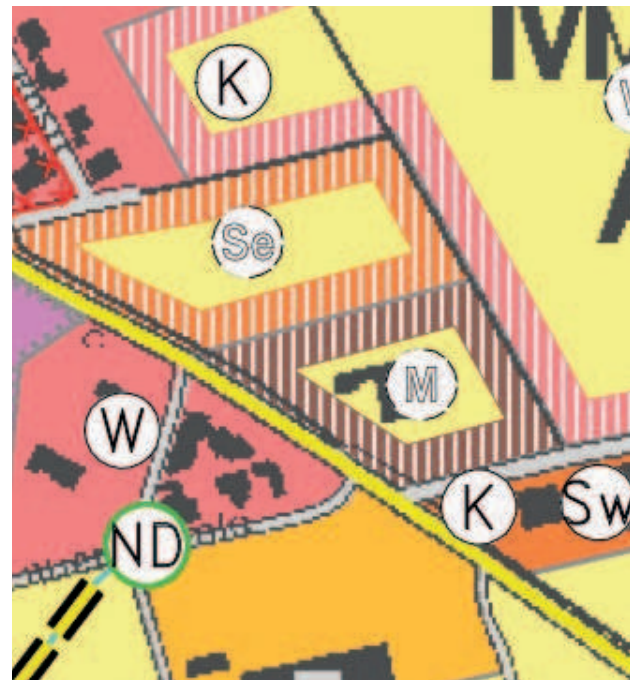


Abb. 14 Marbach a. N. - Gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“



Abb. 13 Marbach a. N. - Wohnbaufläche „Hörnle“



Abb. 15 Marbach a. N. - Gewerbliche Baufläche „Am Kraftwerk Marbach“



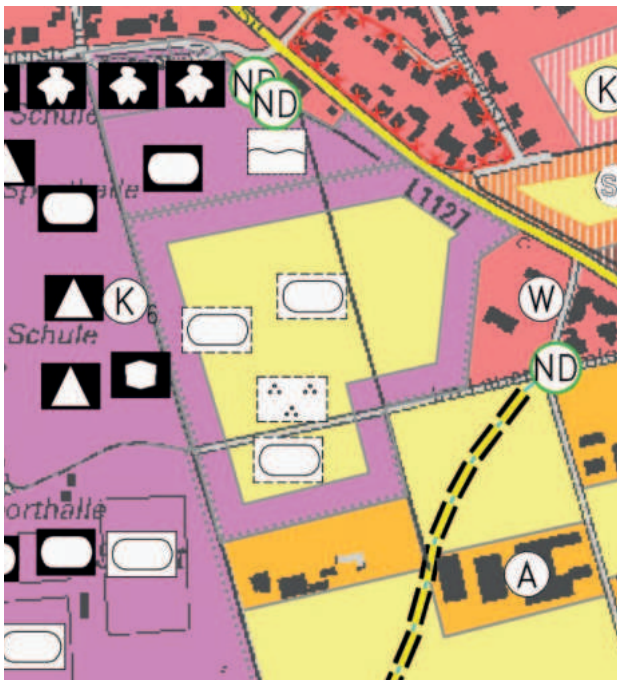


Abb. 16 Marbach a. N. - Gemeinbedarfsfläche „Sportzentrum Lauerbäumle“

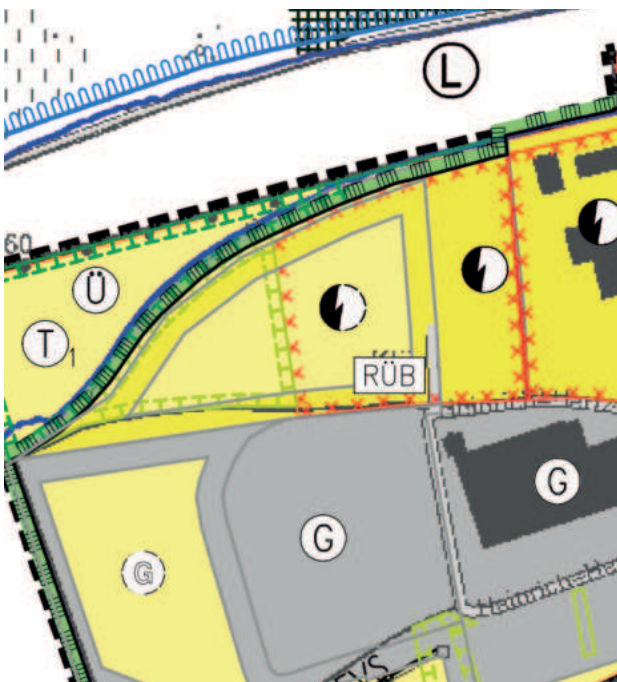


Abb. 17 Marbach a. N. - Versorgungsfläche „Kraftwerk Marbach“

20 GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARBACH A.N. AFFALTERBACH BENNINGEN A.N. ERDMANNHAUSEN MARBACH A.N.



# B RESTRIKTIONEN

## B.1 ERLÄUTERUNG DER RESTRIKTIONEN

Voraussichtlich kann der Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen in Zukunft nicht durch die Innenentwicklung gedeckt werden. Aus diesem Grund ist es wichtig, sich frühzeitig Gedanken über die Entwicklung in die Außenbereiche zu machen. Welche Bereiche scheinen geeignet für eine Entwicklung? Gibt es Bereiche, die auf jeden Fall geschützt werden sollen? Mit welchen Restriktionen muss umgegangen werden? Daher wurden im ersten Schritt folgende Restriktionen herausgearbeitet:

### **Regionale Grünzäsur** *(geprüft)*

Die Regionale Grünzäsur wird vom Regionalplan vorgegeben. Es handelt sich hierbei um kleinere Freiräume, die von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind. Ein Zusammenwachsen der Siedlungen soll vermieden und siedlungsnahe Freiflächen sollen erhalten werden. Die Regionale Grünzäsur ist im Regionalplan als „Ziel“ festgesetzt. Dieses Ziel bedingt für eine Überwindung des Raumwiderstands ein Zielabweichungsverfahren oder die Änderung des Regionalplans. Zuständig hierfür sind die Höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium) und der Regionalverband. Zur Überwindung ist eine zwingende Argumentation erforderlich: die Entwicklung ist nur an dieser Stelle möglich! Wenn in eine Grünzäsur hineingeplant wird, muss nachgewiesen werden, dass die genannten Funktionen erhalten bleiben.

### **Regionaler Grünzug** *(geprüft)*

Der Regionale Grünzug wird ebenfalls vom Regionalplan festgesetzt. In den Grünzügen sollen ökologische Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung gesichert werden. Zudem haben Grünzüge eine siedlungsstrukturierende Wirkung. Eine Besiedlung in Regionalen Grünzügen soll nicht stattfinden. Der Regionale Grünzug ist im Regionalplan als Ziel festgesetzt. Dieses Ziel bedingt für eine Überwindung des Raumwiderstands ein Zielabweichungsverfahren oder die Änderung des Regionalplans. Zuständig hierfür sind die Höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium) und der Regionalverband. Zur Überwindung ist wie bei der Regionalen Grünzäsur eine zwingende Argumentation für diesen Standort sowie ein Nachweis über die Erhaltung der ökologischen Funktionen erforderlich.

### **FFH-Gebiet** *(geprüft)*

Natura-2000 bezeichnet ein europäisches Schutzgebietssystem, das der Erhaltung der biologischen Artenvielfalt dient. FFH-Gebiete schützen bedrohte oder sehr seltene, natürliche Lebensräume und wildlebende Arten. Diese werden in der FFH-Verordnung gesichert. Bei der Überplanung von FFH-Gebieten müssen die Natura-2000-Formalien abgearbeitet und europarechtliche Vorhaben eingehalten werden. Eine Überwindung stellt sich als äußerst schwierig dar. Es empfiehlt sich daher, diese Flächen nicht zu überplanen. Wird angrenzend an ein FFH-Gebiet geplant, wird eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

### **Vogelschutzgebiet** *(geprüft)*

Vogelschutzgebiete dienen der Sicherung von Brutgebieten sowie der Erhaltung der Rast- und Überwinterungsgebieten von heimischen oder durchziehenden Vogelarten. Bei der Überplanung von Vogelschutzgebieten müssen die Natura-2000-Formalien abgearbeitet und europarechtliche Vorgaben eingehalten werden. Eine Überwindung stellt sich als äußerst schwierig dar. Es empfiehlt sich daher, diese Flächen nicht zu überplanen. Wird angrenzend an ein Vogelschutzgebiet geplant, wird eine FHH-Vorprüfung erforderlich.

### **FFH-Mähwiese** *(geprüft)*

FFH-Mähwiesen sind durch die Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie unter Schutz gestellt. Es handelt sich um einen Lebensraumtyp mit artenreichen, wenig gedüngten, extensiv bewirtschafteten Mähwiesen. Ein wesentliches Ziel ist die Erhaltung der biologischen Vielfalt durch den Aufbau eines Schutzgebietssystems. Für wegfallende FFH-Mähwiesen müssen Ersatzflächen gefunden werden, welche schwer zu finden sind. Bei der Überplanung der Flächen ist die Zustimmung des Landratsamts erforderlich.

### **Naturschutzgebiet** *(geprüft)*

Der Gesetzgeber hat Naturschutzgebiete in § 23 Abs. 1 BNatSchG als rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete definiert, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Dabei können die komplette Natur und Landschaft des Gebiets oder einzelne Teile unter Schutz gestellt werden. Naturschutzgebiete bilden wichtige Flächen zum Erhalt der Biodiversität. Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Naturschutzgebiet verboten.

### **Landschaftsschutzgebiet** *(geprüft)*

Landschaftsschutzgebiete sind gem. § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete und dienen der Bewahrung der natürlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Sie sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten oder wiederherstellen. Die Ausweisung der Gebiete erfolgt durch die untere Naturschutzbehörden. Bei der Überplanung von Landschaftsschutzgebieten wird ein Ausgleich erforderlich, was mit aufwendigen Formalien verbunden ist. Zudem bietet die hierfür notwendige Beantragung einer Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung keine Aussicht auf Erfolg. Es empfiehlt sich daher, diese Flächen nicht zu überplanen.

### **Geschützte Biotope** *(geprüft)*

Die Biotope beruhen rechtlich auf dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 30) und dem Naturschutzgesetz (§33). Es handelt sich um besonders wertvolle und gefährdete Lebensräume. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Um die Biotope zu überplanen, muss ein Befreiungsantrag bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden und ein Ausgleich muss geschaffen werden. Dabei handelt es sich um ein gängiges Verfahren, jedoch ist der Ausgleich aufwendig (Zeitlich, in den Flächen und zum Teil in den Kosten).



### **Streuobstbestände** *(genauer zu prüfen)*

Streuobstbestände prägen das Landschaftsbild und gehören zu den artenreichsten Landnutzungsformen Europas. Laut dem Naturschutzgesetz BW (§ 33a Erhaltung von Streuobstbeständen), sind Streuobstbestände ab einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> zu erhalten. Soll trotzdem ein Eingriff erfolgen, wird ab einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> eine umfassende Ausnahmegenehmigung inklusive Alternativenuntersuchung und ein Ausgleich erforderlich. Es empfiehlt sich, diese Flächen nicht zu überplanen. Der genaue Umfang der Streuobstbestände muss im Weiteren geprüft werden.

### **HQ-100** *(geprüft)*

HQ-100 bezeichnet den Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Diese Flächen haben insbesondere für die Bauleitplanung Relevanz. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formulieren. Grundsätzlich ist die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen untersagt. Unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen) sind Ausnahmen zugelassen.

### **HQ-Extrem** *(geprüft)*

HQ-Extrem bezeichnet den Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmengen eines HQ-100 entspricht. Bei der Entwicklung einer Fläche im HQ-Extrem-Bereich sind bauliche Vorschriften zu berücksichtigen. Mittels Vorsorgemaßnahmen oder Baumaßnahmen können diese überwunden werden. Die bewerteten Flächenpotentiale sind hiervon nicht betroffen.

### **Immissionsbelastung** *(genauer zu prüfen)*

Es können Immissionsbelastungen durch Lärm von Gewerbebetrieben, Verkehr oder Freizeiteinrichtungen oder durch Gerüche vorliegen und die Planung beeinträchtigen. Auf mögliche Immissionen wird in den folgenden Kapiteln hingewiesen. Die Faktoren sind im Weiteren frühzeitig durch Fachgutachter zu prüfen und in die Planung miteinzubeziehen. Spezifische Gutachten können die Situationen analysieren und ggf. Lösungsmöglichkeiten aufzeigen.

### **Archäologische Kulturdenkmale** *(genauer zu prüfen)*

In Bereichen mit bekannten archäologischen Kulturdenkmälern oder in Verdachtsfällen ist vor Planungs- und Bautätigkeit eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und/oder dem Landesdenkmalamt anzuraten. Dabei geht es regelmäßig um die Notwendigkeit von Erkundungs- oder Schutzmaßnahmen, welche sich erheblich auf die Zeit- und Kostenplanung auswirken können. Auf das Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

### **Hochspannungsfreileitungen** *(geprüft)*

Von Hochspannungsfreileitungen muss der eingetragene Schutzstreifen des Leitungsträgers von Bebauung freigehalten werden. Auf vorhandene Hochspannungsfreileitungen wird bei der Bewertung der Flächenpotentiale hingewiesen. Es ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu prüfen, ob die Kontur des Schutzstreifens optimiert werden kann. Alternative Trassenführungen, eine Erhöhung der Masten oder die unterirdische Führung der Kabel sind Maßnahmen, die mit erheblichen Kosten verbunden sind.

### **Unterirdische Leitungen** *(im Weiteren zu prüfen)*

Sind unterirdische Leitungen vorhanden, ist der von Bebauung freizuhalten Korridor für Instandhaltungsarbeiten zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen. Der Bestand von unterirdischen Leitungen ist in der weiteren Planung zu prüfen.

### **Anbaubeschränkungen bei Straßen** *(genauer zu prüfen)*

Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen längs der Bundesfernstraße in einer Entfernung bis 20 m keine Hochbauten errichtet werden. Im Straßengesetz für Baden-Württemberg § 22 Abs. 1 ist zudem eine Anbaubeschränkung längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m und längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 m festgesetzt. Die Gesetze beschränken sich jeweils auf die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile. In betroffenen Fällen können diese Zonen beispielsweise als Grünfläche oder auch zum Zweck von Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden. Auf voraussichtliche Anbaubeschränkungen wird im Zuge der Bewertung der Flächenpotentiale hingewiesen.

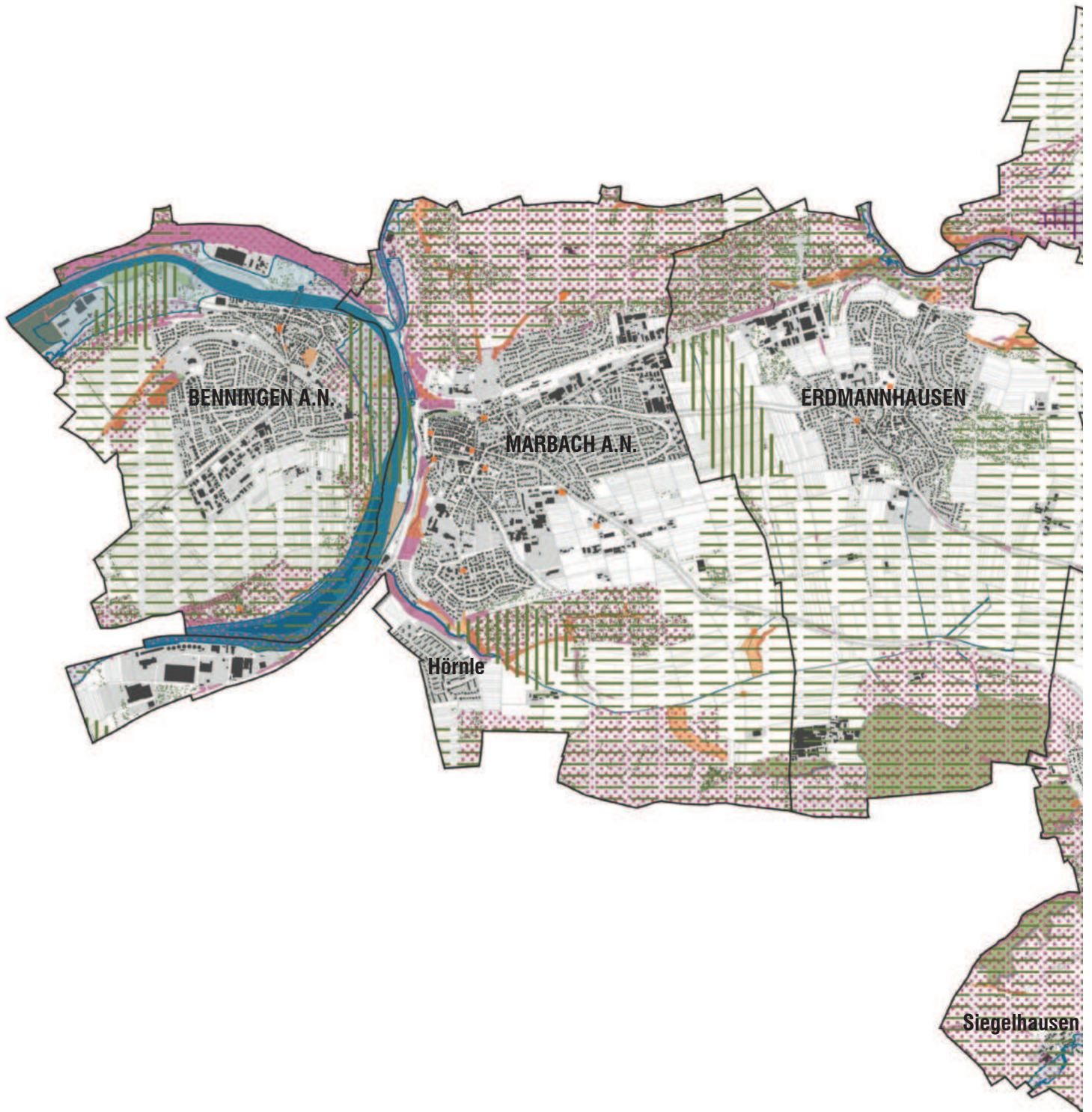
### **Abstand zu Friedhöfen** *(genauer zu prüfen)*

Gemäß § 8 Bestattungsgesetz Baden-Württemberg ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen. Bei der Errichtung von störenden Betrieben ist von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten. Ob voraussichtlich ein solcher Abstand einzuhalten ist, wurde im Zuge der Bewertung der Flächenpotentiale geprüft.

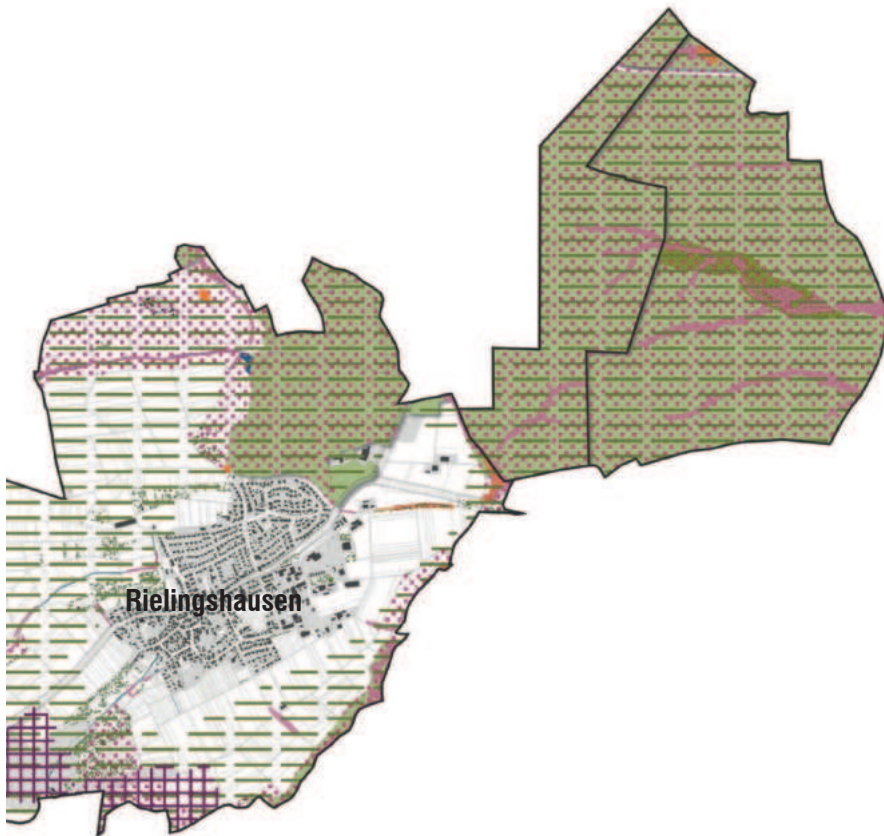
### **Waldabstand** *(genauer zu prüfen)*

Der Waldabstand wird in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in § 4 Abs. 3 festgeschrieben. Demnach ist ein Waldabstand von 30 m zur Bebauung freizuhalten. Ob voraussichtlich ein Waldabstand einzuhalten ist, wurde im Zuge der Bewertung der Flächenpotentiale geprüft. Zur Überwindung dieses Raumwiderstands sollte durch Fachplaner zunächst die Kartierung der Waldgrenze geprüft und eine exakte Waldgrenze herausgearbeitet werden.

## B.2 RESTRIKTIONSPLAN







## LEGENDE

### Regionalplan

-  Regionaler Grünzug (Z)
-  Grünzäsur (Z)
-  Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Z)

### Natura 2000-Gebiete

-  FFH-Gebiet
-  FFH-Mähwiese

### Schutzgebiete

-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Geschützte Biotope
-  Waldschutzgebiet
-  Naturdenkmäler
-  Streuobstbäume

### Überschwemmungsgebiete

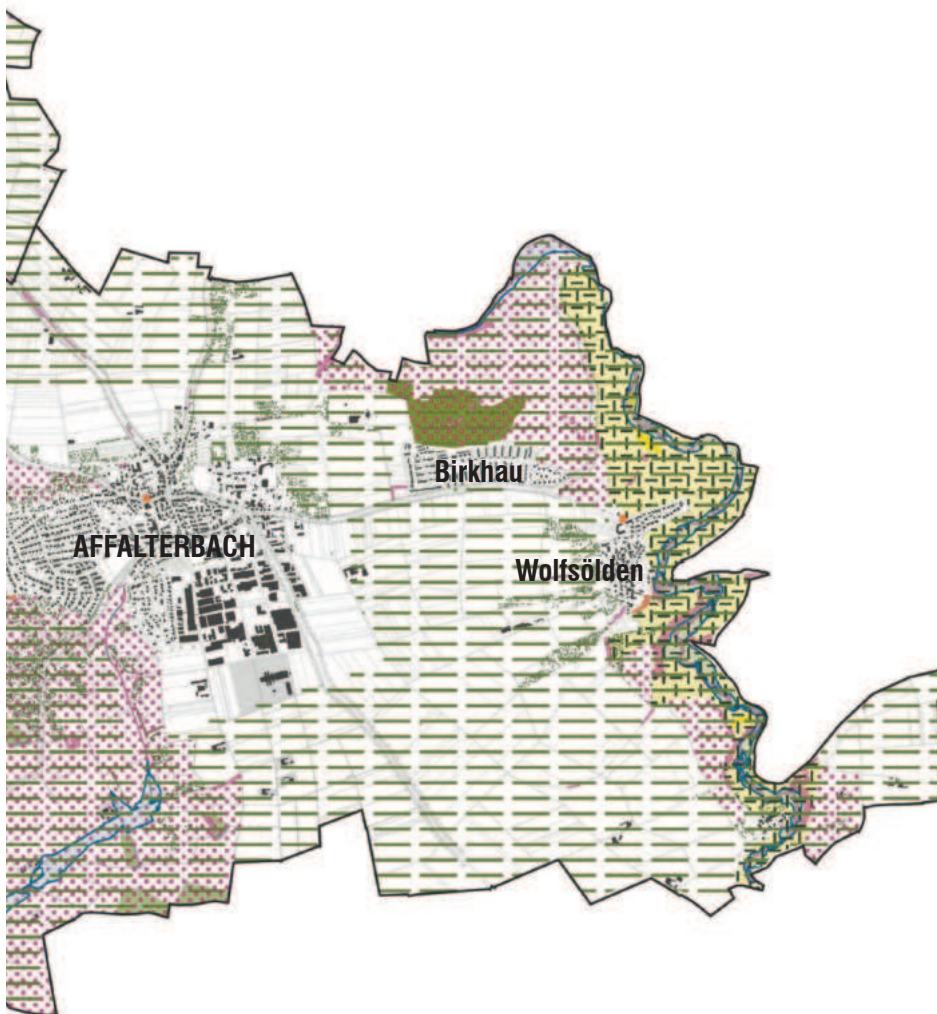
-  HQ100

### Bestandsstruktur

-  Wald
-  Wasser
-  Siedlungsfläche

### Anbaubeschränkungen

-  Anbaubeschränkung nach StrG BW
-  Anbaubeschränkung nach BestattG
-  Hochspannungsleitung





### **B.3 FLÄCHEN OHNE RESTRIKTIONEN (GESETZLICHE VORGABEN)**

Durch die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und einer Vielzahl auf anderen Ebenen geplanten und festgesetzten Flächenbestimmungen wie z.B. FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete etc. ist die kommunale Planungshoheit zum Teil deutlich begrenzt.

Unter Berücksichtigung dieser Restriktionen ergibt sich für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar ein „Rest an Flächen“, welcher überplant werden könnte. Diese Restflächen sind in der abgebildeten Karte gekennzeichnet. Es wird deutlich, dass lediglich ein geringer Flächenanteil des GVV-Gebietes nicht durch gesetzliche Restriktionen belegt ist. Es handelt sich hierbei um circa 274 ha (6,6 %) des gesamten GVV-Gebietes mit 4.178 ha.

Zudem gilt es, die Flächen auf weitere Restriktionen wie zum Beispiel Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen, wodurch weitere Flächen für eine bauliche Entwicklung ausscheiden können.

Um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinden des GVV Marbach a. N. zu gewährleisten, gibt es die Möglichkeit regionalplanerische Vorgaben zu korrigieren, was jedoch mit aufwendigen Formalien verbunden ist.

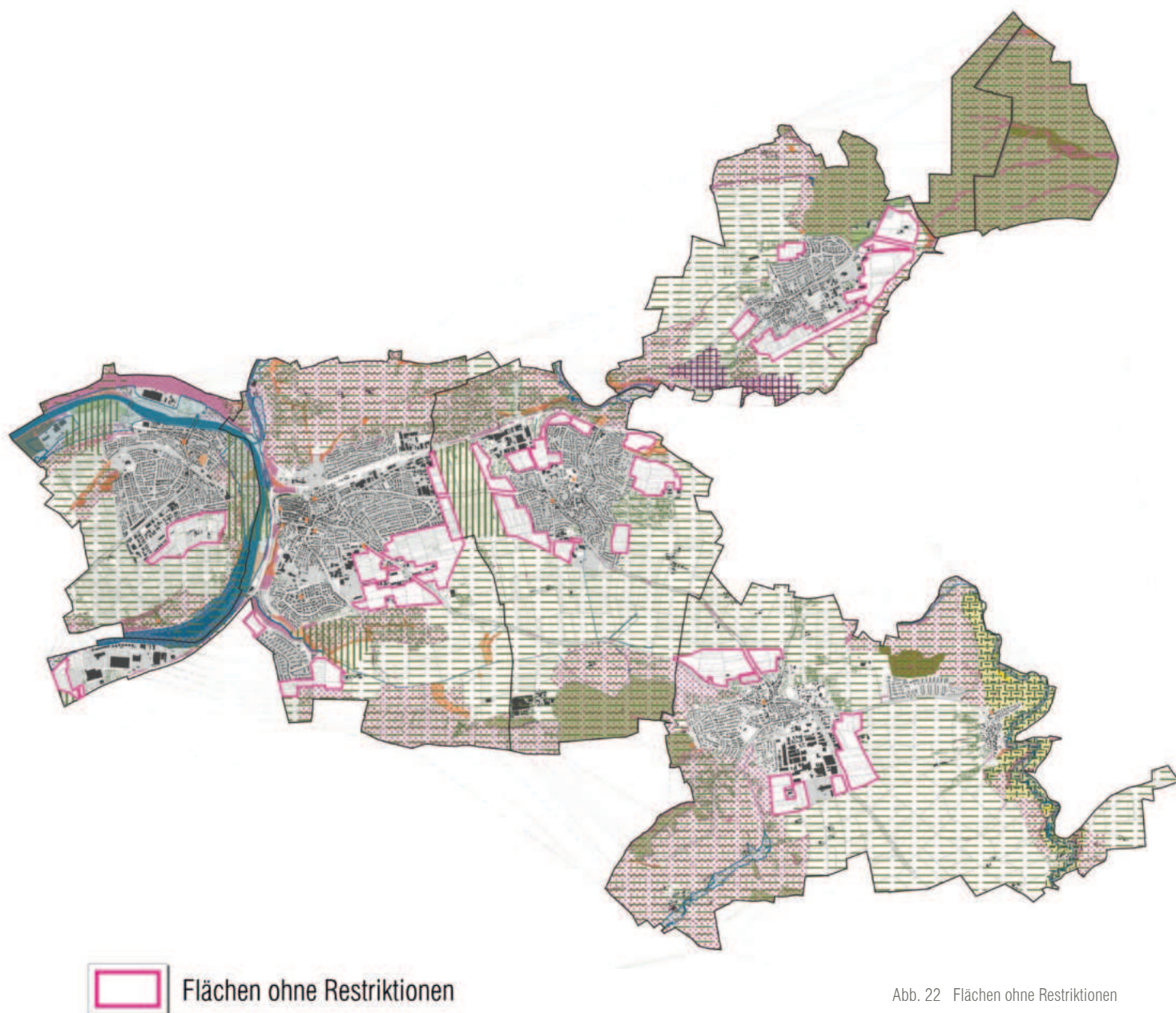


Abb. 22 Flächen ohne Restriktionen

#### Flächen ohne Restriktionen

|                 |           |                                     |
|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| Affalterbach:   | ca. 58 ha | 5,7 % der Gemarkung Affalterbach    |
| Benningen a.N.: | ca. 20 ha | 4,1 % der Gemarkung Benningen a. N. |
| Erdmannhausen:  | ca. 69 ha | 7,9 % der Gemarkung Erdmannhausen   |
| Marbach a.N.:   | ca. 71 ha | 3,9 % der Gemarkung Marbach         |
| Rielingshausen: | ca. 56 ha | 3,1 % der Gemarkung Marbach         |

# C FLÄCHENPOTENTIALE



## C.1 UNTERSUCHUNGSUMFANG UND BEWERTUNG

In diesem Kapitel werden die Kartierung und die Bewertung der Potentialflächen genauer erläutert. Ziel dabei ist eine Priorisierung der Flächen und die Aufnahme einer Auswahl an Potentialflächen in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Maßgeblich für die Aufnahme der Flächenpotentiale in den Flächennutzungsplan ist dabei der Flächenbedarf.

Aufgebaut ist das Kapitel nach der alphabetischen Reihenfolge der Gemeinden. Nach Vorstellung der Gemeinde folgt eine Übersicht der Restriktionen und Flächenpotentiale. Anschließend sind Gebietsbriefe zu den einzelnen Flächenpotentialen beigefügt. Die Reihenfolge der Gebietsbriefe stellt keine Priorisierung dar, sondern ergibt sich aus der Lage und Nutzungsart der Flächen.

Im Prozess wurden zu Beginn die Flächen geprüft, die nicht durch planerische Restriktionen belegt sind. Daher wurden einige der Flächen in einem größeren Umgriff untersucht. Nach genauerer Betrachtung wurden diese zum Teil auf geeignete Teilbereiche reduziert. Gründe für die Reduzierung der Abgrenzungen waren die planungsrechtliche Situation, die Anpassung an den Flächenbedarf oder die vorhandene Topografie. Zudem wurden zusätzliche Flächen auf Wunsch der Gemeinden hin untersucht. Der ursprüngliche Untersuchungsumfang ist zum Nachvollzug im Anhang unter F.1 auf Seite 196 beigefügt.

Untersucht wurden die Flächen unter folgenden Aspekten:

1. Größe der Fläche
2. Lage
3. Derzeitige Nutzung
4. Nutzungen im Umfeld
5. Planungsrechtliche Situation (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)
6. Planerische Restriktionen
7. Eigentumsverhältnisse
8. Erschließung
9. Anbindung an den ÖPNV
10. Topografie
11. Fernwirkung
12. Potentiale

Ergebnis ist jeweils eine städtebauliche Bewertung der Potentialfläche sowie eine politische Bewertung durch die Verwaltung und eine politische Bewertung durch die Gremien. Am Ende des Kapitels ergibt sich aus den erfolgten Bewertungen eine Priorisierung der Potentialflächen.