

C.2 AFFALTERBACH

Die Gemeinde Affalterbach liegt im Ostteil des Neckarbeckens auf dem unteren Osthang des Lembergs. Das einstige Bauerndorf wurde erstmals im Jahr 972 urkundlich erwähnt. Noch heute deutet der Ortsname auf die zahlreichen vorhandenen Obstsäume hin: „Affalter“ ist der altdeutsche Name für Apfelbaum.

Seit 1945 hat die Gemeinde seine Einwohnerzahl mehr als verdreifacht. Derzeit leben in der Gemeinde ca. 4.500 Einwohner. Neben Affalterbach gehören zur Gemeinde die Teillorte Steinächle und Wolfsölden.

Affalterbach entwickelt sich seit den Nachkriegsjahren stetig weiter. So entstand am südwestlichen und südöstlichen Ortsrand zwei größere Neubaugebiete, die Ende der 1970er Jahre durch ein weiteres Baugebiet am südöstlichen Ortsrand erweitert wurden. Die Gartensiedlung Birkhau entstand in den Jahren 1965 bis 1969. Seitdem haben sich auch großflächige Gewerbegebiete angesiedelt. Mit dem Ende der 1990er Jahre wurden weitere Bauflächen in westlicher und südlicher Richtung angeschlossen. Auch im Norden und Osten des alten Ortes entstanden in dieser Zeit kleinere Baugebiete. Insgesamt hat sich seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges die Siedungsfläche der Gemeinde ungefähr verdoppelt.

Das Affalterbach von heute kann als eine moderne Wohn- und Industriegemeinde mit dörflichem Charakter bezeichnet werden. Zweimal konnte Affalterbach den Titel des schönsten Dorfes im Landkreis Ludwigsburg erringen. Gleichzeitig haben hier weltweit bekannte Firmen mit modernstem High Tech ihren Sitz. Heute gibt es in Affalterbach über 1.700 Arbeitsplätze mit steigender Tendenz.

Die Weinberge am Lemberg sind zwischen 1972 und 1975 neu angelegt worden. Gemeinsam mit dem Buchenbachtal im Osten der Gemeinde bieten diese vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Affalterbach ist durch die sechs Landes- und Kreisstraßen an das Fernstraßennetz angeschlossen. Zudem ist eine Ortsentlastungsstraße geplant, die den Charakter einer Kreisstraße erhalten soll. Ein direkter Schienenanschluss ist nicht gegeben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind folgende geplante Bauflächen (Reserveflächen) in Affalterbach dargestellt, die bisher noch nicht entwickelt wurden (siehe Seite 16):

- Gewerbliche Baufläche „Östlich Winnender Straße“, ca. 1,1 ha

Aufgrund der speziellen landschaftsökologischen Gegebenheiten und zahlreichen planerischen Restriktionen lassen sich kaum noch größere, zusammenhängende Flächen ausweisen. Das nordöstliche Gemeindegebiet kommt aufgrund ausgedehnter Streuobstbestände und der Topografie nicht für die Ausweisung von größeren Bauflächen in Betracht. Die südliche Ortslage wird von gewerblichen Flächen dominiert.

Als geeigneter Bereich für eine Wohnbauentwicklung wurde der nördliche und südwestliche Ortsrand vertiefend untersucht. Zu berücksichtigen sind hierbei die geplante Ortsentlastungsstraße und die vorhandenen Streuobstbestände. Unabhängig davon könnte am nördlichen Ortsrand im Gebiet „Seestraße“ im Zusammenhang mit dem bestehenden Pflege- und Altenwohnheim eine kleinere Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

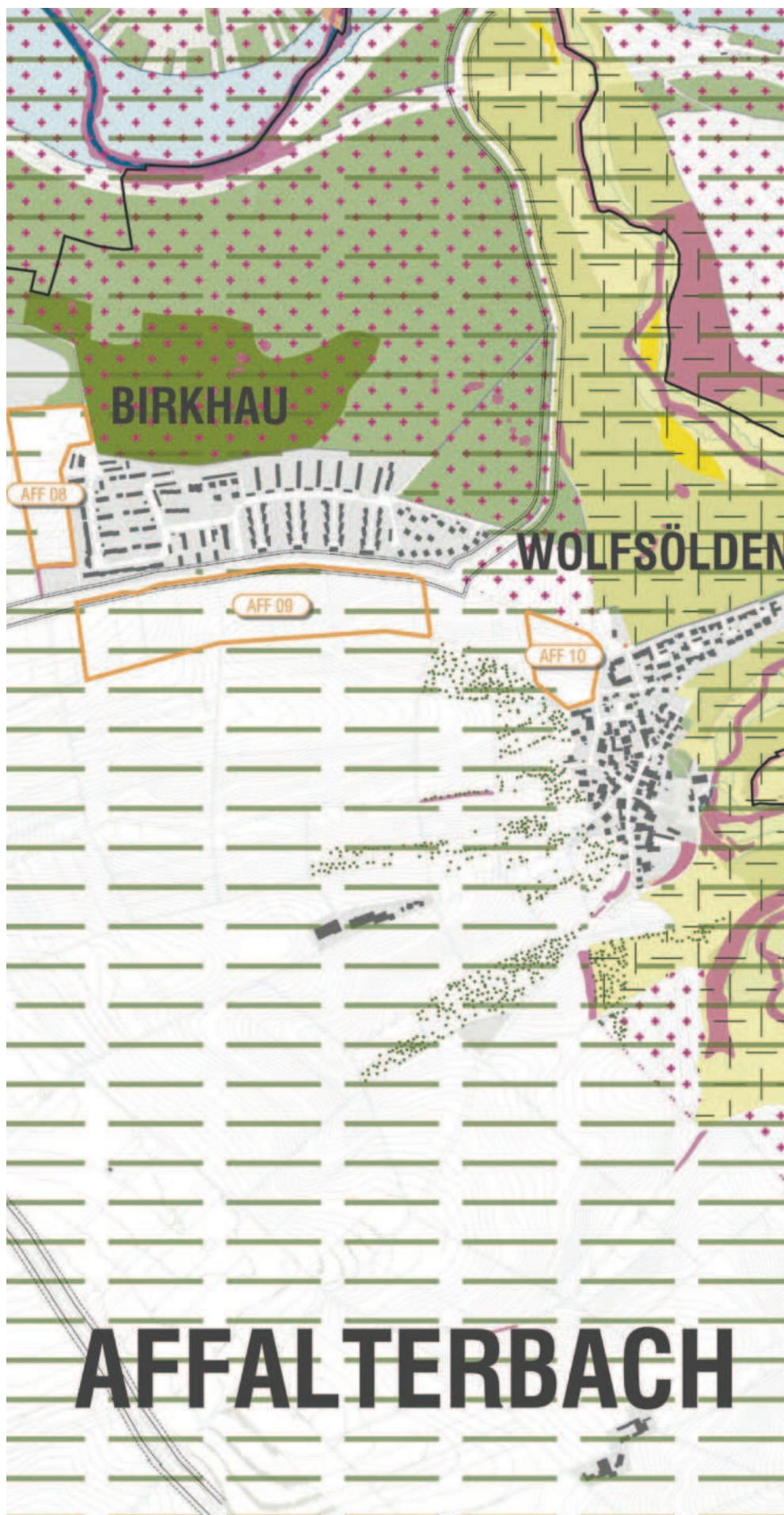
Der Bereich im Westen der Gemeinde in Richtung Lemberg kommt für eine Siedlungserweiterung aufgrund der Vielzahl an Restriktionen (Landschaftsschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Streuobstbestände) nicht in Frage. Auch der Weiler Steinächle in idyllischer Lage am Rande des Buchenbachtals soll, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, nicht als Siedlungsansatz weiterentwickelt werden.



Abb. 23 Luftbild Gemeinde Affalterbach

ÜBERSICHT FLÄCHENPOTENTIALE MIT RESTRIKTIONEN





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

-  Prüffläche

Hintergrund

-  Höhenlinien in 1m Schritte

Größe: ca. 12,4 ha

Lage: nordwestliche Ortsrandlage

Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, tlw. Streuobstbestand, landwirts. Gebäude, Wohngebäude

Nutzungen im Umfeld: Streuobstbestand und Landwirtschaft, südöstlich Wohnnutzung und gemischte Nutzung

Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Gebiet für Landwirtschaft (G), Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G), Trasse für Straßenverkehr, Neubau (Z), Richtfunkstrecke

Flächennutzungsplan: Landwirtschaft, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T33)*, Leitung, Planung Hauptverkehrsstraße, südl. angrenzendes Landschaftsschutzgebiet
Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

Planerische Restriktionen: Streuobstbestand (voraussichtlich über 1.500 m²), angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Lemberg und Umgebung“

Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

Erschließung: Die Fläche kann von der Erdmannhäuser Straße im Osten oder der Marbacher Straße im Süden erschlossen werden. Die Entwässerung im Freispiegel ist voraussichtlich nicht möglich.

Anbindung an ÖPNV: Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächsten Bushaltestellen liegen in der Erdmannhäuser Straße und Marbacher Straße.

Topografie: Gefälle in Richtung Westen, Steigung ca. 3-6 %

Fernwirkung: -

Sonstiges: Planung der Ortsentlastungsstraße und einzuhaltende Abstände sind zu berücksichtigen

Potentiale: Wohnbaufläche

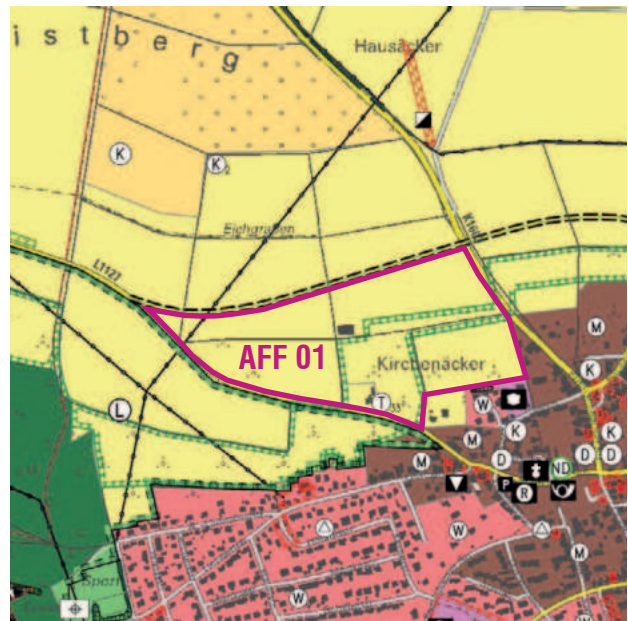


Abb. 24 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 25 Luftbild

* Flächennummerierung gemäß Flächennutzungsplan

FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche ist durchaus zur Ausweisung als Wohnbaufläche geeignet. Zu berücksichtigen ist der Verkehrslärm und einzuhaltende Abstände der geplanten, nördlich vorbeiführenden Ortsentlastungsstraße. Im Süden ist die Fläche mit Streuobstbäumen bestanden. Der genaue Umfang muss geprüft werden. Voraussichtlich wird eine Ausnahmegenehmigung inklusive Alternativenuntersuchung und ein Ausgleich erforderlich.
- ▶ Politische Bewertung: Die Fläche wird als geeignet bewertet. Zielsetzung ist, diese als Wohnbaufläche zu entwickeln.



Abb. 26 Luftbildaufnahme



Abb. 27 Streuobstbestand

Größe: ca. 4,7 ha

Lage: nördliche Ortsrandlage

Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, tlw. Streuobstbestand, landwirts. Gebäude

Nutzungen im Umfeld: Streuobstbestand und Landwirtschaft, südlich gemischte Nutzung

Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Gebiet für Landwirtschaft (G), Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G), Trasse für Straßenverkehr, Neubau (Z)

Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche, Landwirtschaft; Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T33), Planung Hauptverkehrsstraße nördlich angrenzend
Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

Planerische Restriktionen: Streuobstbestand (voraussichtlich über 1.500 m²)

Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

Erschließung: Die Fläche kann von der Erdmannhäuser Straße oder Bahnhofstraße erschlossen werden.

Anbindung an ÖPNV: Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle Waage in der Erdmannhäuser Straße gegeben.

Topografie: leichtes Gefälle in Richtung Westen, Steigung ca. 3 %

Fernwirkung: schöne Aussichtslage

Sonstiges: Planung der Ortsentlastungsstraße und einzuhaltende Abstände sind zu berücksichtigen

Potentiale: Wohnbaufläche

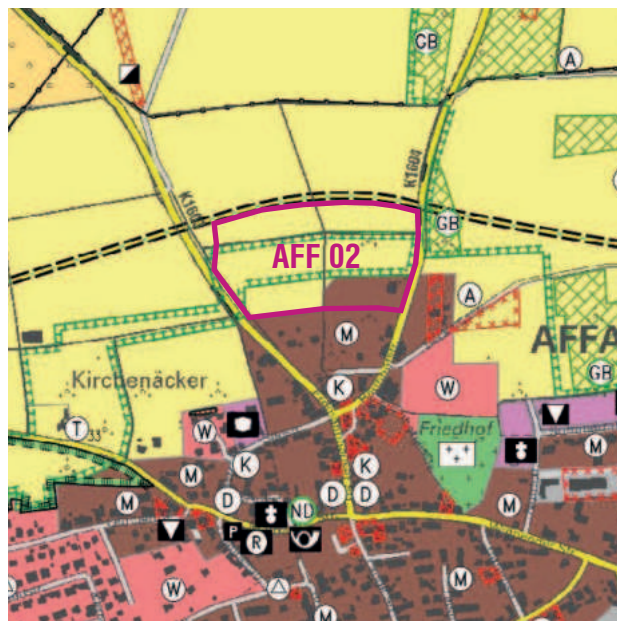


Abb. 28 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 29 Luftbild

FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche ist durchaus zur Ausweisung als Wohnbaufläche geeignet. Jedoch ist die Planung der Ortsentlastungsstraße, die hierzu einzuhaltenden Abstände und der Verkehrslärm zu berücksichtigen. Im Südosten ist die Fläche mit Streuobstbäumen bestanden. Für diesen Bereich ist ggf. eine Ausnahmegenehmigung inklusive Alternativenuntersuchung und ein Ausgleich erforderlich. Möglich wäre auch den Streuobstbestand auszusparen. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche eignet sich besonders in Verbindung mit der westlich angrenzenden Fläche AFF 01 „Kirchenacker“.
- ▶ Politische Bewertung: Die Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche wird befürwortet.



Abb. 30 Blick von Bahnhofstraße nach Westen



Abb. 31 Blick von Erdmannhäuser Str. nach Osten

Größe: ca. 1,4 ha

Lage: westliche Ortsrandlage

Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Nutzungen im Umfeld: umgeben von Gehölzstrukturen und Wohnnutzung

Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Gebiet für Landwirtschaft (G), Landschaftsschutzgebiet

Flächennutzungsplan: Landschaftsschutzgebiet, Landwirtschaft, angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T37), angrenzender Standort für Altablagerungen
Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

Planerische Restriktionen: Landschaftsschutzgebiet „Apfelbach-Lembach- und Strombachtal, einschließlich Stöckenberg, Mühlacker und Gaffert“, Immissionen des südlich liegenden Geflügelhofes

Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

Erschließung: Anschlussmöglichkeit an die nordöstlich liegende Straße „Im Näheren Grund“ ist zu prüfen, schwer zu erschließen da Durchfahrt durch bestehendes Wohngebiet

Anbindung an ÖPNV: die Anbindung an den ÖPNV ist derzeit nicht gegeben

Topografie: Gefälle in Richtung Westen, Steigung ca. 6 %

Fernwirkung: sehr schön gelegene Fläche

Sonstiges: Immissionen des südlich liegenden Geflügelhofes sind zu prüfen

Potentiale: Wohnbaufläche

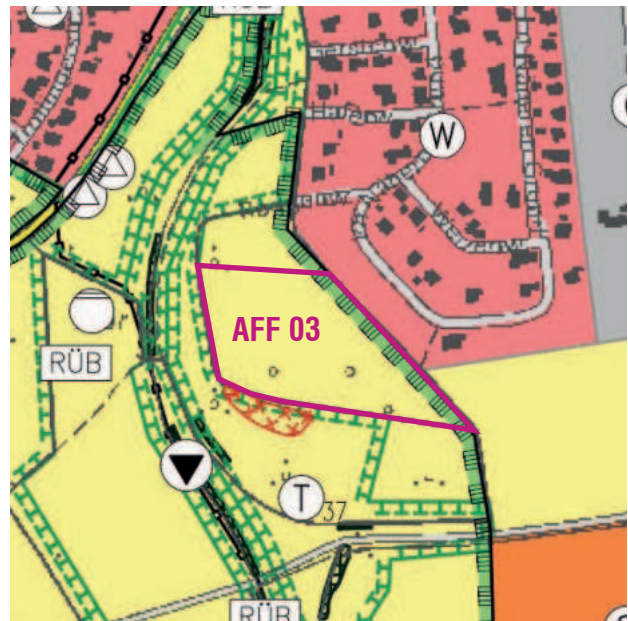


Abb. 32 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 33 Luftbild

FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche hat eine schöne Lage am westlichen Ortsrand und befindet sich an einem leichten Südwesthang. Die Erschließung ist jedoch aufgrund der engen Zufahrtsstraße durch das bestehende Wohngebiet schwierig. Aufgrund der vollständigen Lage im Landschaftsschutzgebiet und der schwierigen Erschließung wird von einer Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan abgeraten. Die Beantragung einer Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung bietet keine Aussicht auf Erfolg.
- ▶ Politische Bewertung: Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet, der Nähe zum Geflügelhof, der Topografie und der schlechten Erschließungssituation kommt eine Wohnbaunutzung der Fläche nicht in Frage.



Abb. 34 Blick von Im Näheren Grund nach Südwesten



Abb. 35 Blick von Im Näheren Grund nach Südwesten

Größe: ca. 13,3 ha

Lage: südliche Ortsrandlage

Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, Geflügelhof

Nutzungen im Umfeld: angrenzend Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung und Landwirtschaft

Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Gebiet für Landwirtschaft (G), Richtfunkstrecke

Flächennutzungsplan: Sonderbaufläche „Geflügelhof“, Landwirtschaft, Leitung, westlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

Planerische Restriktionen: angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Apfelbach-Lembach- und Strombachtal, einschließlich Stöckenberg, Mühlacker und Gaffert“, Leitung, bestehender Geflügelhof

Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich zum Großteil in Privateigentum.

Erschließung: gute Anschlussmöglichkeit an Bittenfelder Weg und In den Schmiedeäckern

Anbindung ÖPNV: die Anbindung an den ÖPNV ist derzeit nicht gegeben

Topografie: Gefälle in Richtung Westen, Steigung ca. 7 %

Fernwirkung: -

Sonstiges: Geruchsbelastung durch Landwirtschaft, Wohnnutzung in der Nachbarschaft ist zu berücksichtigen

Potentiale: Gewerbliche Baufläche

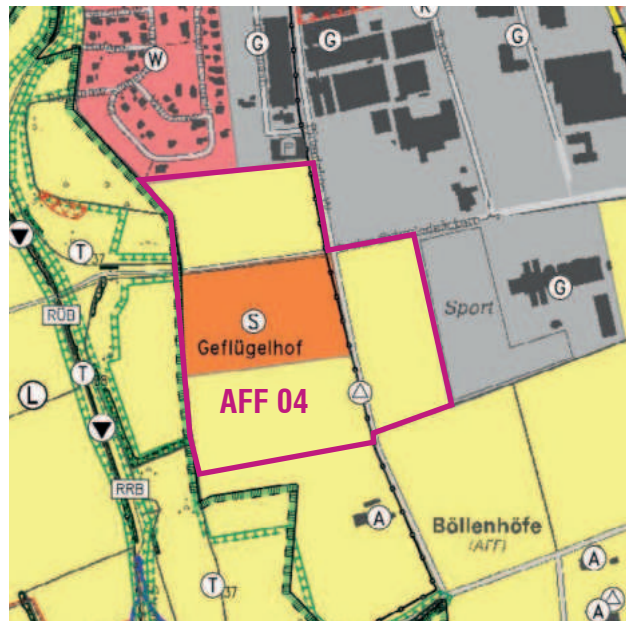


Abb. 36 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.

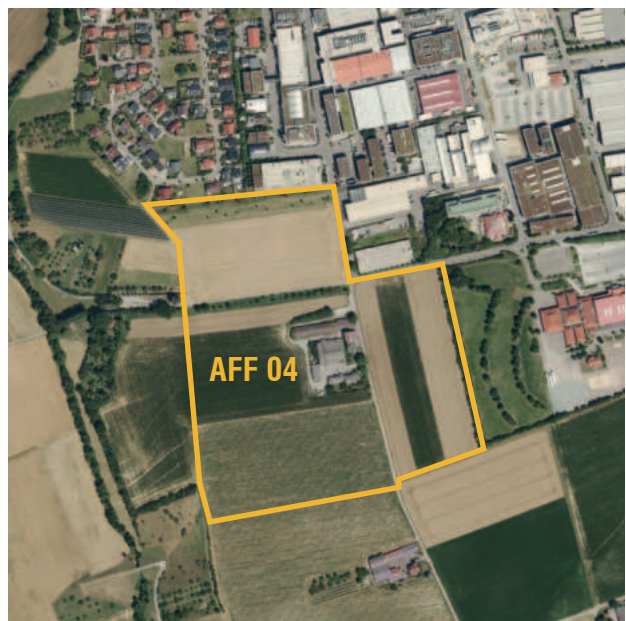


Abb. 37 Luftbild

FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet. Sie eignet sich gut zur Ausweisung als gewerbliche Baufläche und Erweiterung des Gewerbegebietes. Auf dem leichten Südhang sind wenige Obstbäume vorhanden. Für die Entwicklung der Fläche ist die Aufgabe/ Verlegung des bestehenden Geflügelhofes erforderlich. Zudem müssen die landwirtschaftlichen Emissionen des südlich liegenden Aussiedlerhofes geprüft werden.
- ▶ Politische Bewertung: Die Fläche wird als geeignete gewerbliche Baufläche bewertet, aufgrund des bestehenden Geflügelhofes jedoch als langfristiges Potential betrachtet. Derzeit soll nicht näher an den Geflügelhof herangerückt werden.



Abb. 38 Luftbilddaufnahme



Abb. 39 Blick von Bittenfelder Weg nach Süden

Größe: ca. 17,6 ha

Lage: südlicher Ortseingang, westlich der L1127

Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Nutzungen im Umfeld: Gewerbliche Nutzung, Landwirtschaft, Aussiedlerhöfe

Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: z.T. Regionaler Grünzug (Z), Gebiet für Landwirtschaft (G), Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG), Richtfunkstrecke, Ferngasleitung entlang L1127
Flächennutzungsplan: Landwirtschaft, Leitung, Landschaftsschutzgebiet südwestlich
Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

Planerische Restriktionen: Regionaler Grünzug, angrenzende Landesstraße

Eigentumsverhältnisse: Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

Erschließung: Die Fläche kann von der Straße „In den Schmiedeäckern“ aus erschlossen werden. Eine direkte Anschlussmöglichkeit an die L1127 ist zu prüfen.

Anbindung an ÖPNV: Eine Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben.

Topografie: leichtes Gefälle in Richtung Südwesten, Steigung ca. 3 - 5 %

Fernwirkung: -

Sonstiges: Die Richtfunkstrecke und die Anbaubeschränkungen der Landesstraße sind zu berücksichtigen.

Potentiale: Gewerbliche Baufläche

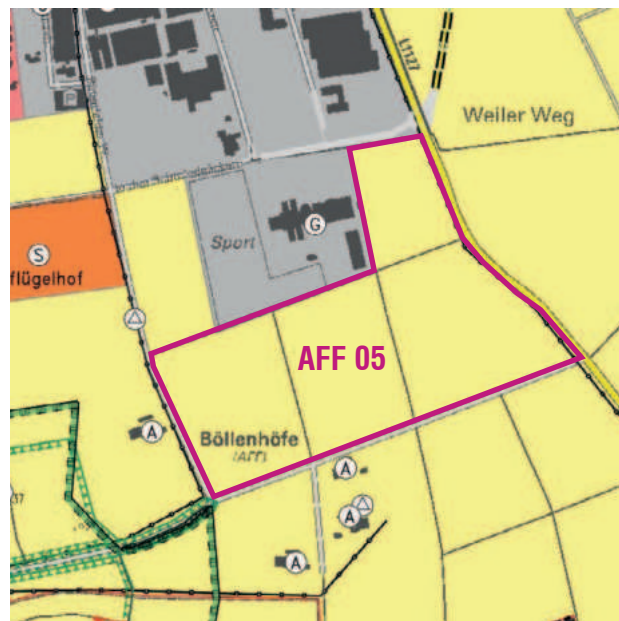


Abb. 40 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.

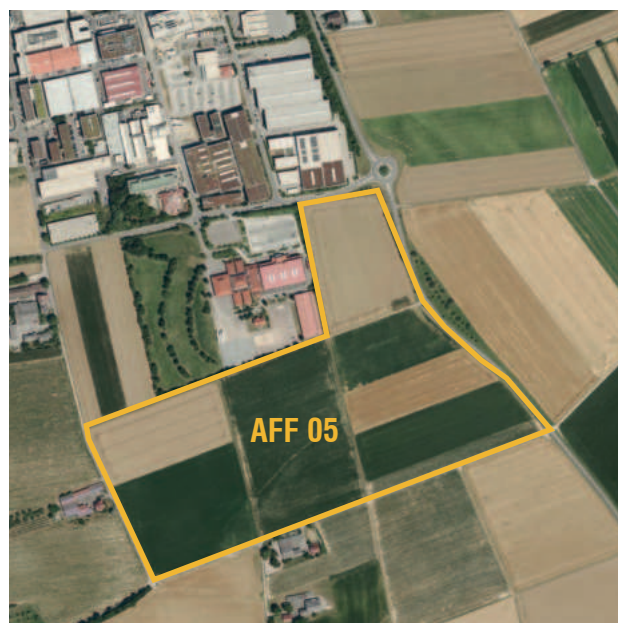


Abb. 41 Luftbild

FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche ist sehr gut für eine gewerbliche Erweiterung geeignet. Sie ist eben und kann gut erschlossen werden. Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug ist eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Zudem müssen die Emissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe geprüft werden.
- ▶ Politische Bewertung: Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für Firmenerweiterungen der ortsansässigen Betriebe ist sehr hoch. Die Mercedes-AMG GmbH und der Gartenmöbelhersteller Stern GmbH & Co. KG möchten beide in Richtung Süden erweitern. Die Aufnahme der Fläche AFF 05 als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan soll daher dringend angestrebt werden.



Abb. 42 Blick nach Norden



Abb. 43 Blick von In den Schmiedeäckern nach Süden

Größe: ca. 1,1 ha

Lage: östliche Ortsrandlage

Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Nutzungen im Umfeld: angrenzend Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Flächen

Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Trasse für Straßenverkehr, Neubau (Z)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche (Planung), angrenzende Leitungen, angrenzende Planung Hauptverkehrsstraße

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: „Ortsentlastungsstraße Affalterbach“ (i.K.g. 16.07.2020) wurde aufgehoben, wird weiterverfolgt

Planerische Restriktionen: -

Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

Erschließung: Anschlussmöglichkeit an Winnender Straße ist zu prüfen

Anbindung an ÖPNV: die Anbindung an den ÖPNV ist derzeit nicht gegeben

Topografie: Gefälle in Richtung Osten, Steigung ca. 4 %

Fernwirkung: -

Sonstiges: Planung der Ortsentlastungsstraße und einzuhaltende Abstände sind zu berücksichtigen

Potentiale: Gewerbliche Baufläche



Abb. 44 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 45 Luftbild

FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche in östlicher Ortsrandlage von Affalterbach eignet sich sehr gut zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erschließung ist über die Winnender Straße sehr gut möglich. Die Planung der Ortsentlastungsstraße und einzuhaltende Abstände sind zu berücksichtigen.
- ▶ Politische Bewertung: Aufgrund des hohen Bedarfs an Gewerbeflächen, soll die Fläche „Östlich Winnender Straße“ weiterhin im Flächennutzungsplan als Reservefläche für Gewerbe vorgehalten werden.



Abb. 46 Luftbildaufnahme



Abb. 47 Blick nach Süden

Größe: ca. 5,6 ha

Lage: östliche Ortsrandlage

Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Nutzungen im Umfeld: angrenzend Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Flächen, Aussiedlerhöfe

Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Gebiet für Landwirtschaft (G), Trasse für Straßenverkehr, Neubau (Z), Ferngasleitung, Richtfunkstrecke
Flächennutzungsplan: Landwirtschaft, Planung Hauptverkehrsstraße, angrz. Aussiedlerhöfe, Leitungen
Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner

Planerische Restriktionen: Leitungen, Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe

Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich fast ausschließlich in Privateigentum.

Erschließung: Anschlussmöglichkeit an Kreisverkehr Winnender Straße oder Backnanger Straße

Anbindung an ÖPNV: Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben.

Topografie: Gefälle in Richtung Osten, Steigung ca. 4 %

Fernwirkung: Aussichtslage in Richtung Osten

Sonstiges: Planung der Ortsentlastungsstraße und einzuhaltende Abstände sind zu berücksichtigen

Potentiale: Gewerbliche Baufläche

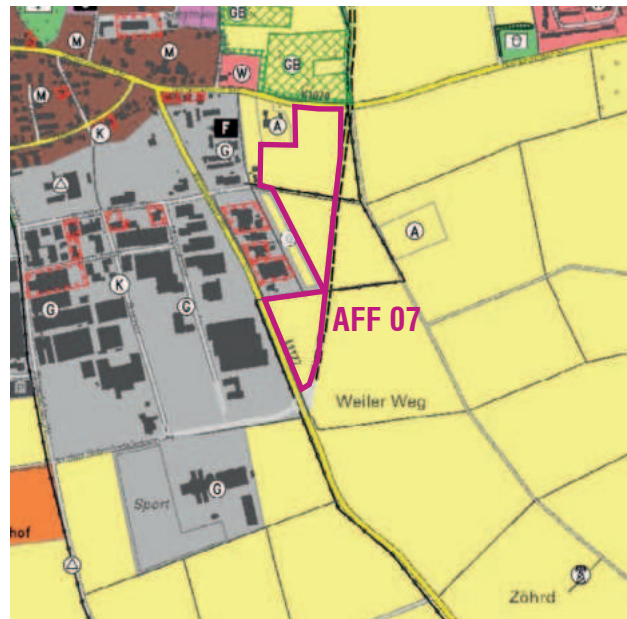


Abb. 49 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.

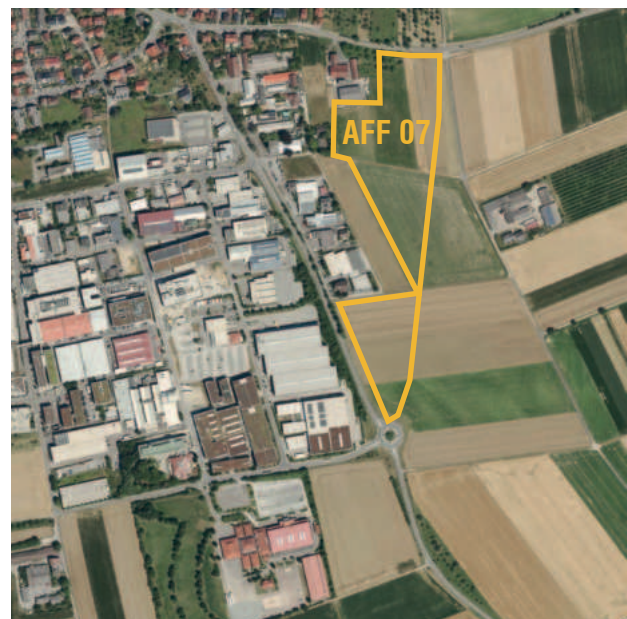


Abb. 48 Luftbild

FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche stellt den Bereich zwischen der geplanten Ortsentlastungsstraße und des bestehenden Siedlungsrandes dar und grenzt an die FNP-Reservefläche „Östlich Winnender Straße“ (AFF 06) an. Es ist städtebaulich im Entwurf zu prüfen, welche Teilflächen für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Die Planung der Ortsentlastungsstraße und einzuhaltende Abstände sind zu berücksichtigen. Es müssen die Emissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe geprüft werden.
- ▶ Politische Bewertung: Eine gewerbliche Nutzung von geeigneten Teilflächen wird positiv betrachtet.



Abb. 50 Blick von Winnender Straße nach Norden



Abb. 51 Blick von Winnender Str. nach Süden

Größe: ca. 3,0 ha

Lage: Birkhau, nördlich der Kreisstraße

Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Nutzungen im Umfeld: Sportgelände, Wald, Wohnnutzung, Spielplatz, Landwirtschaft

Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Regionaler Grünzug (Z), Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG)

Flächennutzungsplan: Landwirtschaft, nordöstlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

Planerische Restriktionen: Regionaler Grünzug, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Unteres MurrtaI“, angrenzender Wald, Lärmimmissionen des Sportgeländes

Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich überwiegend in Privateigentum.

Erschließung: Die Erschließung ist von Osten aus nicht möglich und müsste daher von der K1674 erfolgen.

Anbindung an ÖPNV: Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt im Ortsteil Birkhau.

Topografie: Gefälle in Richtung Nordwesten, Steigung ca. 6 %

Fernwirkung: -

Sonstiges: -

Potentiale: Wohnbaufläche

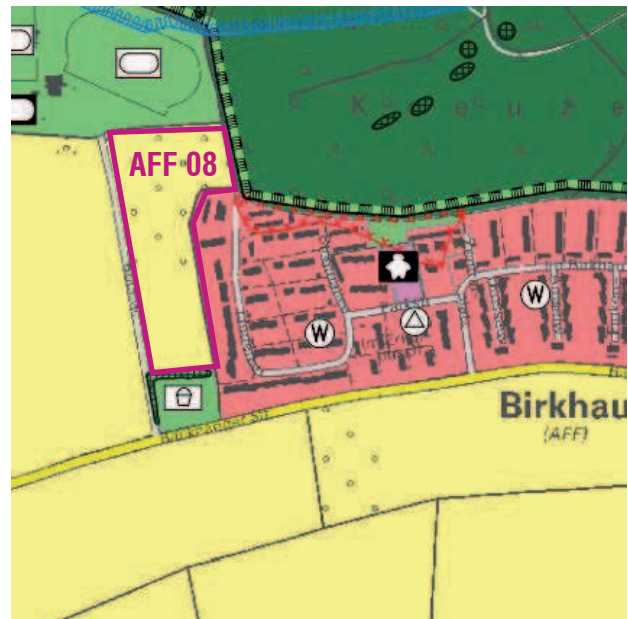


Abb. 52 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 53 Luftbild

FAZIT

- Städtebauliche Bewertung: Die Fläche eignet sich generell gut als Wohnbaufläche. Die Erschließungsmöglichkeit von der Kreisstraße aus ist zu prüfen. Zu berücksichtigen ist der einzuhaltende Waldabstand und die Lärmimmissionen des Sportgeländes. Voraussichtlich ist diesbezüglich ein Abstand zum Sportgelände Holzäcker einzuhalten. Die Fläche kann ggfs. als Ausformung des Grünzugs verstanden werden (mit Regionalverband abzustimmen). Wenn dies nicht der Fall ist, ist eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.
- Politische Bewertung: Die Fläche wird als geeignete Wohnbaufläche bewertet. Die westlich angrenzende Fläche eignet sich nicht für eine Wohnbebauung.



Abb. 54 Luftbildaufnahme

Größe: ca. 8,6 ha

Lage: Birkhau, südlich der Kreisstraße

Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Nutzungen im Umfeld: Wohnnutzung, Landwirtschaft

Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Regionaler Grünzug (Z), Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG), Richtfunkstrecken

Flächennutzungsplan: Landwirtschaft

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

Planerische Restriktionen: Regionaler Grünzug

Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

Erschließung: Die Anschlussmöglichkeit an die K1674 ist zu prüfen.

Anbindung an ÖPNV: Die Fläche ist durch die Bushaltestelle „Affalterbach Birkhau“ an den ÖPNV angebunden.

Topografie: Gefälle in Richtung Südosten, starkes Gefälle im Osten der Fläche, Steigung ca. 5 - 13 %

Fernwirkung: schöne Südhanglage

Sonstiges: Die Richtfunkstrecken und die Anbaubeschränkungen der angrenzenden Kreisstraße sind zu berücksichtigen.

Potentiale: Wohnbaufläche

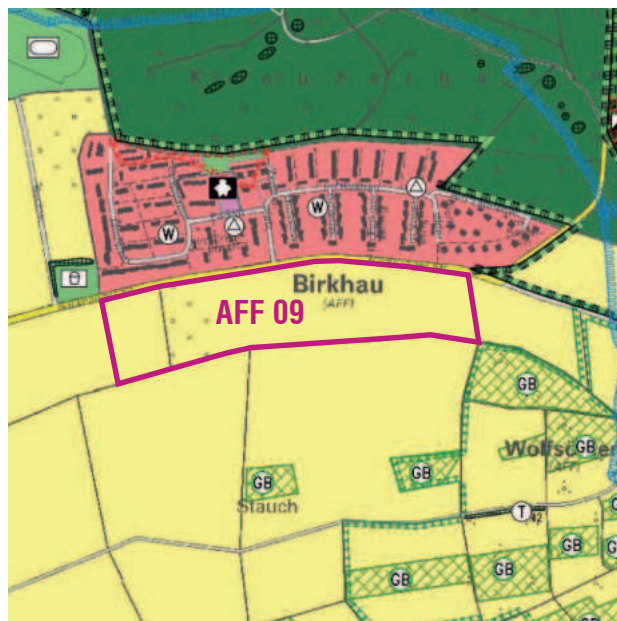


Abb. 55 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 56 Luftbild

FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche eignet sich im westlichen Bereich sehr gut als Wohnbaufläche. Nach Osten hin sind die Neigungen sehr stark. Die Topografie sollte im Weiteren genauer untersucht werden. Insgesamt ist diese Fläche gut geeignet für eine Erweiterung Birkhaus. Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug ist eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.
- ▶ Politische Bewertung: Ein neuer Siedlungsansatz südlich Birkhaus wird negativ bewertet und kommt daher nicht in Frage.



Abb. 57 Blick von Backnanger Str. nach Osten



Abb. 58 Blick von Backnanger Str. nach Westen

Größe: ca. 1,7 ha

Lage: Westliche Ortsrandlage

Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Nutzungen im Umfeld: Wohnnutzung schließt an, Landwirtschaft

Planungsrechtliche Situation:

Regionalplan: Regionaler Grünzug (Z), z.T. Gebiet für Landschaftsentwicklung (G)

Flächennutzungsplan: Landwirtschaft, Wasserschutzgebietszone (nicht mehr aktuell), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T42), nördlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Rechtsverbindl. Bebauungsplan: keiner vorhanden

Planerische Restriktionen: Regionaler Grünzug, nördlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Unteres MurrtaI“

Eigentumsverhältnisse: Die Fläche befindet sich großteils in Privateigentum. Der südliche Teilbereich ist Eigentum der Gemeinde.

Erschließung: Anschlussmöglichkeit an Hauptstraße

Anbindung an ÖPNV: die direkte Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle Wolfsölden gegeben

Topografie: Gefälle in Richtung Süden, Steigung ca. 6 %

Fernwirkung: -

Sonstiges: Überflutungsgefahr bei Starkregen

Potentiale: Wohnbaufläche

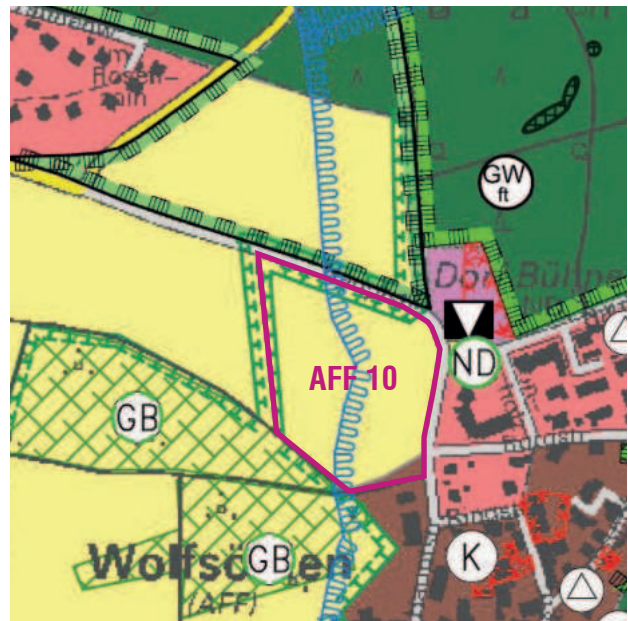


Abb. 59 Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N.



Abb. 60 Luftbild

FAZIT

- ▶ Städtebauliche Bewertung: Die Fläche am nördlichen Ortsrand von Wolfsölden ist als Wohnbaufläche sehr gut geeignet. Der leichte Südhang ist durch die Hauptstraße sehr gut zu erschließen. Die Fläche kann ggfs. als Ausformung des Grünzugs verstanden werden (mit Regionalverband abzustimmen). Wenn dies nicht der Fall ist, ist eine Änderung des Regionalplans oder ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die nördlich angrenzende Fläche würde sich aus städtebaulicher Sicht ebenfalls für eine Wohnnutzung eignen, wurde aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und Regionalen Grünzug jedoch nicht weiter untersucht.
- ▶ Politische Bewertung: Die Fläche wird als geeignete Wohnbaufläche bewertet. Die Überflutungsgefahr ist jedoch zu berücksichtigen.



Abb. 61 Luftbildaufnahme



Abb. 62 Foto