

C.6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Das vorliegende Entwicklungskonzept dient der Vorbereitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Da der Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen in Zukunft nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann, ist Ziel des Entwicklungskonzeptes die Bewertung und Priorisierung von Potentialflächen und die nachfolgende Aufnahme einer Auswahl an Potentialflächen in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Aus der folgenden Ampelbewertung wird ablesbar, welche Flächen aus politischer Sicht für eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan und zukünftige Entwicklung in Frage kommen. Die politische Bewertung umfasst die Bewertung der Verwaltung sowie die Bewertung des Gremiums. Undenkbar / ungeeignete Flächen sind zum Teil bereits im Prozess entfallen.

Maßgeblich für die Aufnahme weiterer Bauflächen (Potentialflächen) in den Flächennutzungsplan ist dabei der Flächenbedarf (auf Kapitel D wird verwiesen). Daher sollen und können nicht alle bewerteten Potentialflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Entscheidung welche Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollen und können, ist Thema des anschließenden Flächennutzungsplanverfahrens, das anschließend auf Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes eingeleitet werden kann (siehe „E.1 Flächennutzungsplanverfahren“ auf Seite 183).

LEGENDE

STÄDTEBAU

- geeignet
- bedingt geeignet
- ungeeignet

ZEITHORIZONT

- kurzfristige Entwicklung
- mittelfristige Entwicklung
- langfristige / keine Entwicklung

MACHBARKEIT

- einfach
- mittelmäßig
- schwierig

POLITISCH

- gewünscht / vorstellbar
- erwägbar
- nicht vorstellbar

C.6.1. AFFALTERBACH

WOHNBAUFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
AFF 01 Wohnbaufläche „Kirchenacker“	12,4 ha	●	●	●	●
AFF 02 Wohnbaufläche „Steinheimer Weg“	4,7 ha	●	●	●	●
AFF 03 Wohnbaufläche „Nuss“	1,4 ha	●	●	●	●
AFF 08 Wohnbaufläche „Birkhau West“	3,0 ha	●	●	●	●
AFF 09 Wohnbaufläche „Birkhau Süd“	8,6 ha	●	●	●	●
AFF 10 Wohnbaufläche „Siegelacker“	1,7 ha	●	●	●	●

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
AFF 04 Gewerbliche Baufläche „Bittenfelder Weg“	13,3 ha	●	●	●	●
AFF 05 Gewerbliche Baufläche „Böllen“	17,6 ha	●	●	●	●
AFF 06 Gewerbliche Baufläche „Östlich Winnender Straße“	1,1 ha	●	●	●	●
AFF 07 Gewerbliche Baufläche „Weiler Weg“	5,6 ha	●	●	●	●

C.6.2. BENNINGEN AM NECKAR

WOHNBAUFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
BEN 01 Wohnbaufläche „Erweiterung Steigle“	1,2 ha	●	●	●	●
BEN 02 Wohnbaufläche „Max-Eyth-Straße (West)“	0,6 ha	●	●	●	●
BEN 03 Wohnbaufläche „Seelach“	4,1 ha	●	●	●	●
BEN 04 Wohnbaufläche „Hinter der Bachstraße“	5,8 ha	●	●	●	●
BEN 05 Wohnbaufläche „Ebene I“	2,2 ha	●	●	●	●

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
BEN 06 Gewerbliche Baufläche „Ebene II“	1,3 ha	●	●	●	●
BEN 07 Gewerbliche Baufläche „Östlich Hirschmann-Ring“	1,3 ha	●	●	●	●
BEN 08 Gewerbliche Baufläche „Ebene III“	9,2 ha	●	●	●	●
BEN 09 Gewerbliche Baufläche „Bild IV“	4,3 ha	●	●	●	●

C.6.3. ERDMANNHAUSEN

WOHNBAUFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
ERD 01 Wohnbaufläche „Wanne“	2,7 ha	●	●	●	●
ERD 02 Wohnbaufläche „Westlich der Riedstraße“	1,5 ha	●	●	●	●
ERD 03 Wohnbaufläche „Arrondierung Lauweinberg“	0,2 ha	●	●	●	●
ERD 04 Wohnbaufläche „Tiefer Graben“	2,0 ha	●	●	●	●
ERD 06 Wohnbaufläche „Kirchenfeld“	1,3 ha	●	●	●	●

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
ERD 07 Gewerbliche Baufläche „Erweiterung Ochsenweg“	3,1 ha	●	●	●	●
ERD 08.1 Gewerbliche Baufläche „Bremental“ *	1,6 ha	●	●	●	●
ERD 08.2 Gewerbliche Baufläche „Bremental“ *	8,4 ha	●	●	●	●

* Interkommunales Gewerbegebiet

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
ERD 05 Gemeinbedarfsfläche „Kirchenfeld“	1,7 ha	●	●	●	●

C.6.4. MARBACH AM NECKAR

WOHNBAUFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
MAR 01 Wohnbaufläche „Hörnle“	7,4 ha	●	●	●	●
MAR 03 Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“	18,6 ha	●	●	●	●

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
MAR 04 Gewerbliche Baufläche „Erweiterung Energie- und Technologiepark V“	1,7 ha	●	●	●	●
MAR 05 Gewerbliche Baufläche „Am Kraftwerk Marbach“	4,6 ha	●	●	●	●
ERD 08.1 (MAR 06) Gewerbliche Baufläche „Bremetal“ *	1,6 ha	●	●	●	●
ERD 08.2 (MAR 06) Gewerbliche Baufläche „Bremetal“ *	8,4 ha	●	●	●	●

* Interkommunales Gewerbegebiet

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
MAR 02 Gemeinbedarfsfläche „Sportzentrum Lauerbäumle“	5,9 ha	●	●	●	●

RIELINGSHAUSEN

WOHNBAUFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
RIE 01 Wohnbaufläche „Keltergrund“	3,0 ha	●	●	●	●
RIE 02 Wohnbaufläche „Schelmenäcker“	3,8 ha	●	●	●	●
RIE 04 Wohnbaufläche „Zeiläcker“	0,8 ha	●	●	●	●
RIE 05 Wohnbaufläche „Häldenstraße“	1,4 ha	●	●	●	●
RIE 06 Wohnbaufläche „Westlich der Kirchberger Straße“	2,2 ha	●	●	●	●
RIE 07 Wohnbaufläche „Max-Planck-Straße“	2,3 ha	●	●	●	●

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
RIE 08 Gewerbliche Baufläche „Südlich des Büchleswegs“	1,9 ha	●	●	●	●
RIE 09 Gewerbliche Baufläche „Östlich der Siemensstraße“ *	3,6 ha	●	●	●	●
RIE 10 Gewerbliche Baufläche „Reiterhau“	14,9 ha	●	●	●	●

* ggf. Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

PRÜFFLÄCHE		STÄDTEBAU	MACHBARKEIT	ZEITHORIZONT	POLITISCH
RIE 03 Baufläche „Bildhäuslesäcker“	0,6 ha	●	●	●	●

D FLÄCHEN- BEDARFSANALYSE

D.1 WOHNBAUFLÄCHENBEDARFS- NACHWEIS

In diesem Kapitel wird für alle vier Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach a. N. der Bedarf an Wohnbauflächen nachgewiesen. Der Bedarfsnachweis dient als Grundlage, wie viele der in Kapitel C betrachteten Potenti-
alflächen für eine zukünftige Wohnbauentwicklung begründet als neue Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden können.

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Hierzu wird das Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017 herangezogen. Der Bauflächenbedarfsnachweis gemäß dem Hinweispapier soll die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf nachvollziehbar machen.

Der Bedarf begründet sich vor allem aus den nachfolgend zum Teil ausführlich dargelegten Gründen:

- Bevölkerungsentwicklung
- Arbeitsplatzattraktivität und Pendlerströme
- Baulücken / Innenentwicklung / Nachverdichtung
- Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben

Gemäß der Änderung des Regionalplans Region Stuttgart 2009 (in Kraft getreten am 28.04.2023) gehören Affalterbach, Benningen a. N., Erdmannhausen und Marbach a. N. 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)).

Somit wird für den Bauflächenbedarfsnachweis eine Bevölkerungsprognose mit Berücksichtigung der Wanderungen zu Grunde gelegt.

Der Bedarf aus Belegungsdichterückgang (zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte = 0,3% per anno) und der Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung) werden addiert. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt unter Berücksichtigung der Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion. Der absolute zusätzliche Flächenbedarf erfolgt durch Abzug der Innenentwicklungspotentiale in den Gemeinden. Als Planungshorizont wird das Jahr 2040 angesetzt. Der Planungszeitraum beträgt somit 17 Jahre.

D.1.1. AFFALTERBACH

D.1.1.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bisherige Einwohnerentwicklung (2012 - 2022)

Jahr	Geburten- überschuss / -defizit	Wanderungs- saldo	Bevölkerungs- zu- / -abnahme	Bevölkerung am 31.12.
2012	+ 8	- 32	- 24	4.439
2013	+11	+ 28	+ 39	4.482
2014	- 9	- 17	- 26	4.456
2015	- 13	+ 8	- 5	4.451
2016	+ 5	+ 17	+ 22	4.472
2017	- 8	+ 37	+ 29	4.501
2018	+ 8	+ 9	+ 17	4.518
2019	- 5	- 27	- 32	4.485
2020	+ 4	+ 25	+ 29	4.514
2021	- 13	- 35	- 48	4.468
2022	-10	+ 36	+ 26	4.494

Abb. 200 Bevölkerungsentwicklung Affalterbach, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Insgesamt erfährt die Gemeinde Affalterbach in den vergangenen 10 Jahren einen leichten Bevölkerungszuwachs. Vor allem der Wanderungsgewinn sorgt neben dem eher negativen Geburtensaldo für eine Bevölkerungszunahme. Durch die Zunahme an Einwohnern in den letzten Jahren wird die hohe Standortgunst der Gemeinde Affalterbach bestätigt. Besonders die landschaftlich reizvolle Lage, der Sitz einer weltweit bekannten Firma sowie die Nähe zu Stuttgart begünstigen diese Standortgunst.

Bevölkerungsprognose bis 2040

Jahr	Bevölkerungs- vorausrechnung mit Wanderungen	Fortführung des Trends 2012 - 2022 (Wachstums- rate 0,12 % pro Jahr)
2021	4.528	4.468
2022	4.534	4.494
2023	4.536	4.499
2024	4.541	4.505
2025	4.546	4.510
2026	4.552	4.516
2027	4.559	4.521
2028	4.566	4.526
2029	4.575	4.532
2030	4.582	4.537
2031	4.590	4.543
2032	4.597	4.548
2033	4.605	4.554
2034	4.612	4.559
2035	4.618	4.565
2036	4.625	4.570
2037	4.632	4.576
2038	4.637	4.581
2039	4.642	4.587
2040	4.648	4.592

Abb. 201 Bevölkerungsprognose für Affalterbach, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Die Prognosen für die zukünftige Einwohnerentwicklung stellen meist eine „was wäre wenn“ Folgerung auf. Sie schreiben die Entwicklung der Vergangenheit in die Zukunft fort. Die Prognosen beruhen auf zwei Faktoren: Erstens die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. Anzahl der Geburten und Sterbefälle, die als relativ sicher betrachtet werden kann und zwischen den verschiedenen Prognosen kaum variieren, da sich ihre Determinanten erfahrungsgemäß langfristig als relativ stabil erweisen. Zweitens die Wanderungsbewegungen, die eine weitaus unsicherere Prognosekomponente darstellen, da sie aufgrund politischer oder sozioökonomischer Einflüsse relativ stark schwanken können. Oftmals sind es die Zuwanderungen, die bereits in der Vergangenheit und verstärkt noch in der Zukunft eine Zunahme der Bevölkerung bewirken.

Der Voraussrechnungszeitraum erstreckt sich bis 2040. Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg lässt bis zum Jahr 2040 eine Fortführung der positiven Entwicklung Affalterbachs erwarten.

Führt man den Trend der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre fort, so ergibt sich bis zum Jahr 2040 eine Bevölkerungszunahme von circa +100 Einwohnern.

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose der Gemeinde Affalterbach



Abb. 202 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für Affalterbach, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2040 ist mit einer Einwohnerzunahme zu rechnen.

Jedoch ist die tatsächlich eingetretene Bevölkerungszahl im Jahr 2021 geringer als vom Statistischen Landesamt ursprünglich prognostiziert.

Um die Bedarfsermittlung realistischer darzustellen, wurde als unterer Wert des Entwicklungskorridors der Gemeinde Affalterbach der Entwicklungstrend der Jahre 2012 bis 2022 fortgeführt. Die Wachstumsrate betrug in den vergangenen zehn Jahren 0,12% pro Jahr. Es ist für das Jahr 2040 daher nach der Prognose des Statistischen Landesamtes sowie nach der Trendfortführung mit einem Einwohnerzuwachs von circa 100 bis 150 Einwohnern zu rechnen.

D.1.1.2. ARBEITSPLATZATTRAKTIVITÄT UND PENDLERSTRÖME

Pendlerströme der Gemeinde Affalterbach (Stand 2022)

Jahr	Einpendler über die Gemeinde- grenzen	Auspendler über die Gemeinde- grenzen	Pendlersaldo (absolut)	Pendlersaldo (relativ)
2018	2.740	1.523	1.217	
2019	2.913	1.560	1.353	
2020	2.982	1.518	1.464	
2021	3.078	1.548	1.530	
2022	3.468	1.563	1.905	42,6 %

Abb. 203 Pendlerdaten Affalterbach, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Der hohe positive Pendlersaldo von 42,6 % lässt sich hauptsächlich durch den Sitz der Mercedes-AMG GmbH in Affalterbach erklären. Da die Mercedes-AMG GmbH, der Gartenmöbelhersteller STERN GmbH & Co. KG und weitere ortsansässige Betriebe großen Erweiterungsbedarf haben, ist zukünftig mit einer weiteren Zunahme der Einpendler über die Gemeindegrenze zu rechnen.

D.1.1.3. BAULÜCKEN / INNENENTWICKLUNG / NACHVERDICHTUNG

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird und eine behutsame Ausweitung der bestehenden Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer basiert. Die Gemeinden können auf „informeller Basis“, das heißt durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit, sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen sicherlich Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Gemeinden sind daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke haben. Eine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen, eine Bebauung zu realisieren oder den Platz zur Bebauung zu verkaufen, gibt es nicht.

Baulücken in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen bestehen in Affalterbach zahlreich. Es wurden jedoch noch nicht abschließend alle Baulücken auf eine mögliche Bebaubarkeit überprüft. Nach Stand 11/2023 wurden in Summe 50 unbebaute Baulücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,11 ha erfasst. Die Baulücken liegen innerhalb WA- oder MI-Flächen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Flächen in Privateigentum.

Da sich alle Baulücken in privatem Eigentum befinden, besteht kein Zugriff für eine Aktivierung dieser Flächen. Häufig sind die Eigentümer nicht bereit die Flächen an die Gemeinde Affalterbach oder Dritte zu veräußern. Meist werden die Flächen für den Eigengebrauch oder die Familie vorgehalten. Hier steht oft die individuelle Lebensqualität statt des Grundstückserlöses bei den Eigentümern im Vordergrund.

Insgesamt lässt sich daher feststellen, dass in Affalterbach nur ein sehr geringes Innenentwicklungspotential vorliegt.

D.1.1.4. RELATIVER WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Die Gemeinde Affalterbach liegt im festgelegten Verdichtungsraum der Region Stuttgart ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) festgelegt. Die Bruttowohndichte ist für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit einer Bruttowohndichte von 60 EW/ha festgelegt.

Bei der Bedarfsberechnung wird der Einwohnerzuwachs nach der Bevölkerungsprognose mit Wanderung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg angenommen, damit liegt der Prognosewert für das Jahr 2040 bei 4.648 EinwohnerInnen (siehe Abb. 201 auf Seite 142).

Im Jahr 2022 leben **4.494 EinwohnerInnen** in der Gemeinde Affalterbach (Statistisches Landesamt BW).

Da es sich um die Fortschreibung des Flächennutzungsplans handelt, erscheint eine Planungszeit von **18 Jahren bis 2040** angemessen.

Variante 1: Bedarfsberechnung nach Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \quad \frac{4.494 \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = \mathbf{243 \text{ EW}}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von **243 EinwohnerInnen**.

2. Wohnflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang (WF 1)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 1} \quad \frac{243 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{4,05 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **4,05 ha**.

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **4,05 ha**.

3. Prognostizierte Einwohnerentwicklung mit Wanderung (StaLa BW) (WF 1)

prog. EW 2040 StaLa BW - EW Planaufstellung = EZ 2

$$4.648 - 4.494 = \mathbf{154 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerzahl unter Berücksichtigung der Wanderung führt zu einer Einwohnerzahl von 4.648 EinwohnerInnen im Jahr 2040 und damit zu einem Zuwachs von **154 EinwohnerInnen**.

4. Wohnflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF 2)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 2} \quad \frac{154 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{2,57 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **2,57 ha**.

5. relativer Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarf 1 + Wohnbauflächenbedarf 2 = rel. Wohnbauflächenbedarf

$$4,05 \text{ ha} + 2,57 \text{ ha} = \mathbf{6,62 \text{ ha}}$$

Dadurch ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von **6,62 ha**.

Variante 2: Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2021

Bei einer weiteren Bedarfsberechnung wird der Einwohnerzuwachs mit der Fortführung des Trends der vergangenen 10 Jahre berechnet. Der damit prognostizierte Wert liegt für das Jahr 2040 bei **4.592 EinwohnerInnen** (siehe Abb. 202 auf Seite 143). Bei dieser Prognoseberechnung ist die Wanderung berücksichtigt.

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \quad \frac{4.494 \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = \mathbf{243 \text{ EW}}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von **243 EinwohnerInnen**.

2. Wohnflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang (WF 1)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 1} \quad \frac{243 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{4,05 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **4,05 ha**.

3. Prognostizierte Einwohnerentwicklung bei Trendfortführung (EZ 2)

prog. EW 2040 bei Trendfortführung - EW Planaufstellung = EZ 2

$$4.592 - 4.494 = \mathbf{98 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerzahl bei einer Trendfortführung der vergangenen 10 Jahren, führt zu einer Einwohnerzahl von 4.592 EinwohnerInnen im Jahr 2040 und damit zu einem Zuwachs von **98 EinwohnerInnen**.

4. Wohnflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF 2)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 2} \quad \frac{98 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{1,63 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **1,63 ha**.

5. relativer Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarf 1 + Wohnbauflächenbedarf 2 = rel. Wohnbauflächenbedarf

$$4,05 \text{ ha} + 1,63 \text{ ha} = 5,68 \text{ ha}$$

Dadurch ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von **5,68 ha**.

D.1.1.5. ABSOLUTER WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Vorhandene Reserveflächen im Flächennutzungsplan:

Die Wohnbauflächenreserven in Affalterbach gemäß dem Flächennutzungsplan 1990 - 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach a. N. (in Kraft getreten am 20.06.2000) wurden in den vergangenen Jahren bereits alle erschlossen und fast vollständig bebaut. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (einschl. Änderungsverfahren bis 2022) sind auf Gemarkung der Gemeinde Affalterbach keine Wohnbauflächenreserven oder gemischte Bauflächenreserven vorhanden.

Folglich müssen bei der Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs keine vorhandenen Reserveflächen berücksichtigt werden.

Vorhandene Innenentwicklungspotentiale:

In Affalterbach sind 50 Wohnbaulücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,11 ha vorhanden. Die vorhandenen Baulücken innerhalb der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind ausschließlich in Privateigentum (siehe „D.1.1.3. Baulücken / Innenentwicklung / Nachverdichtung“ auf Seite 144).

Da für die Gemeinde kein Zugriff auf die privaten Baulücken besteht, werden die Baulücken in der folgenden Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs zu 20 % als verfügbare Flächenpotentiale angerechnet.

Variante 1: Absoluter Wohnbauflächenbedarf gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur:

rel. Wohnbauflächenbedarf (Var. 1) - Flächenpotential FNP - Innenentwicklungspotential = absoluter Wohnbauflächenbedarf
 $6,62 \text{ ha} - 0 \text{ ha} - (3,11 \text{ ha} * 0,2) = 6,00 \text{ ha}$

Gemäß der Berechnung des Hinweispaiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von **6,00 ha**.

Variante 2: Absoluter Wohnbauflächenbedarf gem. Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung 2011-2021

rel. Wohnbauflächenbedarf (Var. 2) - Flächenpotential FNP - Innenentwicklungspotential = absoluter Wohnbauflächenbedarf
 $5,68 \text{ ha} - 0 \text{ ha} - (3,11 \text{ ha} * 0,2) = 5,06 \text{ ha}$

Gemäß der Berechnung unter Annahme der Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von **5,06 ha**.

D.1.2. BENNINGEN AM NECKAR

D.1.2.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bisherige Einwohnerentwicklung (2012 - 2022)

Jahr	Geburten- überschuss / -defizit	Wanderungs- saldo	Bevölkerungs- zu- / -abnahme	Bevölkerung am 31.12.
2012	- 16	+ 68	+ 52	5.942
2013	+ 3	+ 48	+ 51	5.991
2014	+ 7	+ 34	+ 41	6.030
2015	+ 9	+ 174	+ 183	6.212
2016	+ 28	+ 174	+ 202	6.416
2017	+ 16	+ 49	+ 65	6.483
2018	+ 17	- 25	- 8	6.477
2019	+ 1	+ 6	+ 7	6.485
2020	+ 27	+ 50	+ 77	6.562
2021	+14	+ 2	+ 16	6.578
2022	- 2	+ 44	+ 42	6.620

Auch die Gemeinde Benningen am Neckar verzeichnet in den letzten 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs. Bis auf das Jahr 2018 nahm die Bevölkerung jährlich zu. Grund für die Bevölkerungszunahme sind der Geburtenüberschuss und vorrangig der Wanderungsgewinn.

Durch die Zunahme an Einwohnern in den letzten Jahren wird die hohe Standortgunst der Gemeinde Benningen a. N. bestätigt. Vor allem die landschaftlich reizvolle Lage und die Nähe zu den Städten Marbach am Neckar, Ludwigsburg und Stuttgart begünstigen diese Standortgunst.

Im Jahr 2022 wurden 6.620 Einwohner in der Gemeinde Benningen am Neckar gezählt. Dies entspricht einer Zunahme von knapp 700 Einwohnern innerhalb der letzten 10 Jahre.

Abb. 204 Bevölkerungsentwicklung Benningen a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Bevölkerungsprognose bis 2040

Jahr	Bevölkerungs- vorausrechnung mit Wanderungen	Fortführung des Trends 2012 - 2022 (Wachstums- rate 1,09 % pro Jahr)
2021	6.578	6.578
2022	6.592	6.620
2023	6.603	6.692
2024	6.616	6.765
2025	6.629	6.839
2026	6.642	6.913
2027	6.656	6.989
2028	6.670	7.065
2029	6.682	7.142
2030	6.693	7.220
2031	6.705	7.298
2032	6.716	7.378
2033	6.726	7.458
2034	6.736	7.540
2035	6.745	7.622
2036	6.755	7.705
2037	6.764	7.789
2038	6.772	7.874
2039	6.781	7.960
2040	6.789	8.046

Abb. 205 Bevölkerungsprognose für Benningen a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Die Prognosen für die zukünftige Einwohnerentwicklung stellen meist eine „was wäre wenn“ Folgerung auf. Sie schreiben die Entwicklung der Vergangenheit in die Zukunft fort. Die Prognosen beruhen auf zwei Faktoren: Erstens die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. Anzahl der Geburten und Sterbefälle, die als relativ sicher betrachtet werden kann und zwischen den verschiedenen Prognosen kaum variieren, da sich ihre Determinanten erfahrungsgemäß langfristig als relativ stabil erweisen. Zweitens die Wanderungsbewegungen, die eine weitaus unsicherere Prognosekomponente darstellen, da sie aufgrund politischer oder sozioökonomischer Einflüsse relativ stark schwanken können. Oftmals sind es die Zuwanderungen, die bereits in der Vergangenheit und verstärkt noch in der Zukunft eine Zunahme der Bevölkerung bewirken.

Der Voraussrechnungszeitraum des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erstreckt sich bis 2040 und prognostiziert bis dahin eine weitere Bevölkerungszunahme von circa +200 Einwohnern in der Gemeinde Benningen am Neckar.

Führt man dagegen den Trend der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre fort, so ergibt sich bis zum Jahr 2040 eine Bevölkerungszunahme von circa +1.400 Einwohnern.

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose der Gemeinde Benningen am Neckar

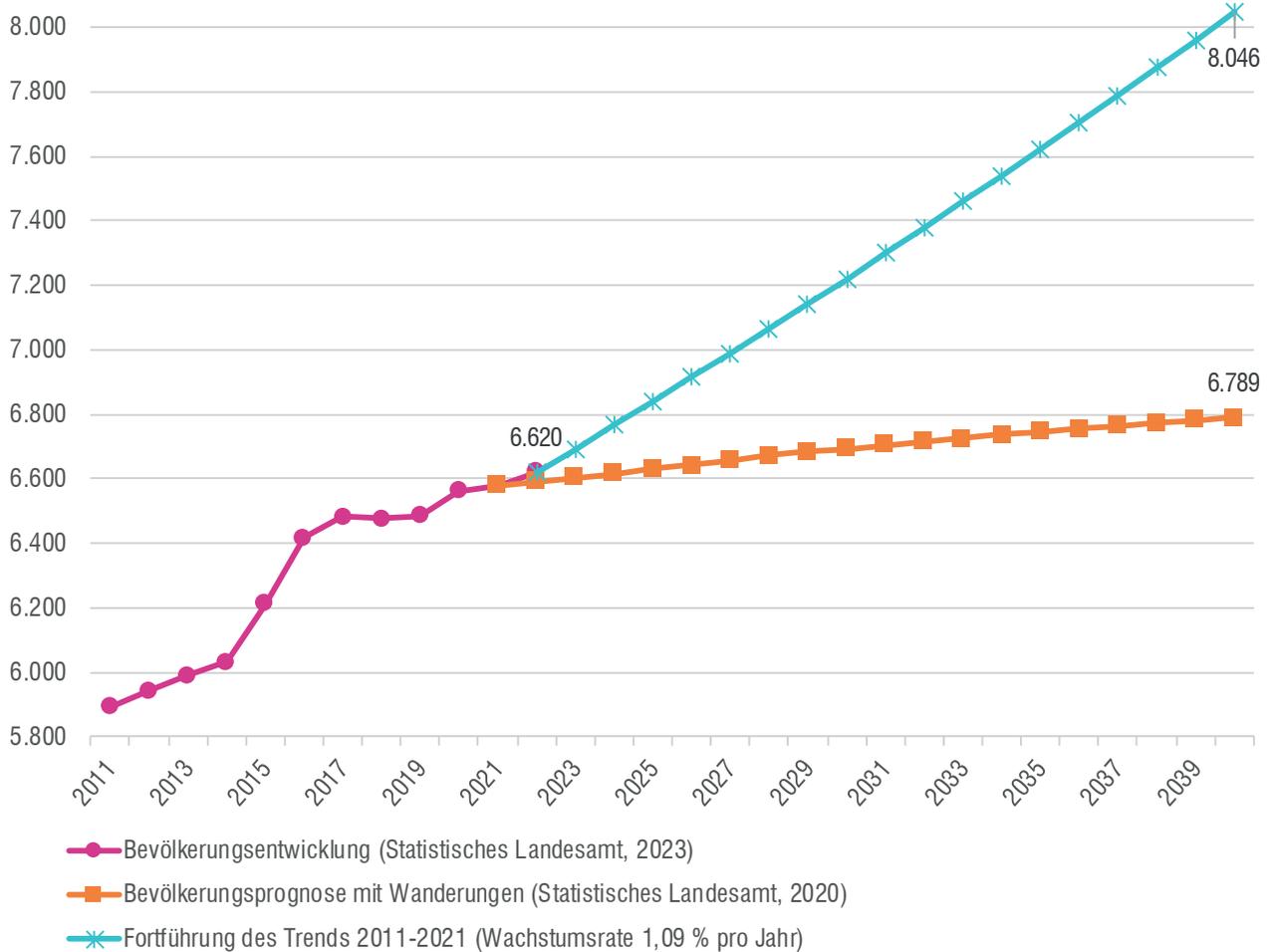


Abb. 206 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für Benningen am Neckar, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes ist für das Jahr 2040 mit einer weiteren Einwohnerzunahme in Benningen am Neckar zu rechnen. Diese legt die Bevölkerungszahl im Jahr 2020 von 6.562 Einwohnern zu Grunde. Jedoch ist die tatsächlich eingetretene Bevölkerungszahl im Jahr 2022 bereits höher als vom Statistischen Landesamt veranschlagt.

Um die Bedarfsermittlung realistischer darzustellen, wurde als zweite Variante der Entwicklungstrend der Jahre 2012 bis 2022 fortgeführt. Die Wachstumsrate der Gemeinde Benningen am Neckar betrug in den vergangenen zehn Jahren 1,09% pro Jahr. Hierbei ergibt sich ein deutlicher Einwohnerzuwachs für das Jahr 2040.

Betrachtet man die beiden Varianten der Prognose, ergibt sich ein relativ breiter Entwicklungskorridor für die zukünftige Einwohnerentwicklung von Benningen am Neckar mit einer Differenz von ca. 1.250 Einwohnern im Jahr 2040.

D.1.2.2. ARBEITSPLATZATTRAKTIVITÄT UND PENDLERSTRÖME

Pendlerströme der Gemeinde Benningen a.N. (Stand 2022)

Jahr	Einpendler über die Gemeindegrenzen	Auspendler über die Gemeindegrenzen	Pendlersaldo (absolut)	Pendlersaldo (relativ)
2018	767	2.594	- 1.827	
2019	843	2.614	- 1.771	
2020	884	2.580	- 1.696	
2021	899	2.612	- 1.713	
2022	997	2.622	- 1.625	- 24,7 %

Abb. 207 Pendlerdaten Benningen a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Aufgrund der Vielzahl renommierter Firmen in der Region und die Nähe zu den Städten Marbach am Neckar, Ludwigsburg und Stuttgart mit ihren zahlreichen attraktiven Arbeitsplatzangeboten, aber auch der attraktiven Wohnlage Benningens, ist die Zahl der Auspendler deutlich höher als die Zahl der Einpendler nach Benningen am Neckar.

D.1.2.3. BAULÜCKEN / INNENENTWICKLUNG / NACHVERDICHTUNG

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird und eine behutsame Ausweitung der bestehenden Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer basiert. Die Städte und Gemeinden können auf „informeller Basis“, das heißt durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit, sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen sicherlich Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Städte und Gemeinden sind daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke haben. Eine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen, eine Bebauung zu realisieren oder den Platz zur Bebauung zu verkaufen, gibt es nicht.

Baulücken in Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen bestehen in Benningen a. N. zahlreich. Es wurden jedoch noch nicht abschließend alle Baulücken auf eine mögliche Bebaubarkeit überprüft. Nach Stand 11/2023 wurden in Summe 89 unbebaute Baulücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,57 ha erfasst. Die Baulücken liegen innerhalb WA- oder MI-Flächen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Flächen in Privateigentum.

Da sich alle Baulücken in privatem Eigentum befinden, besteht kein Zugriff für eine Aktivierung dieser Flächen. Häufig sind die Eigentümer nicht bereit die Flächen an die Gemeinde Benningen a. N. oder Dritte zu veräußern. Meist werden die Flächen für den Eigengebrauch oder die Familie vorgehalten. Hier steht oft die individuelle Lebensqualität statt des Grundstückserlöses bei den Grundstückseigentümern im Vordergrund.

Insgesamt lässt sich daher feststellen, dass in Benningen a. N. nur ein sehr geringes Innenentwicklungspotential vorliegt.

D.1.2.4. RELATIVER WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Die Gemeinde Benningen am Neckar liegt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart und ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) festgelegt.

Die Bruttowohndichte ist für Gemeinden, mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit einer Bruttowohndichte von 60 EW/ha festgelegt.

Bei der Bedarfsberechnung wird der Einwohnerzuwachs nach der Bevölkerungsprognose mit Wanderung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg angenommen, damit liegt der Prognosewert für das Jahr 2040 bei **6.789 EinwohnerInnen** (siehe Abb. 205 auf Seite 149).

Im Jahr 2022 leben **6.620 EinwohnerInnen** in der Gemeinde Benningen am Neckar. (Statistisches Landesamt BW).

Da es sich um die Fortschreibung des Flächennutzungsplans handelt, erscheint eine Planungszeit von 18 Jahren bis 2040 angemessen.

Variante 1: Bedarfsberechnung nach Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \quad \frac{6.620 \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = \mathbf{358 \text{ EW}}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von **358 EinwohnerInnen**.

2. Wohnflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang (WF 1)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 1} \quad \frac{358 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{5,97 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **5,97 ha**.

3. Prognostizierte Einwohnerentwicklung mit Wanderung (StaLa BW) (WF 1)

prog. EW 2040 StaLa BW - EW Planaufstellung = EZ 2

$$6.789 - 6.620 = \mathbf{169 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerzahl unter Berücksichtigung der Wanderung führt zu einer Einwohnerzahl von 6.789 EinwohnerInnen im Jahr 2040 und damit zu einem Zuwachs von **169 EinwohnerInnen**.

4. Wohnflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF 2)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 2} \quad \frac{169 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{2,82 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **2,82 ha**.

5. relativer Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarf 1 + Wohnbauflächenbedarf 2 = rel. Wohnbauflächenbedarf

$$5,97 \text{ ha} + 2,82 \text{ ha} = \mathbf{8,79 \text{ ha}}$$

Dadurch ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von **8,79 ha**.

Variante 2: Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2022

Bei einer weiteren Bedarfsberechnung wird der Einwohnerzuwachs mit der Fortführung des Trends der vergangenen 10 Jahre berechnet. Der damit prognostizierte Wert liegt für das Jahr 2040 bei **8.046 EinwohnerInnen** (siehe Abb. 206 auf Seite 150). Bei dieser Prognoseberechnung ist die Wanderung berücksichtigt

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \quad \frac{6.620 \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = \mathbf{358 \text{ EW}}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von **358 EinwohnerInnen**.

2. Wohnflächenbedarf aus Belegungsdichterrückgang (WF 1)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 1} \quad \frac{358 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{5,97 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **5,97 ha**.

3. Prognostizierte Einwohnerentwicklung bei Trendfortführung (EZ 2)

prog. EW 2040 bei Trendfortführung - EW Planaufstellung = EZ 2

$$8.046 - 6.620 = \mathbf{1.426 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerzahl bei einer Trendfortführung der vergangenen 10 Jahren, führt zu einer Einwohnerzahl von 8.046 EinwohnerInnen im Jahr 2040 und damit zu einem Zuwachs von **1.426 EinwohnerInnen**.

4. Wohnflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF 2)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 2} \quad \frac{1.426 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{23,77 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **23,77 ha**.

5. relativer Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarf 1 + Wohnbauflächenbedarf 2 = rel. Wohnbauflächenbedarf

$$5,97 \text{ ha} + 23,77 \text{ ha} = \mathbf{29,74 \text{ ha}}$$

Dadurch ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von **29,74 ha**.

D.1.2.5. ABSOLUTER WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Vorhandene Reserveflächen im Flächennutzungsplan:

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 1990 - 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach a. N. (in Kraft getreten am 20.06.2000) (einschl. Änderungsverfahren bis 2022) sind auf Gemarkung der Gemeinde Benningen a. N. keine Wohnbauflächenreserven oder gemischte Bauflächenreserven vorhanden.

Folglich müssen bei der Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs keine Reserveflächen berücksichtigt werden.

Vorhandene Innenentwicklungspotentiale:

In Benningen a. N. sind 89 Wohnbaulücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,57 ha vorhanden. Die vorhandenen Baulücken innerhalb der Wohnbauflächen sind ausschließlich in Privateigentum (siehe „D.1.2.3. Baulücken / Innenentwicklung / Nachverdichtung“ auf Seite 151).

Da für die Gemeinde kein Zugriff auf die privaten Baulücken besteht, werden die Baulücken in der folgenden Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs zu 20 % als verfügbare Flächenpotentiale angerechnet.

Variante 1: Absoluter Wohnbauflächenbedarf gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur:

rel. Wohnbauflächenbedarf (Var. 1) - Flächenpotential FNP - Innenentwicklungspotential = absoluter Wohnbauflächenbedarf

$$8,79 \text{ ha} - 0 \text{ ha} - (3,57 \text{ ha} * 0,2) = 8,08 \text{ ha}$$

Gemäß der Berechnung des Hinweispaiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von **8,08 ha**.

Variante 2: Absoluter Wohnbauflächenbedarf gem. Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung 2011-2021

rel. Wohnbauflächenbedarf (Var. 2) - Flächenpotential FNP - Innenentwicklungspotential = absoluter Wohnbauflächenbedarf

$$29,74 \text{ ha} - 0 \text{ ha} - (3,57 \text{ ha} * 0,2) = 29,03 \text{ ha}$$

Gemäß der Berechnung unter Annahme der Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von **29,03 ha**.

D.1.3. ERDMANNHAUSEN

D.1.3.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bisherige Einwohnerentwicklung (2012 - 2022)

Jahr	Geburten- überschuss / -defizit	Wanderungs- saldo	Bevölkerungs- zu- / -abnahme	Bevölkerung am 31.12.
2012	+ 1	+ 54	+ 55	4.795
2013	+ 5	-	+ 5	4.802
2014	+ 2	+ 3	+ 5	4.808
2015	- 3	+ 66	+ 63	4.871
2016	- 3	+ 120	+ 117	4.988
2017	+ 14	+ 4	+ 18	5.004
2018	+ 9	+ 133	+ 142	5.145
2019	+ 1	+ 77	+ 78	5.220
2020	- 16	+ 107	+ 91	5.307
2021	- 12	+ 8	- 4	5.305
2022	+ 12	+ 30	+ 42	5.347

Gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg lebten im Jahr 2022 5.347 Bürgerinnen und Bürger in der Gemeinde Erdmannhausen. Die Bevölkerung in der Gemeinde nahm über die letzten 10 Jahre um circa 550 Einwohner zu. Bis auf das Jahr 2021 wurde eine stetige Bevölkerungszunahme verzeichnet. Grund für die Bevölkerungszunahme ist vorrangig der Wanderungsgewinn, der in den Jahren 2016 und 2018 besonders hoch war.

Die Bevölkerungszunahme in den letzten Jahren verdeutlicht die attraktive Wohnlage der Gemeinde Erdmannhausen. Besonders die landschaftlich reizvolle Lage und die Nähe zu den Städten Marbach am Neckar, Ludwigsburg und Stuttgart begünstigen diese Standortgunst.

Abb. 208 Bevölkerungsentwicklung Erdmannhausen, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Bevölkerungsprognose bis 2040

Jahr	Bevölkerungs- vorausrechnung mit Wanderungen	Fortführung des Trends 2012 - 2022 (Wachstums- rate 1,10 % pro Jahr)
2021	5.320	5.305
2022	5.328	5.347
2023	5.336	5.406
2024	5.346	5.465
2025	5.355	5.525
2026	5.366	5.586
2027	5.377	5.648
2028	5.388	5.710
2029	5.398	5.773
2030	5.409	5.836
2031	5.418	5.900
2032	5.426	5.965
2033	5.434	6.031
2034	5.442	6.097
2035	5.448	6.164
2036	5.454	6.232
2037	5.459	6.301
2038	5.463	6.370
2039	5.468	6.440
2040	5.471	6.511

Abb. 209 Bevölkerungsprognose für Erdmannhausen, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Die Prognosen für die zukünftige Einwohnerentwicklung stellen meist eine „was wäre wenn“ Folgerung auf. Sie schreiben die Entwicklung der Vergangenheit in die Zukunft fort. Die Prognosen beruhen auf zwei Faktoren: Erstens die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. Anzahl der Geburten und Sterbefälle, die als relativ sicher betrachtet werden kann und zwischen den verschiedenen Prognosen kaum variieren, da sich ihre Determinanten erfahrungsgemäß langfristig als relativ stabil erweisen. Zweitens die Wanderungsbewegungen, die eine weitaus unsicherere Prognosekomponente darstellen, da sie aufgrund politischer oder sozioökonomischer Einflüsse relativ stark schwanken können. Oftmals sind es die Zuwanderungen, die bereits in der Vergangenheit und verstärkt noch in der Zukunft eine Zunahme der Bevölkerung bewirken.

Der Voraussrechnungszeitraum des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erstreckt sich bis 2040 und prognostiziert bis dahin eine weitere Bevölkerungszunahme von circa +120 Einwohnern in der Gemeinde Erdmannhausen.

Führt man dagegen den Trend der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre fort, so ergibt sich bis zum Jahr 2040 eine Bevölkerungszunahme von circa +1.200 Einwohnern.

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose der Gemeinde Erdmannhausen

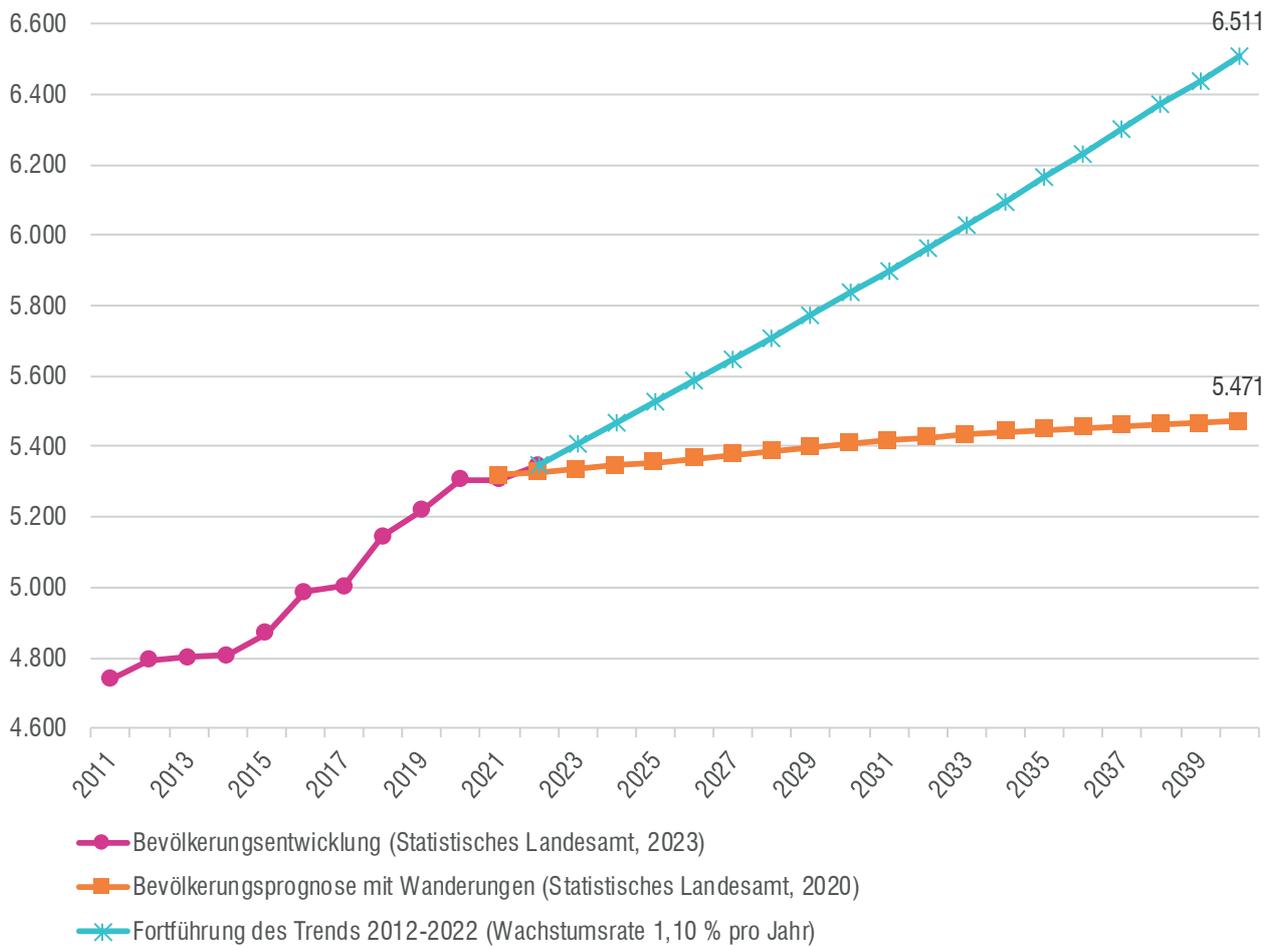


Abb. 210 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für Erdmannhausen, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Das Statistische Landesamt prognostiziert bis zum Jahr 2040 eine stetige Einwohnerzunahme für Erdmannhausen. Diese Prognose legt die Bevölkerungszahl im Jahr 2020 von 5.307 Einwohnern zu Grunde. Jedoch ist die tatsächlich eingetretene Bevölkerungszahl im Jahr 2022 bereits höher als vom Statistischen Landesamt veranschlagt.

Um die Bedarfsermittlung realistischer darzustellen, wurde als zweite Variante der Entwicklungstrend der Jahre 2012 bis 2022 fortgeführt. Die Wachstumsrate der Gemeinde Erdmannhausen betrug in den vergangenen zehn Jahren 1,10% pro Jahr. Hierbei ergibt sich ein deutlicher Einwohnerzuwachs für das Jahr 2040.

Betrachtet man die beiden Varianten der Prognose, ergibt sich ein relativ breiter Entwicklungskorridor für die zukünftige Einwohnerentwicklung von Erdmannhausen mit einer Differenz von ca. 1.040 Einwohnern im Jahr 2040.

D.1.3.2. ARBEITSPLATZATTRAKTIVITÄT UND PENDLERSTRÖME

Pendlerströme der Gemeinde Erdmannhausen (Stand 2022)

Jahr	Einpendler über die Gemeindegrenzen	Auspendler über die Gemeindegrenzen	Pendlersaldo (absolut)	Pendlersaldo (relativ)
2018	779	1.840	- 1.061	
2019	784	1.929	- 1.145	
2020	805	1.944	- 1.139	
2021	824	1.986	- 1.162	
2022	827	1.998	- 1.171	- 24,7 %

Abb. 211 Pendlerdaten Erdmannhausen, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Aufgrund der Vielzahl renommierter Firmen in der Region und die Nähe zu den Städten Marbach am Neckar, Ludwigsburg und Stuttgart mit ihren zahlreichen attraktiven Arbeitsplatzangeboten, aber auch der attraktiven Wohnlage Erdmannhausens, ist die Zahl der Auspendler deutlich höher als die Zahl der Einpendler nach Erdmannhausen.

D.1.3.3. BAULÜCKEN / INNENENTWICKLUNG / NACHVERDICHTUNG

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird und eine behutsame Ausweitung der bestehenden Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer basiert. Die Städte und Gemeinden können auf „informeller Basis“, das heißt durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit, sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen sicherlich Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Städte und Gemeinden sind daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke haben. Eine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen, eine Bebauung zu realisieren oder den Platz zur Bebauung zu verkaufen, gibt es nicht.

Baulücken in Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen bestehen in Erdmannhausen zahlreich. Es wurden jedoch noch nicht abschließend alle Baulücken auf eine mögliche Bebaubarkeit überprüft. Nach Stand 11/2023 wurden in Summe 85 unbebaute Baulücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,41 ha erfasst. Die Baulücken liegen innerhalb WA- oder MI-Flächen. Es handelt sich dabei um Flächen überwiegend in Privateigentum.

Da sich fast alle Baulücken in privatem Eigentum befinden, besteht kein Zugriff für eine Aktivierung dieser Flächen. Häufig sind die Eigentümer nicht bereit die Flächen an die Gemeinde Erdmannhausen oder Dritte zu veräußern. Meist werden die Flächen für den Eigengebrauch oder die Familie vorgehalten. Hier steht oft die individuelle Lebensqualität statt des Grundstückserlöses bei den Grundstückseigentümern im Vordergrund.

Insgesamt lässt sich daher feststellen, dass in Erdmannhausen lediglich ein sehr geringes Innenentwicklungspotential vorliegt.

D.1.3.4. RELATIVER WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Die Gemeinde Erdmannhausen liegt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart und ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) festgelegt.

Die Bruttowohndichte ist für Gemeinden, mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit einer Bruttowohndichte von 60 EW/ha festgelegt.

Bei der Bedarfsberechnung wird der Einwohnerzuwachs nach der Bevölkerungsprognose mit Wanderung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg angenommen, damit liegt der Prognosewert für das Jahr 2040 bei **5.471 EinwohnerInnen** (siehe Abb. 209 auf Seite 156).

Im Jahr 2022 leben **5.347 EinwohnerInnen** in der Gemeinde Erdmannhausen. (Statistisches Landesamt BW).

Da es sich um die Fortschreibung des Flächennutzungsplans handelt, erscheint eine Planungszeit von **18 Jahren bis 2040** angemessen.

Variante 1: Bedarfsberechnung nach Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \quad \frac{5.347 \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = \mathbf{289 \text{ EW}}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von **289 EinwohnerInnen**.

2. Wohnflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang (WF 1)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 1} \quad \frac{289 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{4,82 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **4,82 ha**.

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **4,82 ha**.

3. Prognostizierte Einwohnerentwicklung mit Wanderung (StaLa BW) (WF 1)

prog. EW 2040 StaLa BW - EW Planaufstellung = EZ 2

$$5.471 - 5.347 = \mathbf{124 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerzahl unter Berücksichtigung der Wanderung führt zu einer Einwohnerzahl von 5.471 EinwohnerInnen im Jahr 2040 und damit zu einem Zuwachs von **124 EinwohnerInnen**.

4. Wohnflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF 2)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 2} \quad \frac{124 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{2,01 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **2,01 ha**.

5. relativer Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarf 1 + Wohnbauflächenbedarf 2 = rel. Wohnbauflächenbedarf

$$4,82 \text{ ha} + 2,01 \text{ ha} = \mathbf{6,83 \text{ ha}}$$

Dadurch ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von **6,83 ha**.

Variante 2: Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2021

Bei einer weiteren Bedarfsberechnung wird der Einwohnerzuwachs mit der Fortführung des Trends der vergangenen 10 Jahre berechnet. Der damit prognostizierte Wert liegt für das Jahr 2040 bei **6.511 EinwohnerInnen** (siehe Abb. 210 auf Seite 157). Bei dieser Prognoseberechnung ist die Wanderung berücksichtigt

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \quad \frac{5.347 \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = \mathbf{289 \text{ EW}}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von **289 EinwohnerInnen**.

2. Wohnflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang (WF 1)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 1} \quad \frac{289 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{4,82 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **4,82 ha**.

3. Prognostizierte Einwohnerentwicklung bei Trendfortführung (EZ 2)

prog. EW 2040 bei Trendfortführung - EW Planaufstellung = EZ 2

$$6.511 - 5.347 = \mathbf{1.164 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerzahl bei einer Trendfortführung der vergangenen 10 Jahren, führt zu einer Einwohnerzahl von 6.511 EinwohnerInnen im Jahr 2040 und damit zu einem Zuwachs von **1.164 EinwohnerInnen**.

4. Wohnflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF 2)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 2} \quad \frac{1.164 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{19,40 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **19,40 ha**.

5. relativer Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarf 1 + Wohnbauflächenbedarf 2 = rel. Wohnbauflächenbedarf

$$4,82 \text{ ha} + 19,40 \text{ ha} = \mathbf{24,22 \text{ ha}}$$

Dadurch ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von **24,22 ha**.

D.1.3.5. ABSOLUTER WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Vorhandene Reserveflächen im Flächennutzungsplan:

Die Wohnbauflächenreserven in Erdmannhausen gemäß dem Flächennutzungsplan 1990 - 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach a. N. (in Kraft getreten am 20.06.2000) wurden in den vergangenen Jahren bereits alle erschlossen und fast vollständig bebaut. Folgende Wohnbauflächenreserven und gemischte Bauflächenreserven sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (einschl. Änderungsverfahren bis 2022) auf Gemarkung der Gemeinde Erdmannhausen vorhanden:

- M „Westlich der Riedstraße“ Gemischte Baufläche mit ca. 1,7 ha ist noch nicht erschlossen/ bebaut.

Gemischte Bauflächen werden zu 50 % berücksichtigt. Folglich müssen bei der Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs 0,85 ha Reserveflächen angerechnet werden.

Vorhandene Innenentwicklungspotentiale:

In Erdmannhausen sind 85 Wohnbaulücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,41 ha vorhanden. Die vorhandenen Baulücken innerhalb der Wohnbauflächen sind überwiegend in Privateigentum (siehe „D.1.3.3. Baulücken / Innenentwicklung / Nachverdichtung“ auf Seite 158).

Da für die Gemeinde kein Zugriff auf die privaten Baulücken besteht, werden die Baulücken in der folgenden Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs zu 20 % als verfügbare Flächenpotentiale angerechnet.

Variante 1: Absoluter Wohnbauflächenbedarf gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur:

rel. Wohnbauflächenbedarf (Var. 1) - Flächenpotential FNP - Innenentwicklungspotential = absoluter Wohnbauflächenbedarf

$$6,83 \text{ ha} - 0,85 \text{ ha} - (4,41 \text{ ha} * 0,2) = 5,10 \text{ ha}$$

Gemäß der Berechnung des Hinweispaiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von **5,10 ha**.

Variante 2: Absoluter Wohnbauflächenbedarf gem. Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung 2011-2021

rel. Wohnbauflächenbedarf (Var. 2) - Flächenpotential FNP - Innenentwicklungspotential = absoluter Wohnbauflächenbedarf

$$24,22 \text{ ha} - 0,85 \text{ ha} - (4,41 \text{ ha} * 0,2) = 22,49 \text{ ha}$$

Gemäß der Berechnung unter Annahme der Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von **22,49 ha**.

D.1.4. MARBACH AM NECKAR

D.1.4.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bisherige Einwohnerentwicklung (2012 - 2022)

Jahr	Geburten- überschuss / -defizit	Wanderungs- saldo	Bevölkerungs- zu- / -abnahme	Bevölkerung am 31.12.
2012	+ 4	+ 75	+ 79	15.298
2013	+ 5	+ 34	+ 39	15.337
2014	+ 6	+ 42	+ 48	15.382
2015	+ 32	+ 63	+ 95	15.477
2016	+ 47	+ 159	+ 206	15.682
2017	+ 41	+ 126	+ 167	15.850
2018	+ 47	+ 116	+ 163	16.008
2019	+ 9	- 92	- 83	15.924
2020	+ 20	- 105	- 85	15.833
2021	+32	- 66	- 34	15.797
2022	- 8	+ 266	+ 258	16.053

Abb. 212 Bevölkerungsentwicklung Marbach a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Die Bevölkerung der Stadt Marbach am Neckar nahm zwischen 2012 und 2018 stetig zu. In den Jahren 2019 bis 2021 kam es zu einer leichten Bevölkerungsabnahme. Das Jahr 2022 verzeichnete jedoch wieder eine deutliche Zunahme der Bevölkerungszahl und die Stadt Marbach am Neckar zählte Ende 2022 16.053 Einwohner. Dies entspricht einer Zunahme von circa 750 Einwohnern innerhalb der letzten 10 Jahre.

Grund für die Bevölkerungszunahme ist vorrangig der Wanderungsgewinn.

Durch die Zunahme an Einwohnern über die letzten Jahre wird die hohe Standortgunst der Stadt Marbach am Neckar bestätigt. Das attraktive Stadtbild, die landschaftlich reizvolle Lage und die Nähe zu Ludwigsburg und Stuttgart begünstigen diese Standortgunst.

Bevölkerungsprognose bis 2040

Jahr	Bevölkerungs- vorausrechnung mit Wanderungen	Fortführung des Trends 2011 - 2021 (Wachstums- rate 0,48 % pro Jahr)
2021	15.879	15.797
2022	15.918	16.053
2023	15.956	16.130
2024	15.995	16.207
2025	16.033	16.285
2026	16.073	16.363
2027	16.114	16.442
2028	16.154	16.521
2029	16.194	16.600
2030	16.230	16.680
2031	16.265	16.760
2032	16.298	16.840
2033	16.330	16.921
2034	16.361	17.002
2035	16.391	17.084
2036	16.419	17.166
2037	16.447	17.248
2038	16.473	17.331
2039	16.496	17.414
2040	16.520	17.498

Abb. 213 Bevölkerungsprognose für Marbach a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Die Prognosen für die zukünftige Einwohnerentwicklung stellen meist eine „was wäre wenn“ Folgerung auf. Sie schreiben die Entwicklung der Vergangenheit in die Zukunft fort. Die Prognosen beruhen auf zwei Faktoren: Erstens die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. Anzahl der Geburten und Sterbefälle, die als relativ sicher betrachtet werden kann und zwischen den verschiedenen Prognosen kaum variieren, da sich ihre Determinanten erfahrungsgemäß langfristig als relativ stabil erweisen. Zweitens die Wanderungsbewegungen, die eine weitaus unsicherere Prognosekomponente darstellen, da sie aufgrund politischer oder sozioökonomischer Einflüsse relativ stark schwanken können. Oftmals sind es die Zuwanderungen, die bereits in der Vergangenheit und verstärkt noch in der Zukunft eine Zunahme der Bevölkerung bewirken.

Der Voraussrechnungszeitraum des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erstreckt sich bis 2040 und prognostiziert bis dahin eine weitere Bevölkerungszunahme von circa +500 Einwohnern in der Stadt Marbach am Neckar.

Führt man dagegen den Trend der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre fort, so ergibt sich eine Wachstumsrate von 0,48% pro Jahr und eine Bevölkerungszunahme von circa +1.450 Einwohnern bis zum Jahr 2040.

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose der Stadt Marbach am Neckar

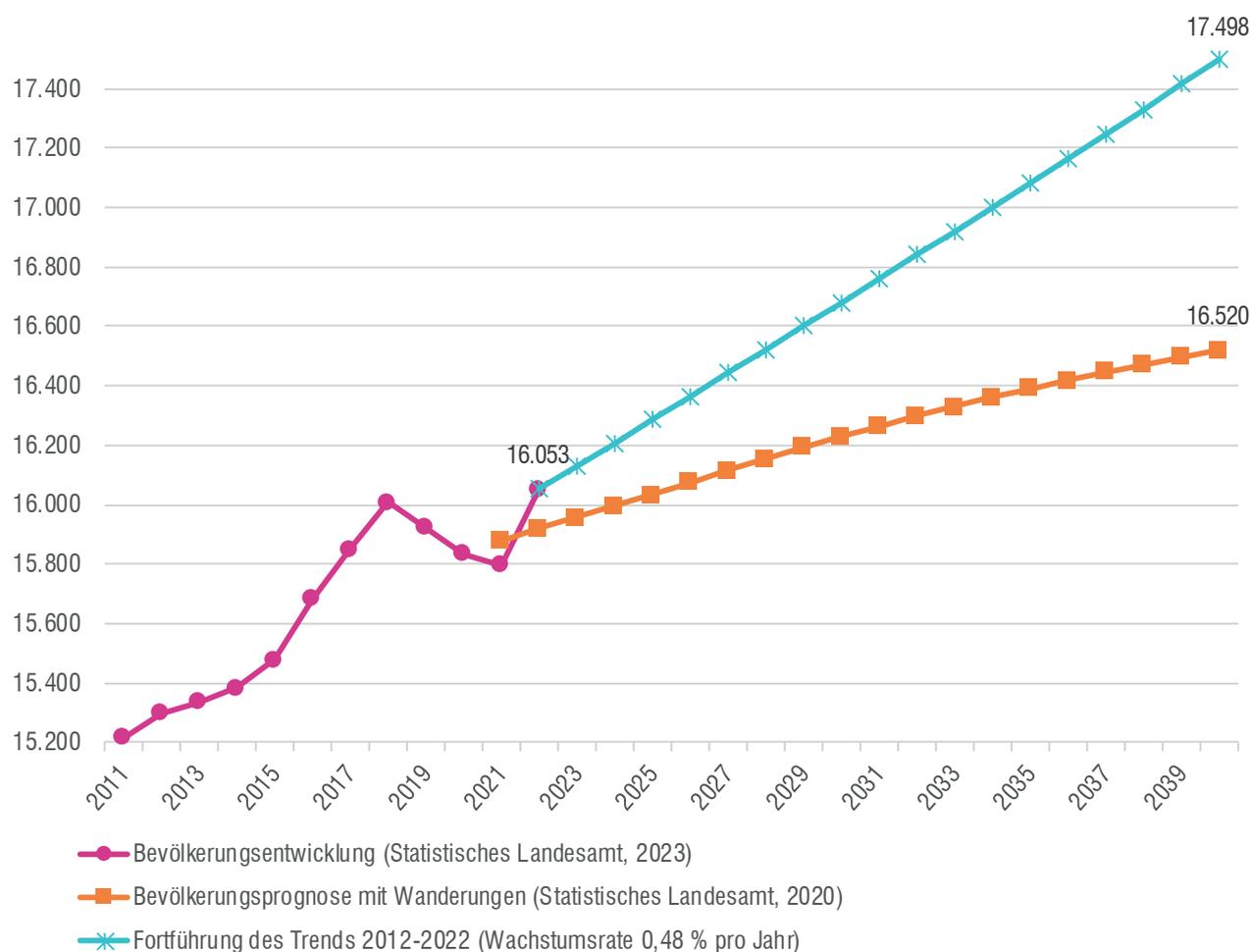


Abb. 214 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für Marbach am Neckar, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Das Statistische Landesamt prognostiziert bis zum Jahr 2040 eine stetige Einwohnerzunahme für Marbach am Neckar. Diese Prognose legt die Bevölkerungszahl im Jahr 2020 von 15.833 Einwohnern zu Grunde. Jedoch ist die tatsächlich eingetretene Bevölkerungszahl im Jahr 2022 bereits höher als vom Statistischen Landesamt veranschlagt.

Um die Bedarfsermittlung realistischer darzustellen, wurde als zweite Variante der Entwicklungstrend der Jahre 2012 bis 2022 fortgeführt. Die Wachstumsrate der Stadt Marbach am Neckar betrug durchschnittlich in den vergangenen zehn Jahren 0,48 % pro Jahr. Hierbei ergibt sich ein deutlicher Einwohnerzuwachs für das Jahr 2040.

Betrachtet man die beiden Varianten der Prognose, ergibt sich ein Entwicklungskorridor für die zukünftige Einwohnerentwicklung von Marbach am Neckar mit einer Differenz von ca. 1.000 Einwohnern im Jahr 2040.

D.1.4.2. ARBEITSPLATZATTRAKTIVITÄT UND PENDLERSTRÖME

Pendlerströme der Stadt Marbach am Neckar (Stand 2022)

Jahr	Einpendler über die Gemeinde- grenzen	Auspendler über die Gemeinde- grenzen	Pendlersaldo (absolut)	Pendlersaldo (relativ)
2018	2.686	5.785	- 3.099	
2019	2.751	5.818	- 3.067	
2020	2.737	5.735	- 2.998	
2021	2.614	5.835	- 3.221	
2022	2.648	5.921	- 3.273	

Abb. 215 Pendlerdaten Marbach a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023

Aufgrund der Vielzahl renommierter Firmen in der Region und die gute Anbindung an Ludwigsburg und Stuttgart, aber auch der attraktiven Wohnlage Marbachs, ist die Zahl der Auspendler deutlich höher als die Zahl der Einpendler nach Marbach am Neckar.

D.1.4.3. BAULÜCKEN / INNENENTWICKLUNG / NACHVERDICHTUNG

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird und eine behutsame Ausweitung der bestehenden Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer basiert. Die Städte und Gemeinden können auf „informeller Basis“, das heißt durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit, sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen sicherlich Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Städte sind daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke haben. Eine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen, eine Bebauung zu realisieren oder den Platz zur Bebauung zu verkaufen, gibt es nicht.

Baulücken in Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen bestehen in Marbach am Neckar zahlreich. Es wurden jedoch noch nicht abschließend alle Baulücken auf eine mögliche Bebaubarkeit überprüft. Nach Stand 11/2023 wurden in Summe 96 unbebaute Baulücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,73 ha erfasst. Die Baulücken liegen innerhalb WA- oder MI-Flächen. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um Flächen in Privateigentum. Zwei Baulücken befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden zeitnah veräußert (Neubaugebiet „Karlstraße/Forststraße“ Rielinhsgausen).

Da sich die Baulücken in privatem Eigentum befinden, besteht kein Zugriff für eine Aktivierung dieser Flächen. Häufig sind die Eigentümer nicht bereit die Flächen an die Stadt Marbach a. N. oder Dritte zu veräußern. Meist werden die Flächen für den Eigengebrauch oder die Familie vorgehalten. Hier steht oft die individuelle Lebensqualität statt des Grundstückserlöses bei den Grundstückseigentümern im Vordergrund.

Insgesamt lässt sich daher feststellen, dass in Marbach am Neckar lediglich ein sehr geringes Innenentwicklungspotential vorliegt.

D.1.4.4. RELATIVER WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Die Stadt Marbach am Neckar liegt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart und ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt.

Die Bruttowohndichte ist für Gemeinden, mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit einer Bruttowohndichte von 60 EW/ha festgelegt.

Bei der Bedarfsberechnung wird der Einwohnerzuwachs nach der Bevölkerungsprognose mit Wanderung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg angenommen, damit liegt der Prognosewert für das Jahr 2040 bei **16.520 EinwohnerInnen** (siehe Abb. 213 auf Seite 163).

Im Jahr 2022 leben **16.053 EinwohnerInnen** in der Stadt Marbach am Neckar. (Statistisches Landesamt BW).

Da es sich um die Fortschreibung des Flächennutzungsplans handelt, erscheint eine Planungszeit von **18 Jahren bis 2040** angemessen.

Variante 1: Bedarfsberechnung nach Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \quad \frac{16.053 \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = \mathbf{867 \text{ EW}}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von **867 EinwohnerInnen**.

2. Wohnflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang (WF 1)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 1} \quad \frac{876 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{14,45 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **14,45 ha**.

3. Prognostizierte Einwohnerentwicklung mit Wanderung (StaLa BW) (WF 1)

prog. EW 2040 StaLa BW - EW Planaufstellung = EZ 2

$$16.520 - 16.053 = \mathbf{467 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerzahl unter Berücksichtigung der Wanderung führt zu einer Einwohnerzahl von 16.520 EinwohnerInnen im Jahr 2040 und damit zu einem Zuwachs von **467 EinwohnerInnen**.

4. Wohnflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF 2)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 2} \quad \frac{467 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{7,78 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **7,78 ha**.

5. relativer Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarf 1 + Wohnbauflächenbedarf 2 = rel. Wohnbauflächenbedarf

$$14,45 \text{ ha} + 7,78 \text{ ha} = \mathbf{22,23 \text{ ha}}$$

Dadurch ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von **22,23 ha**.

Variante 2: Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2021

Bei einer weiteren Bedarfsberechnung wird der Einwohnerzuwachs mit der Fortführung des Trends der vergangenen 10 Jahre berechnet. Der damit prognostizierte Wert liegt für das Jahr 2040 bei **17.498 EinwohnerInnen** (siehe Abb. 214 auf Seite 164). Bei dieser Prognoseberechnung ist die Wanderung berücksichtigt

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \quad \frac{16.053 \times 0,3 \times 18 \text{ Jahre}}{100} = \mathbf{867 \text{ EW}}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von **867 EinwohnerInnen**.

2. Wohnflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang (WF 1)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 1} \quad \frac{867 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{14,45 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **14,45 ha**.

3. Prognostizierte Einwohnerentwicklung bei Trendfortführung (EZ 2)

prog. EW 2040 bei Trendfortführung - EW Planaufstellung = EZ 2

$$17.498 - 16.053 = \mathbf{1.445 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerzahl bei einer Trendfortführung der vergangenen 10 Jahren, führt zu einer Einwohnerzahl von 17.498 EinwohnerInnen im Jahr 2040 und damit zu einem Zuwachs von **1.445 EinwohnerInnen**.

4. Wohnflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung (WF 2)

$$\frac{EW}{EW/ha} = \text{Wohnbedarfsfläche 2} \quad \frac{1.445 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{24,08 \text{ ha}}$$

Für diesen Einwohnerzuwachs ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **24,08 ha**.

5. relativer Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarf 1 + Wohnbauflächenbedarf 2 = rel. Wohnbauflächenbedarf
 $14,45 \text{ ha} + 24,08 \text{ ha} = \mathbf{38,53 \text{ ha}}$

Dadurch ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von **38,53 ha**.

D.1.4.5. ABSOLUTER WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Vorhandene Reserveflächen im Flächennutzungsplan:

Einige der Wohnbauflächenreserven in Marbach a. N. gemäß dem Flächennutzungsplan 1990 - 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach a. N. (in Kraft getreten am 20.06.2000) wurden in den vergangenen Jahren bereits erschlossen und bebaut. Folgende Wohnbauflächenreserven und gemischte Bauflächenreserven sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (einschl. Änderungsverfahren bis 2022) auf Gemarkung der Stadt Marbach a. N. vorhanden:

Marbach a. N.

- W „Affalterbacher Straße“ Wohnbaufläche mit ca. 8,6 ha ist noch unbebaut. (im Änderungsverfahren)
- M „Affalterbacher Straße“ gemischte Baufläche mit ca. 0,9 ha ist noch unbebaut. (im Änderungsverfahren)
- W „Hörnle“ Wohnbaufläche mit ca. 3,0 ha ist noch unbebaut.

Rielingshausen

- W „Westlich der Kirchberger Straße“ Wohnbaufläche mit ca. 2,2 ha ist noch unbebaut.
- W „Keltergrund“ Wohnbaufläche mit ca. 3,0 ha ist noch unbebaut. (im Änderungsverfahren)

Gemischte Bauflächen werden zu 50 % berücksichtigt. Folglich müssen bei der Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs 17,25 ha Reserveflächen angerechnet werden.

Vorhandene Innenentwicklungspotentiale:

In Marbach a. N. sind 96 Wohnbaulücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,73 ha vorhanden. Die vorhandenen Baulücken innerhalb der Wohnbauflächen sind fast ausschließlich in Privateigentum (siehe „D.1.4.3. Baulücken / Innenentwicklung / Nachverdichtung“ auf Seite 165).

Da für die Gemeinde kein Zugriff auf die privaten Baulücken besteht, werden die Baulücken in der folgenden Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs zu 20 % als verfügbare Flächenpotentiale angerechnet.

Variante 1: Absoluter Wohnbauflächenbedarf gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur:

rel. Wohnbauflächenbedarf (Var. 1) - Flächenpotential FNP - Innenentwicklungspotential = absoluter Wohnbauflächenbedarf
 $22,23 \text{ ha} - 17,25 \text{ ha} - (4,73 \text{ ha} * 0,2) = 4,03 \text{ ha}$

Gemäß der Berechnung des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von **4,03 ha**.

Variante 2: Absoluter Wohnbauflächenbedarf gem. Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung 2011-2021

rel. Wohnbauflächenbedarf (Var. 2) - Flächenpotential FNP - Innenentwicklungspotential = absoluter Wohnbauflächenbedarf
 $38,53 \text{ ha} - 17,25 \text{ ha} - (4,73 \text{ ha} * 0,2) = 20,33 \text{ ha}$

Gemäß der Berechnung unter Annahme der Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von **20,33 ha**.

D.2 GEWERBEFLÄCHENBEDARF

Laut „Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums“ (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017) ist ein pauschaler Ansatz zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs (bezogen auf Raumkategorie / zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Ansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar und begründet sein und ist Grundlage für die Darstellung von neuen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan (Potentialflächen für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung).

D.2.1. GEWERBLICHE BAUFLÄCHENRESERVE

Gemäß Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums und synonym zu der Vorgehensweise bei den Wohnbauflächen werden die gewerblichen Bauflächenreserven/ Gewerbeflächenpotenziale (gewerbliche Bauflächen sowie gemischte Bauflächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt aber derzeit noch nicht bebaut sind) nachfolgend dargelegt. (Bei den gewerblichen Flächenreserven werden 50 % der gemischten Bauflächen mit angerechnet, da anzunehmen ist, dass gemäß BauNVO 50 % der Fläche für Gewerbe genutzt wird.)

Gemeinde Affalterbach

In der Gemeinde Affalterbach lassen sich 1,1 ha als gewerbliche Flächenreserve anrechnen. Des Weiteren sind in den Gewerbegebieten „Winnender Straße“, „Bittenfelder Weg“ und „Näherer Grund“ noch einzelne gewerbliche Baugrundstücke frei.

Flächenreserve FNP	Anrechnung zu gewerb. Baufläche
Gewerbliche Baufläche „Östlich Winnender Straße“	1,1 ha

Gemeinde Benningen am Neckar

In der Gemeinde Benningen lassen sich 1,3 ha als gewerbliche Flächenreserve anrechnen. Des Weiteren sind im Gewerbegebiet „Bild II“ noch einzelne gewerbliche Baugrundstücke frei.

Flächenreserve FNP	Anrechnung zu gewerb. Baufläche
Gewerbliche Baufläche „Östlich Hirschmann-Ring“	1,3 ha

Gemeinde Erdmannhausen

In der Gemeinde Erdmannhausen lassen sich 1,0 ha als gewerbliche Flächenreserve anrechnen.

Flächenreserve FNP	Anrechnung zu gewerb. Baufläche
Gemischte Baufläche „Westlich der Riedstraße“ (1,7 ha - soll zur Wohnbaufläche geändert werden)	nicht anrechenbar
Gewerbliche Baufläche „Bremetal“ (im Änderungsverfahren), geplantes Interkommunales Gewerbegebiet mit 60 % Anrechnung Erdmannhausen	1,6 ha, davon 1,0 ha anrechenbar

Stadt Marbach am Neckar mit Rielingshausen

* Die gemischten Bauflächen sind hier mit 50%, also dem gewerblichen Bauflächenanteil, aufgeführt.

In der Stadt Marbach a. N. lassen sich 7,6 ha als gewerbliche Flächenreserve anrechnen. Des Weiteren sind im Gewerbegebiet „Krumme Äcker II“ und „Energie- und Technologiepark Marbach am Neckar“ noch einzelne gewerbliche Baugrundstücke frei.

Flächenreserve FNP	Anrechnung zu gewerb. Baufläche
Gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“	0,5 ha *
Gewerbliche Baufläche „Am Kraftwerk Marbach“	4,6 ha
Gewerbliche Baufläche „Südlich des Büchleswegs“ (Rielingshausen)	1,9 ha
Gewerbliche Baufläche „Bremetal“ (im Änderungsverfahren), geplantes Interkommunales Gewerbegebiet mit 40 % Anrechnung Marbach a. N.	1,6 ha, davon 0,6 ha anrechenbar

D.2.2. BEDARF AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN

Gemäß des Regionalplans 2009 der Region Stuttgart ist das Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet Marbach a. N. dem Verdichtungsraum der Region Stuttgart zugeordnet. Affalterbach, Benningen a. N., Erdmannhausen und Marbach a. N. gehören seit Änderung des Regionalplans im Jahr 2023 dem Siedlungsbereich der regionalen Entwicklungsachse Ludwigsburg – Freiberg am Neckar – Marbach am Neckar – Backnang an. Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 ist hierzu vorgegeben: „Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.“ Affalterbach, Benningen a. N., Erdmannhausen und Marbach a. N. dienen daher der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung (über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus) für den Bedarf aus Wanderungsbewegungen. Für den **gesamten Raum des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar** gilt, dass die hohe Standortgunst durch den nahegelegenen Autobahnanschluss und die günstige Lage zu Stuttgart, Ludwigsburg und Heilbronn, sowie die im Jahr 2012 in Betrieb genommene Verlängerung der S-Bahnlinie S 4 über Marbach a. N. hinaus nach Backnang, die Anziehung von Gewerbebetrieben und dadurch Arbeitsplätzen fördert. Die Arbeitsplatzansiedlung zieht zwangsweise Wohnbauentwicklung nach sich. Für das Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet insgesamt kann ein steigender Bedarf an gewerblichen Bauflächen durch die hohe Standortgunst verzeichnet werden.

Gemeinde Affalterbach

In der Gemeinde Affalterbach stehen keine gewerblichen Baugrundstücke für den freien Markt zur Verfügung. Es gilt die Besonderheit, dass in Affalterbach die Mercedes-AMG GmbH ihren Hauptsitz hat und den Großteil der gewerblichen Bauflächen der Gemarkung Affalterbach in Anspruch nimmt. Zudem ist der große Gartenmöbelhersteller STERN GmbH & Co. KG im Gewerbegebiet „Bittenfelder Weg“ angesiedelt. Die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist daher mit 3.713 etwa doppelt so hoch wie die Zahl der Beschäftigten am Wohnort. Die beiden internationalen Firmen haben großen Bedarf an gewerblichen Bauflächen und möchten ihren Standort in Richtung Süden erweitern. Zudem zieht besonders die Mercedes-AMG GmbH weitere Dienstleister wie Ingenieurbüros und Reparaturbetriebe an. Auch die weiteren ortsansässigen Betriebe haben Erweiterungsbedarf.

Um den ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung und darüber hinaus interessierten Gewerbetreibenden Grundstücke anbieten zu können, benötigt die Gemeinde Affalterbach dringend weitere gewerbliche Bauflächen.

Gemeinde Benningen am Neckar

Die Gemeinde Benningen a. N. verfügt über folgende Gewerbegebiete: „Krautlose“, „Unteres Wörth/Allmanden“, „Bild II“ und „Bild III“. In allen genannten Gebieten verfügt die Gemeinde Benningen a. N. aktuell über keinerlei Grundstücke mehr, die den dort ansässigen Firmen im Bedarfsfall für eine betriebliche Erweiterung veräußert werden könnten. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Zuge der Erschließung des neuesten Gewerbegebietes „Bild III“ im Jahr 2013 hat damals alle positiven Erwartungen übertroffen. Die wenigen unbebauten Flächen in den Gewerbegebieten sind bereits im Eigentum dort ansässiger Firmen als Erweiterungsflächen für ihren Betrieb.

Eine gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit muss der Gemeinde Benningen a. N. für die Zukunft durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ermöglicht werden. Sinnvoll ist hier eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Baufläche in Richtung Südwesten.

Gemeinde Erdmannhausen

Bisher verfügt Erdmannhausen über das 10 ha große Gewerbegebiet „Ochsenweg“ am nordwestlichen Rand der Gemeinde, nahe der Riedstraße. Das Gewerbegebiet entstand mit der Ansiedlung der Brezelfabrik Emil Huober Mitte der 1950er Jahre und verfügt heute über keine weiteren freien gewerblichen Bauflächen.

Im Jahr 2010 wurde eine Umfrage bei den ortsansässigen Gewerbebetrieben durchgeführt, die einen Gewerbeflächenbedarf in Höhe von rd. 3,9 ha ergeben hat. Da dieser Bedarf innerorts nicht gedeckt werden kann, ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen erforderlich. Hierfür setzt sich der Handels- und Gewerbeverein Erdmannhausen e.V. seit einigen Jahren ein.

Bereits im Integrierten Ortsentwicklungskonzept von 2015 werden folgende Maßnahmen zum Ausbau des Gewerbeflächenmanagements der Gemeinde Erdmannhausen genannt:

- Erweiterung Gewerbegebiet an der Gemarkungsgrenze zu Marbach a. N.
- Interkommunale Zusammenarbeit zur effizienten Nutzung von Gewerbeflächen

Das geplante interkommunale Gewerbegebiet an der westlichen Gemarkungsgrenze mit einer Größe von ca. 10 ha soll zu 60 % Erdmannhausen und zu 40 % Marbach a. N. angerechnet werden und vorrangig den ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Erweiterung bieten. Hierfür wurde im Jahr 2022 ein Bedarf der ansässigen Betriebe von circa 4,3 ha gewerblicher Baufläche ermittelt. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits gefasst. Zudem muss ein Verfahren zur Verschiebung der im Regionalplan festgesetzten Grünzäsur eingeleitet werden. Durch die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes kann der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die nächsten 10 bis 15 Jahre gedeckt werden.

D.3 GEMEINBEDARF

Stadt Marbach am Neckar mit Rielingshausen

Die Stadt Marbach a. N. verfügt über die Gewerbegebiete „südlich der Rielingshäuser Straße“, „Krumme Äcker“, „Ludwigsburger Straße“ und „Energie- und Technologiepark“. In Rielingshausen gibt es zudem die Gewerbegebiete „Zwischen Porsche-, Zeppelin-, Siemensstraße und Büchlesweg“, „Südlich des Büchlesweges I“, „Forst“. In allen Gewerbegebieten stehen keine gewerblichen Baugrundstücke für den freien Markt zur Verfügung.

Im Regionalplan ist der Standort Marbach / „Am Kraftwerk“ als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Gemeinsamer Schwerpunkt für den Verwaltungsraum Marbach a. N.) festgelegt (PS 2.4.3.1.1 (Z)). In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Die Stadt Marbach a. N. nimmt aufgrund dieser regionalplanerischen Zuordnung eine Sonderstellung im GVV-Gebiet ein. Durch die regionalplanerische Funktionszuweisung ist ein besonderer Bedarf gegeben bzw. berechtigt eine „Angebotsplanung“. Um dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen gerecht zu werden und um eine Angebotspolitik für Gewerbebetriebe betreiben zu können, sollten in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes daher entsprechende gewerbliche Bauflächen vorgesehen werden.

Aus neuen Wohnbauflächen und einem Einwohnerzuwachs ergeben sich zugleich Bedarfe für neue gemeindliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten/ Kindertagesstätten, Sporthallen etc.. Im Nachfolgenden wird der Bestand an Einrichtungen für Bildung, Soziales und Freizeit dargestellt und die sich voraussichtlich ergebenden Bedarfe erläutert.

Zu bedenken ist, dass der Bedarf an gemeindlichen Einrichtungen nicht notwendigerweise eine Ausweisung von neuen Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan zur Folge hat, da in den übrigen Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen) auch Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig sind und verwirklicht werden können.

Gemeinde Affalterbach

Affalterbach ist bereits sehr gut an gemeindlichen Einrichtungen ausgestattet. Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule, drei Kindergärten, zwei Sporthallen mit Freisportanlage, ein Hallenbad sowie einen Standort des Ortsvereins des Deutschen Roten Kreuzes und der Freiwilligen Feuerwehr. Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen würde sich ggf. der Bedarf einer neuen Kindertagesstätte ergeben.

Gemeinde Benningen am Neckar

Die Gemeinde Benningen am Neckar verfügt über eine Grundschule, sechs Kindertagesstätten, eine Sporthalle und Gemeindehalle sowie einen Sportplatz, Tennisplatz und Bolzplatz. Seit dem Jahr 2008 gibt es zudem die Seniorenresidenz „Neckarblick“ sowie 13 Wohnungen für betreutes Wohnen für Senioren. Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen würde sich ggf. der Bedarf an gemeindlichen Einrichtungen ergeben.

Gemeinde Erdmannhausen

In der Gemeinde Erdmannhausen gibt es insgesamt fünf Kindertagesstätten sowie eine Grundschule. Zudem verfügt die Gemeinde über zwei Sporthallen, einen Sportplatz, ein Jugendhaus sowie zwei Pflegeheime. Dezeit besteht kein Bedarf an weiteren gemeindlichen Einrichtungen in Erdmannhausen. Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen wird sich ggf. ein Bedarf an gemeindlichen Einrichtungen ergeben.

Stadt Marbach am Neckar mit Rielingshausen

Die Stadt Marbach am Neckar verfügt über 20 Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, ein Gymnasium sowie eine Real- und Gemeinschaftsschule. Auch an Sport- und Freizeiteinrichtungen ist Marbach vielfältig aufgestellt: neun Sporthallen, vier Sportplätze und zahlreiche Bolzplätze. Zudem gibt es in Marbach am Neckar Angebote an betreutem Wohnen sowie das Seniorenstift Schillerhöhe. Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen würde sich ggf. der Bedarf an gemeindlichen Einrichtungen ergeben.



LEGENDE

Freizeit

-  Spielplatz
-  Sportfläche (Fußball, Tennis, Skatepark,...)
-  Gemeindehalle / Sporthalle
-  Jugendtreff / Seniorentreff / Verein
-  Museum
-  Kirche
-  Friedhof
-  Aussichtspunkt

Bildung

-  Schule
-  Kindergarten / Kita

ÖPNV

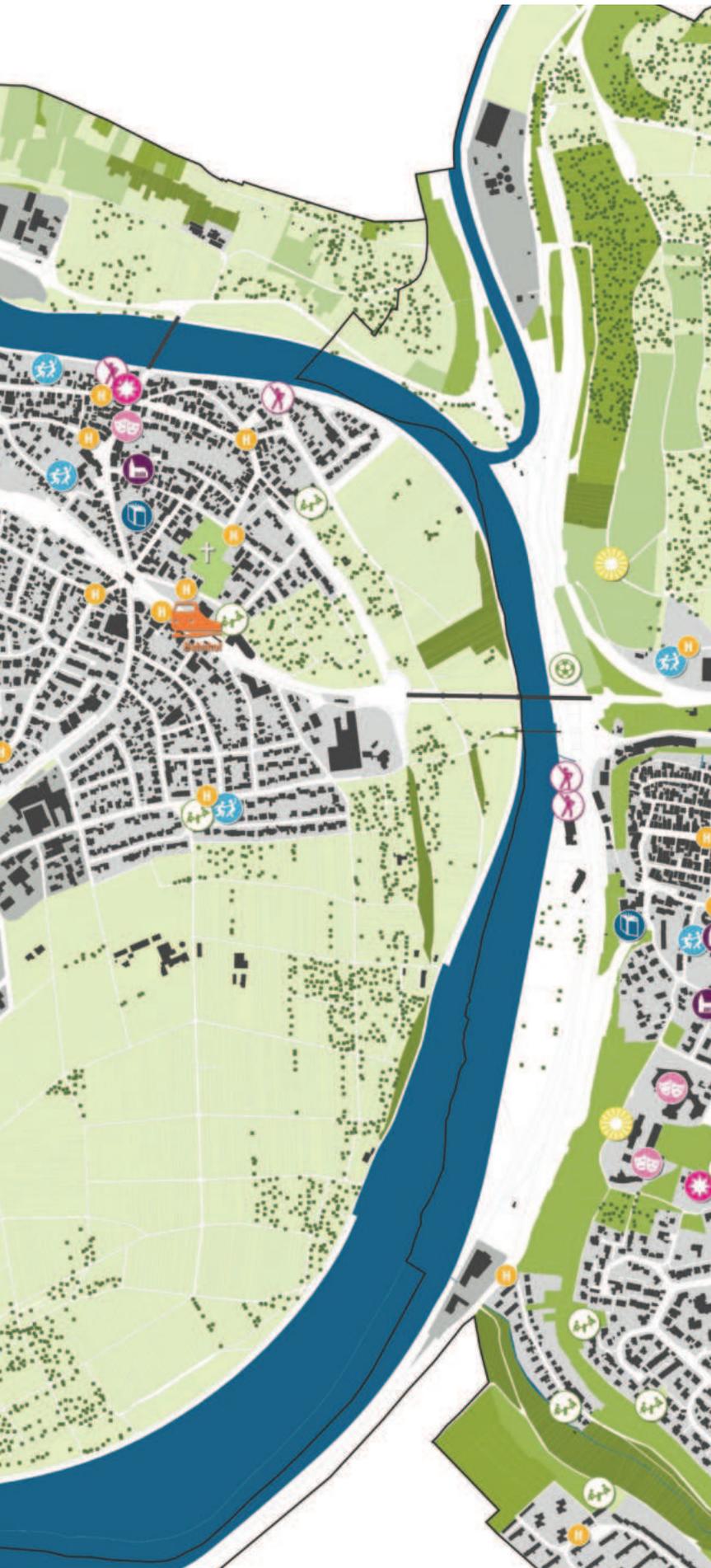
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle

Freiraum

-  Wald
-  Landwirtschaft
-  Weinberge
-  Streuobstbäume
-  Gehölzstruktur
-  Gewässer
-  Siedlungsfläche



BENNINGEN AM NECKAR



LEGENDE

Freizeit

-  Spielplatz
-  Sportfläche (Fußball, Tennis, Skatepark,...)
-  Gemeindehalle / Sporthalle
-  Jugendtreff / Seniorentreff / Verein
-  Museum
-  Kirche
-  Friedhof
-  Aussichtspunkt

Bildung

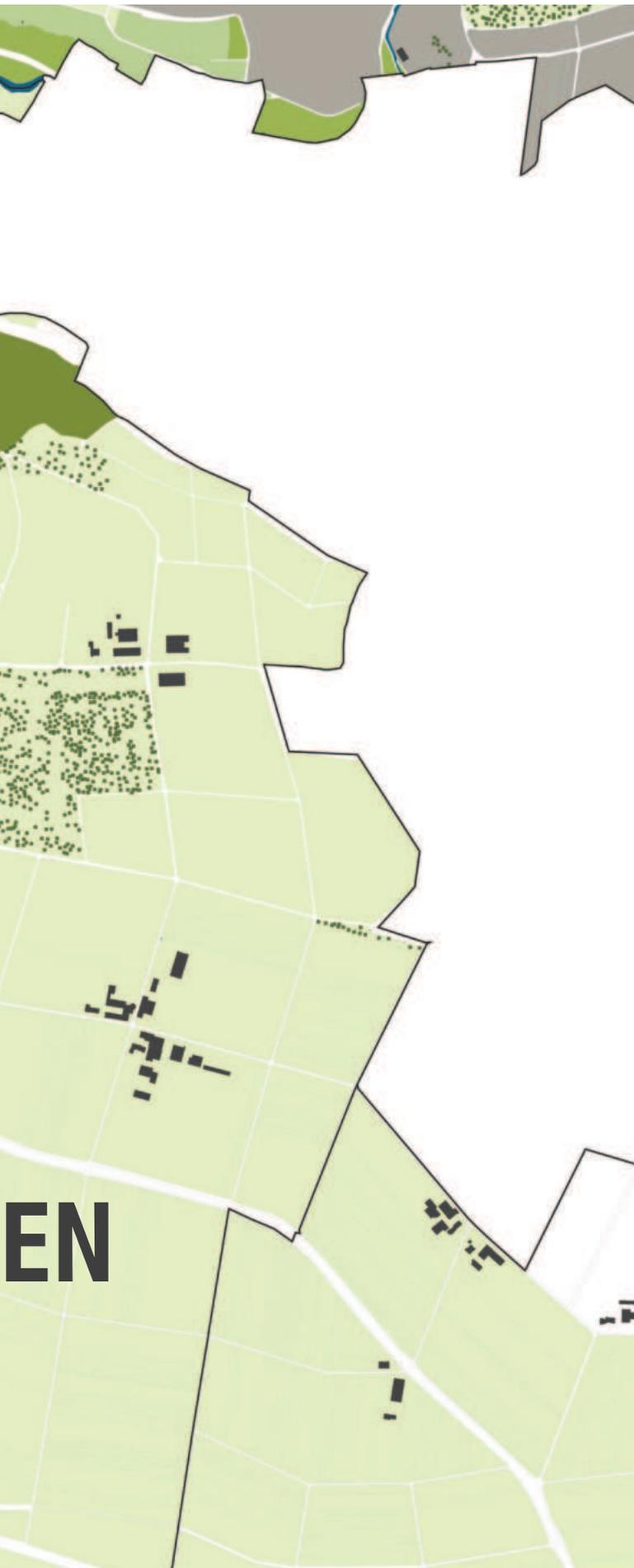
-  Schule
-  Kindergarten / Kita

ÖPNV

-  Bahnhof
-  Bushaltestelle

Freiraum

-  Wald
-  Landwirtschaft
-  Weinberge
-  Streuobstbäume
-  Gehölzstruktur
-  Gewässer
-  Siedlungsfläche



LEGENDE

Freizeit

-  Spielplatz
-  Sportfläche (Fußball, Tennis, Skatepark,...)
-  Gemeindehalle / Sporthalle
-  Jugendtreff / Seniorentreff / Verein
-  Museum
-  Kirche
-  Friedhof
-  Aussichtspunkt

Bildung

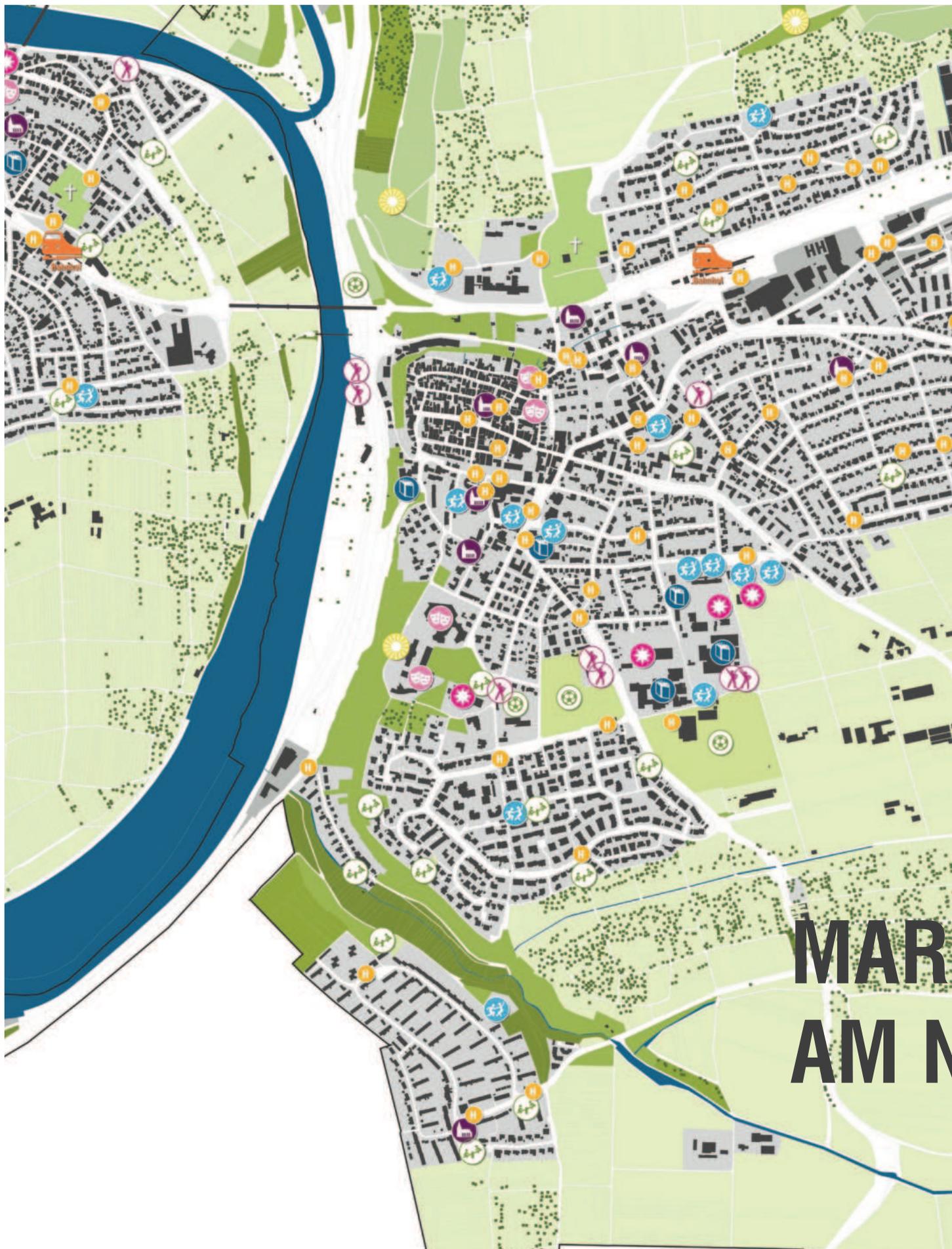
-  Schule
-  Kindergarten / Kita

ÖPNV

-  Bahnhof
-  Bushaltestelle

Freiraum

-  Wald
-  Landwirtschaft
-  Weinberge
-  Streuobstbäume
-  Gehölzstruktur
-  Gewässer
-  Siedlungsfläche





LEGENDE

Freizeit

-  Spielplatz
-  Sportfläche (Fußball, Tennis, Skatepark,...)
-  Gemeindehalle / Sporthalle
-  Jugendtreff / Seniorentreff / Verein
-  Museum
-  Kirche
-  Friedhof
-  Aussichtspunkt

Bildung

-  Schule
-  Kindergarten / Kita

ÖPNV

-  Bahnhof
-  Bushaltestelle

Freiraum

-  Wald
-  Landwirtschaft
-  Weinberge
-  Streuobstbäume
-  Gehölzstruktur
-  Gewässer
-  Siedlungsfläche

RIELINGSHAUSEN





LEGENDE

Freizeit

-  Spielplatz
-  Sportfläche (Fußball, Tennis, Skatepark,...)
-  Gemeindehalle / Sporthalle
-  Jugendtreff / Seniorentreff / Verein
-  Museum
-  Kirche
-  Friedhof
-  Aussichtspunkt

Bildung

-  Schule
-  Kindergarten / Kita

ÖPNV

-  Bahnhof
-  Bushaltestelle

Freiraum

-  Wald
-  Landwirtschaft
-  Weinberge
-  Streuobstbäume
-  Gehölzstruktur
-  Gewässer
-  Siedlungsfläche

E AUSBLICK

E.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANVERFAHREN

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) ist politisch zu entscheiden, ob und wie viele Flächen der in Kapitel C betrachteten Potentialflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollen. Jede Gemeinde entscheidet dabei für sich, welche Entwicklungsrichtung sie eingeschlagen möchte (auf Zuwanderung ausgerichtete Außen- und Innenentwicklung / moderate Außen- und Innenentwicklung / nur Innenentwicklung / keine Entwicklung).

Grundlage für diese Entscheidung ist der Flächenbedarf. In allen vier Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes besteht nachweislich ein Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen (siehe Kapitel D.1 und D.2). Nachfolgend wird der errechnete Wohnbauflächenbedarf für jede Gemeinde nochmals zusammengefasst. Da es für den Gewerbflächenbedarf keine Berechnungsgrundlage gibt und dieser verbal argumentativ herzuleiten ist, werden an dieser Stelle keine Flächenangaben wie zum Wohnbauflächenbedarf aufgeführt.

Affalterbach

Je nach Berechnungsansatz der Bevölkerungsentwicklung kann sich der absolute Wohnbauflächenbedarf für Affalterbach zwischen ca. 5 ha und 6 ha bewegen. Nach dem Ergebnis der konservativen Bedarfsberechnung (gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur) und unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale und Reserveflächen im FNP kann Affalterbach zum jetzigen Stand ca. 6 ha Wohnbauflächen neu in den FNP begründet aufnehmen.

Benningen am Neckar

Für Benningen a. N. ergibt sich je nach Berechnungsansatz ein Wohnbauflächenbedarf zwischen ca. 8 ha und 29 ha. Nach dem Ergebnis der konservativen Bedarfsberechnung (gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur) und unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale und Reserveflächen im FNP kann Benningen a. N. zum jetzigen Stand ca. 8 ha Wohnbauflächen neu in den FNP begründet aufnehmen.

Erdmannhausen

Für Erdmannhausen ergibt sich je nach Berechnungsansatz ein Wohnbauflächenbedarf zwischen ca. 5 ha und 22 ha. Nach dem Ergebnis der konservativen Bedarfsberechnung (gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur) und unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale und Reserveflächen im FNP kann Erdmannhausen zum jetzigen Stand ca. 5 ha Wohnbauflächen neu in den FNP begründet aufnehmen.

Marbach am Neckar

Für Marbach a. N. ergibt sich je nach Berechnungsansatz ein Wohnbauflächenbedarf zwischen ca. 4 ha und 20 ha. Nach dem Ergebnis der konservativen Bedarfsberechnung (gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur) und unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale, Reserveflächen im FNP und laufenden FNP-Änderungsverfahren kann Marbach a. N. zum jetzigen Stand ca. 4 ha Wohnbauflächen neu in den FNP begründet aufnehmen. Zu bedenken gilt, dass gemäß Regionalplan die Siedlungsentwicklung in der Stadt Marbach a. N. erfolgen soll.

Auf Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes kann die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach a. N. eingeleitet werden. Nachfolgendes Schema (Abb. 216 auf Seite 184) stellt den Ablauf des formellen Flächennutzungsplanverfahrens gemäß dem Baugesetzbuch dar.

Entwicklungskonzept

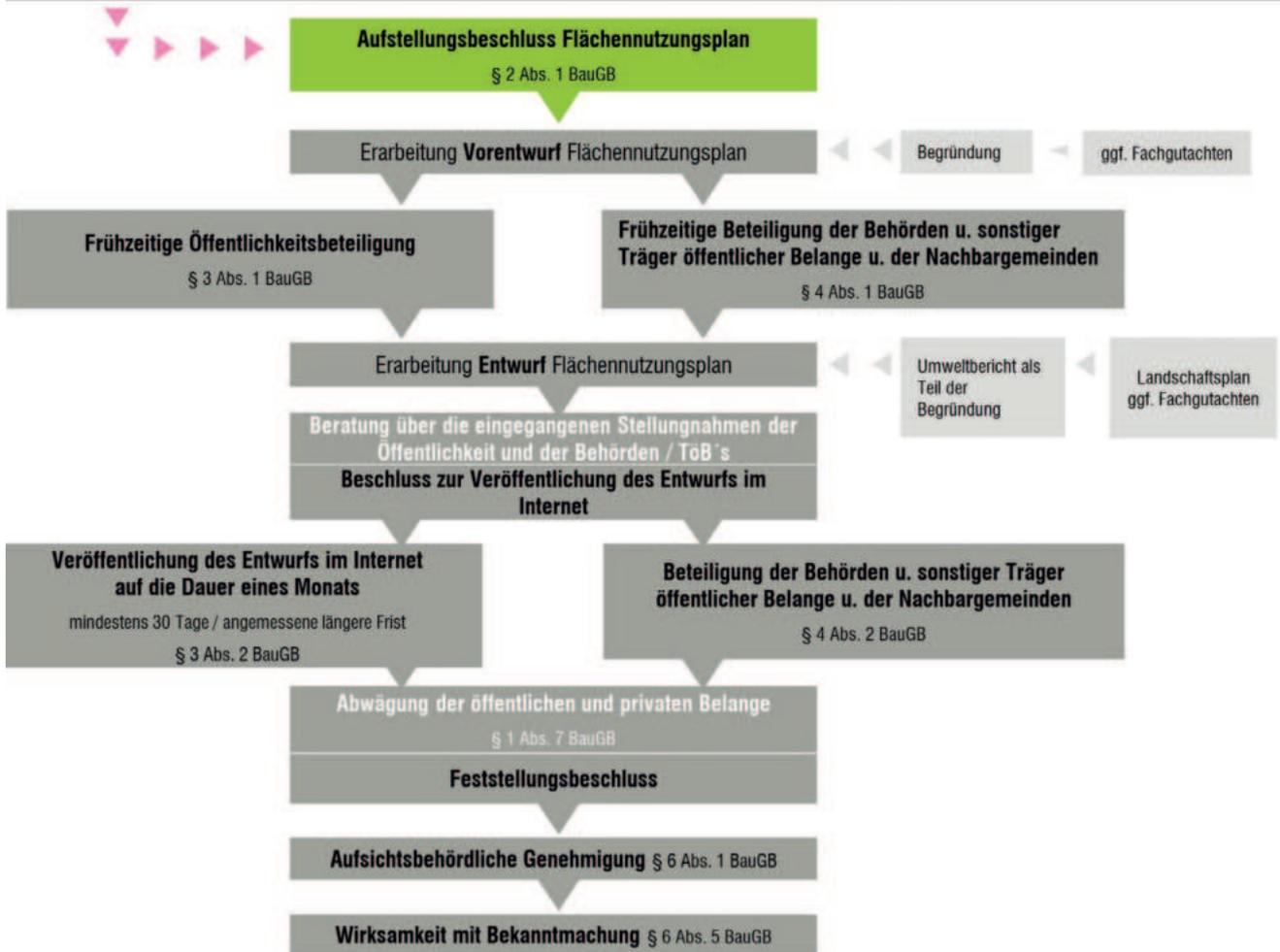


Abb. 216 Schema Flächennutzungsplanverfahren

F ANHANG

F.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Verkehrliche Anbindung GVV Marbach a. N. Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	8
Abb. 2	ÖPNV Anbindung GVV Marbach a. N. Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	9
Abb. 3	Regionalplan Region Stuttgart vom 22.07.2009, Raumnutzungskarte mit Änderungen verbindlich seit 28.04.2023 Verband Region Stuttgart	11
Abb. 4	Regionalplan Region Stuttgart vom 22.07.2009, Strukturkarte mit Änderungen verbindlich seit 28.04.2023 Verband Region Stuttgart	11
Abb. 5	Flächennutzungsplan 1990-2005, in Kraft getreten am 20.06.2000 GVV Marbach am Neckar	13
Abb. 6	Flächennutzungsplan 1990-2005 mit Änderungen bis 2023 GVV Marbach am Neckar	15
Abb. 7	Affalterbach - Gewerbliche Baufläche „Östlich Winnender Straße“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	16
Abb. 8	Benningen a. N. - Gewerbliche Baufläche „Östlich Hirschmann-Ring“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	16
Abb. 9	Erdmannhausen - Gemischte Baufläche „Westlich der Riedstraße“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	17
Abb. 10	Erdmannhausen - Gewerbliche Baufläche „Bremental“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	17
Abb. 11	Erdmannhausen - Gemeinbedarfsfläche „Südlich der Kirchenfeldstraße“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	17
Abb. 12	Marbach a. N. - Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	18
Abb. 13	Marbach a. N. - Wohnbaufläche „Hörnle“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	18
Abb. 14	Marbach a. N. - Gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	18
Abb. 15	Marbach a. N. - Gewerbliche Baufläche „Am Kraftwerk Marbach“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	18
Abb. 16	Marbach a. N. - Gemeinbedarfsfläche „Sportzentrum Lauerbäumle“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	19
Abb. 17	Marbach a. N. - Versorgungsfläche „Kraftwerk Marbach“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	19
Abb. 18	Rielingshausen - Wohnbaufläche „Westlich der Kirchberger Straße“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	20
Abb. 19	Rielingshausen - Gewerbliche Baufläche „Südlich des Büchleswegs“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	20
Abb. 20	Rielingshausen - Wohnbaufläche „Keltergrund“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	20
Abb. 21	Rielingshausen - Gemeinbedarfsfläche „Neue Feuerwehrwache Rielingshausen“ Flächennutzungsplan 1990 - 2005 GVV Marbach am Neckar	20
Abb. 22	Flächen ohne Restriktionen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	27
Abb. 23	Luftbild Gemeinde Affalterbach Gemeinde Affalterbach / LGL Baden-Württemberg	31
Abb. 24	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	34

Abb. 25	Luftbild Gemeinde Affalterbach / LGL Baden-Württemberg	34
Abb. 26	Luftbildaufnahme Google Maps	35
Abb. 27	Streuobstbestand Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	35
Abb. 28	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	36
Abb. 29	Luftbild Gemeinde Affalterbach / LGL Baden-Württemberg	36
Abb. 30	Blick von Bahnhofstraße nach Westen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	37
Abb. 31	Blick von Erdmannhäuser Str. nach Osten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	37
Abb. 32	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	38
Abb. 33	Luftbild Gemeinde Affalterbach / LGL Baden-Württemberg	38
Abb. 34	Blick von Im Näheren Grund nach Südwesten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	39
Abb. 35	Blick von Im Näheren Grund nach Südwesten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	39
Abb. 36	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	40
Abb. 37	Luftbild Gemeinde Affalterbach / LGL Baden-Württemberg	40
Abb. 38	Luftbildaufnahme Google Maps	41
Abb. 39	Blick von Bittenfelder Weg nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	41
Abb. 40	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	42
Abb. 41	Luftbild Gemeinde Affalterbach / LGL Baden-Württemberg	42
Abb. 43	Blick von In den Schmiedeäckern nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	43
Abb. 42	Blick nach Norden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	43
Abb. 44	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	44
Abb. 45	Luftbild Gemeinde Affalterbach / LGL Baden-Württemberg	44
Abb. 46	Luftbildaufnahme Google Maps	45
Abb. 47	Blick nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	45
Abb. 49	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	46
Abb. 48	Luftbild Gemeinde Affalterbach / LGL Baden-Württemberg	46

Abb. 50	Blick von Winnender Straße nach Norden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	47
Abb. 51	Blick von Winnender Str. nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	47
Abb. 52	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	48
Abb. 53	Luftbild LUBW, LGL	48
Abb. 54	Luftbildaufnahme Google Maps	49
Abb. 55	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	50
Abb. 56	Luftbild LUBW, LGL	50
Abb. 57	Blick von Backnanger Str. nach Osten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	51
Abb. 58	Blick von Backnanger Str. nach Westen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	51
Abb. 59	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	52
Abb. 60	Luftbild LUBW, LGL	52
Abb. 61	Luftbildaufnahme Google Maps	53
Abb. 62	Foto Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	53
Abb. 63	Luftbild Gemeinde Benningen am Neckar Gemeinde Benningen a. N. / LGL Baden-Württemberg	55
Abb. 64	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	58
Abb. 65	Luftbild Gemeinde Benningen a. N. / LGL Baden-Württemberg	58
Abb. 66	Blick von Theodor-Heuss-Straße nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	59
Abb. 67	Blick von Theodor-Heuss-Straße nach Westen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	59
Abb. 68	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	60
Abb. 69	Luftbild Gemeinde Benningen a. N. / LGL Baden-Württemberg	60
Abb. 70	Luftbildaufnahme Google Maps	61
Abb. 71	Schrägluftbildaufnahme Google Maps	61
Abb. 72	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	62
Abb. 73	Luftbild Gemeinde Benningen a. N. / LGL Baden-Württemberg	62
Abb. 74	Luftbildaufnahme Google Maps	63

Abb. 75	Blick nach Norden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	63
Abb. 76	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	64
Abb. 77	Luftbild Gemeinde Benningen a. N. / LGL Baden-Württemberg	64
Abb. 78	Luftbildaufnahme Google Maps	65
Abb. 79	Blick von Goethestraße nach Nordwesten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	65
Abb. 80	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	66
Abb. 81	Luftbild Gemeinde Benningen a. N. / LGL Baden-Württemberg	66
Abb. 82	Luftbildaufnahme Google Maps	67
Abb. 83	Blick von Merkurstraße nach Westen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	67
Abb. 84	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	68
Abb. 85	Luftbild Gemeinde Benningen a. N. / LGL Baden-Württemberg	68
Abb. 87	Blick von Auf dem Bild nach Südosten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	69
Abb. 86	Luftbildaufnahme Google Maps	69
Abb. 88	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	70
Abb. 89	Luftbild Gemeinde Benningen a. N. / LGL Baden-Württemberg	70
Abb. 90	Luftbildaufnahme Google Maps	71
Abb. 91	Blick von Hirschmann-Ring nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	71
Abb. 92	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	72
Abb. 93	Luftbild Gemeinde Benningen a. N. / LGL Baden-Württemberg	72
Abb. 95	Blick von Hirschmann-Ring nach Südwesten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	73
Abb. 94	Luftbildaufnahme Google Maps	73
Abb. 96	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	74
Abb. 97	Luftbild Gemeinde Benningen a. N. / LGL Baden-Württemberg	74
Abb. 98	Blick von Schickhardt-Ring nach Südwesten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	75
Abb. 99	Blick von Schickhardt-Ring nach Westen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	75

Abb. 100	Luftbild Gemeinde Erdmannhausen Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	77
Abb. 101	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	80
Abb. 102	Luftbild Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	80
Abb. 103	Luftbildaufnahme Google Maps	81
Abb. 104	Blick von Riedstraße nach Osten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	81
Abb. 105	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	82
Abb. 106	Luftbild Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	82
Abb. 107	Luftbildaufnahme Google Maps	83
Abb. 108	Blick von Riedstraße nach Westen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	83
Abb. 109	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	84
Abb. 110	Luftbild Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	84
Abb. 111	Luftbildaufnahme Google Maps	85
Abb. 112	Blick von Riedstraße nach Nordosten Google Maps	85
Abb. 113	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	86
Abb. 114	Luftbild Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	86
Abb. 116	Blick von Lauweinbergstraße nach Nordosten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	87
Abb. 115	Luftbildaufnahme Google Maps	87
Abb. 117	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	88
Abb. 118	Luftbild Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	88
Abb. 120	Blick nach Westen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	89
Abb. 119	Luftbildaufnahme Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	89
Abb. 121	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	90
Abb. 122	Luftbild Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	90
Abb. 123	Luftbildaufnahme Google Maps	91
Abb. 124	Blick von Kita nach Nordosten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	91

Abb. 125	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	92
Abb. 126	Luftbild Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	92
Abb. 128	Blick von Ochsenweg nach Nordwesten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	93
Abb. 127	Blick von Lauweinbergstraße nach Norden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	93
Abb. 129	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	94
Abb. 130	Luftbild Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	94
Abb. 131	Blick von Daimlerstraße nach Osten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	95
Abb. 132	Blick von Daimlerstraße nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	95
Abb. 134	Luftbild Siegelhausen - Stadt Marbach am Neckar LGL Baden-Württemberg	97
Abb. 135	Luftbild Rielingshausen - Stadt Marbach am Neckar Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	97
Abb. 133	Luftbild Stadt Marbach am Neckar Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	97
Abb. 136	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	100
Abb. 137	Luftbild LUBW, LGL	100
Abb. 138	Blick von Mannheimer Platz nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	101
Abb. 139	Blick in Richtung Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	101
Abb. 140	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	102
Abb. 141	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	102
Abb. 142	Luftbildaufnahme Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	103
Abb. 143	Blick von Im Lauerbäumle nach Osten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	103
Abb. 144	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	104
Abb. 145	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	104
Abb. 147	Blick nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	105
Abb. 146	Blick nach Norden in Richtung Ortsrand Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	105
Abb. 148	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	106
Abb. 149	Luftbild LUBW, LGL	106

Abb. 150	Übersicht Restriktionen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	107
Abb. 151	Luftbildaufnahme Google Maps	107
Abb. 152	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	108
Abb. 153	Luftbild LUBW, LGL	108
Abb. 154	Übersicht Restriktionen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	109
Abb. 155	Luftbildaufnahme Google Maps	109
Abb. 156	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	110
Abb. 157	Luftbild Gemeinde Erdmannhausen / LGL Baden-Württemberg	110
Abb. 158	Blick von Daimlerstraße nach Osten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	111
Abb. 159	Blick von Daimlerstraße nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	111
Abb. 160	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	114
Abb. 161	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	114
Abb. 162	Luftbildaufnahme Google Maps	115
Abb. 163	Blick von Kelterstraße nach Osten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	115
Abb. 164	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	116
Abb. 165	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	116
Abb. 166	Blick nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	117
Abb. 167	Südlich angrenzender Baubetrieb Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	117
Abb. 168	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	118
Abb. 169	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	118
Abb. 170	Luftbildaufnahme Google Maps	119
Abb. 171	Blick entlang L1124 nach Nordosten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	119
Abb. 172	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	120
Abb. 173	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	120
Abb. 174	Luftbildaufnahme Google Maps	121

Abb. 175	Blick entlang L1124 nach Nordosten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	121
Abb. 176	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	122
Abb. 177	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	122
Abb. 178	Luftbildaufnahme Google Maps	123
Abb. 179	Blick nach Nordosten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	123
Abb. 180	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	124
Abb. 181	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	124
Abb. 182	Luftbildaufnahme Google Maps	125
Abb. 183	Blick von Kirchberger Str. nach Norden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	125
Abb. 184	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	126
Abb. 185	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	126
Abb. 186	Blick nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	127
Abb. 187	Blick nach Süden Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	127
Abb. 188	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	128
Abb. 189	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	128
Abb. 190	Blick vom Büchlesweg nach Westen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	129
Abb. 191	Blick vom Büchlesweg nach Südwesten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	129
Abb. 192	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	130
Abb. 193	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	130
Abb. 194	Flüchtlingsunterkunft (links) und Streuobstbestand Google Maps	131
Abb. 195	Blick von Siemensstraße nach Osten Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	131
Abb. 196	Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Marbach a. N. GVV Marbach a. N.	132
Abb. 197	Luftbild Stadt Marbach a. N. / LGL Baden-Württemberg	132
Abb. 198	Restriktionen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH; LUBW, LGL	133
Abb. 199	Blick entlang L1124 nach Westen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	133

Abb. 200	Bevölkerungsentwicklung Affalterbach, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	141
Abb. 201	Bevölkerungsprognose für Affalterbach, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	142
Abb. 202	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für Affalterbach, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	143
Abb. 203	Pendlerdaten Affalterbach, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	144
Abb. 204	Bevölkerungsentwicklung Benningen a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	148
Abb. 205	Bevölkerungsprognose für Benningen a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	149
Abb. 206	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für Benningen am Neckar, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	150
Abb. 207	Pendlerdaten Benningen a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	151
Abb. 208	Bevölkerungsentwicklung Erdmannhausen, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	155
Abb. 209	Bevölkerungsprognose für Erdmannhausen, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	156
Abb. 210	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für Erdmannhausen, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	157
Abb. 211	Pendlerdaten Erdmannhausen, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	158
Abb. 212	Bevölkerungsentwicklung Marbach a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	162
Abb. 213	Bevölkerungsprognose für Marbach a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	163
Abb. 214	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für Marbach am Neckar, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	164
Abb. 215	Pendlerdaten Marbach a. N., Datenquelle: Statistisches Landesamt BW 2023 Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	165
Abb. 216	Schema Flächennutzungsplanverfahren Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	184

