

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

Vorlage Gemeindeverwaltungsverband GVV/2025-5	Aktenzeichen: 621.31 Amt: Stadtbauamt
---	--

Verhandlungsfolge	TOP	Termin	Kennung	Beratungsaktion
GVV		07.07.2025	öffentlich	Beschluss

Entwicklungskonzept Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

<p>Antrag:</p> <p>Die Vertreter in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar werden beauftragt, folgenden Anträgen zuzustimmen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Das Entwicklungskonzept Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar vom 05.05.2025 wird insgesamt zur Kenntnis genommen.2. Der Gemeinderat beschließt das Entwicklungskonzept für den Bereich der eigenen Gemarkung als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Marbach am Neckar.3. Es wird die Absicht erklärt auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar vom 05.05.2025 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Marbach am Neckar einzuleiten.

Sachverhalt

Da im Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar und speziell auf Gemarkung Marbach am Neckar kaum noch Bauplätze zur Verfügung stehen und auch die gewerblichen Bauflächen knapp sind, soll der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands gemäß dem aktuellen Flächenbedarf fortgeschrieben werden.

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. Maßgeblich für die Aufnahme der Potentialflächen in den Flächennutzungsplan ist dabei der Flächenbedarf.

Im Prozess wurden zu Beginn die Flächen betrachtet, die nicht durch planerische Restriktionen (gesetzliche Vorgaben) belegt sind. Daher wurden einige der Flächen in einem größeren Umgriff untersucht. Nach genauerer Betrachtung wurden diese zum Teil auf geeignete Teilbereiche reduziert. Teilweise wurden zudem auf Wunsch der Gemeinden zusätzliche Flächen, die mit Restriktionen belegt sind, sich jedoch städtebaulich eignen, untersucht.

laut Antrag	einstimmig	mehrheitlich	Ja	Nein	Enthaltungen

Zu den Potentialflächen wurden Steckbriefe erstellt und folgende Aspekte bewertet: Größe der Fläche, Lage, derzeitige Nutzung, Nutzungen im Umfeld, planungsrechtliche Situation (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne), planerische Restriktionen, Eigentumsverhältnisse, Erschließung, Anbindung an den ÖPNV, Topografie, Fernwirkung und Potentiale.

Ergebnis ist jeweils eine städtebauliche sowie eine politische Bewertung der Potentialflächen. Die politische Bewertung umfasst dabei die Bewertung der Verwaltung und die Bewertung der Gremien im Rahmen der nichtöffentlichen Vorberatung. Aus der Bewertung wird ablesbar, welche Flächen aus politischer Sicht für eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan und zukünftige Entwicklung in Frage kommen.

Zusätzlich zur umfassenden Bewertung der Potentialflächen wird im Entwicklungskonzept der Bedarf an Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf erörtert. Denn maßgeblich für die Aufnahme weiterer Bauflächen (Potentialflächen) in den Flächennutzungsplan ist der Flächenbedarf. Daher sollen und können nicht alle bewerteten Potentialflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Für alle vier Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar wird der Bedarf an Wohnbauflächen nachgewiesen. Die Gegenüberstellung des Bedarfs und der bewerteten Potentialflächen dient als Entscheidungsgrundlage, wie viele der betrachteten Potentialflächen für eine zukünftige Wohnbauentwicklung begründet als neue Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden können.

Die Entscheidung, ob und wie viele Flächen der bewerteten Potentialflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollen, ist Bestandteil des anschließenden Flächennutzungsplanverfahrens (formelles Verfahren gemäß dem Baugesetzbuch), das auf Grundlage des vorliegenden Entwicklungskonzeptes eingeleitet werden kann. Jede Gemeinde entscheidet dabei für sich, welche Entwicklungsrichtung sie einschlagen möchte (auf Zuwanderung ausgerichtete Außen- und Innenentwicklung / moderate Außen- und Innenentwicklung / nur Innenentwicklung / keine Entwicklung).

Nach Beschluss des Entwicklungskonzeptes in allen Verbandsgemeinden (Affalterbach, Benningen am Neckar, Erdmannhausen, Marbach am Neckar) und in der Verbandsversammlung des GVV Marbach am Neckar kann auf dessen Grundlage die Fortschreibung des Flächennutzungsplans eingeleitet werden.

Hinweis: Aufgrund der Größe der Datei wurde das Entwicklungskonzept in insgesamt 6 Anlagen aufgeteilt und der Vorlage beigelegt. Es handelt sich aber um ein Gesamtdokument.

Finanzierung / Folgekosten:

Anlage(n):

1. Vorlage 2025-80 Anlage 1_427-001_Entwicklungskonzept_GVV-Marbach_BERICHT_05-05-2025_01_A-C1_Einleitung
2. Vorlage 2025-80 Anlage 2_427-001_Entwicklungskonzept_GVV-Marbach_BERICHT_05-05-2025_02_C2_Affalterbach

3. Vorlage 2025-80 Anlage 3_427-001_Entwicklungskonzept_GVV-Marbach_BERICHT_05-05-2025_03_C3_Benningen
4. Vorlage 2025-80 Anlage 4_427-001_Entwicklungskonzept_GVV-Marbach_BERICHT_05-05-2025_04-C4_Erdmannhausen
5. Vorlage 2025-80 Anlage 5_427-001_Entwicklungskonzept_GVV-Marbach_BERICHT_05-05-2025_05_C5_Marbach
6. Vorlage 2025-80 Anlage 6_427-001_Entwicklungskonzept_GVV-Marbach_BERICHT_05-05-2025_06_C6-F_Schluss

Für Ihre Notizen: