FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2045

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARBACH AM NECKAR

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

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF VOM 25.11.2026

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 4

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung 5

1.2 Inhalt der Fortschreibung 5

2 Grundlagen / Planungsrechtliche Vorgaben 7

2.1 Entwicklungskonzept als Grundlage der Fortschreibung 8

2.2 FNP-Gebiet / GVV-Gebiet 10

2.3 Landesplanung und Raumordnung 10

2.3.1 Regionalplan 10

2.3.2 Regionale Siedlungsstruktur und Entwicklungsfunktion 10

2.3.3 Regionale Freiraumstruktur 12

3 Inhalte der Fortschreibung 13

3.1 Erläuternde Ausführungen 14

3.2 Affalterbach 15

3.2.1 Städtebauliche Zielsetzung 15

3.2.2 Neudarstellungen 18

3.2.3 Flächenübersicht 20

3.2.4 Resümee 20

3.3 Benningen am Neckar 21

3.3.1 Städtebauliche Zielsetzung 21

3.3.2 Neudarstellungen 24

3.3.3 Nutzungsänderungen 25

3.3.4 Flächenübersicht 26

3.3.5 Resümee 26

3.4 Erdmannhausen 27

3.4.1 Städtebauliche Zielsetzung 27

3.4.2 Neudarstellungen 30

3.4.3 Nutzungsänderungen 31

3.4.4 Flächenübersicht 32

3.4.5 Resümee 32

3.5 Marbach am Neckar 33

3.5.1 Städtebauliche Zielsetzung 33

3.5.2 Neudarstellungen 37

3.5.3 Nutzungsänderungen 39

3.5.4 Flächenübersicht 40

3.5.5 Resümee 40

4 Bauflächenbedarf 41

4.1 Wohnbauflächenbedarf 42

4.1.1 Grundsätze der Berechnung 42
4.1.2 Affalterbach 43
4.1.3 Benningen a. N. 47
4.1.4 Erdmannhausen 49
4.1.5 Marbach a. N. 51
4.2 Gewerbeflächenbedarf 54
4.2.1 Grundsätze des Nachweises 54
4.2.2 Affalterbach 54
4.2.3 Benningen a. N. 55
4.2.4 Erdmannhausen 55
4.2.5 Marbach a. N. 56
4.3 GVV Marbach am Neckar 57
5 Nachrichtliche Übernahmen 59
5.1 Überschwemmungsgebiete 60
5.2 Wasserschutzgebiete 60
5.3 Naturschutz 60
5.3.1 Natura 2000: FFH-Gebiete 60
5.3.2 Landschaftsschutzgebiete 61
5.3.3 Naturschutzgebiete 61
5.3.4 Naturdenkmäler 61
5.3.5 Biotope 61
5.4 Denkmalschutz 61
6 Umwelt 62
6.1 Umweltbericht 63

Anlage 1: Gebietsbriefe Städtebau, Auszug aus Entwicklungskonzept vom 05.05.2025

Anlage 2: Umweltsteckbriefe, roosplan, Backnang, 30.09.2026

Anlage 3: Baulückenkataster, Stand 2023

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)), soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne als Planungsleitlinien u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigen. Vorrangig soll die städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, für das gesamte Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu formulieren und diese durch die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Planungszeitraum des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Marbach a. N. ist auf das Jahr 2005 ausgelegt (rechtswirksam seit 20.06.2000). Die zwischenzeitlich eingetretenen wirtschaftlichen, verkehrlichen und demographischen Entwicklungen sowie strukturellen Veränderungen erfordern eine Überarbeitung der bisherigen städtebaulichen Ziele, sodass eine Fortschreibung auf der Grundlage des vorhandenen Flächennutzungsplanes unabdingbar ist. Als Zielkorridor für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Jahr 2045 festgelegt.

Im Verbandsgebiet des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Marbach a. N. stehen nur noch in sehr begrenztem Umfang Bauflächen und Bauplätze für eine Wohn- und Gewerbenutzung zur Verfügung. Da die anhaltende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen nicht allein durch die verfügbaren Innenentwicklungsflächen und Reserveflächen im Flächennutzungsplan (FNP) gedeckt werden kann und um den zukünftigen Flächenbedarfen der Gemeinden angemessen Rechnung zu tragen, besteht die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

Ziel ist es, ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Flächenangebot für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gemeindeverwaltungsverbands zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Zwischenzeitlich hat der Gemeindeverwaltungsverband 23 Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt und zum Abschluss gebracht. Das 26. Änderungsverfahren „Freizeitgelände Weitblick“, Stadt Marbach am Neckar, Rielingshausen“ wurde am 30.04.2025 eingeleitet. Sämtliche abgeschlossene Änderungsverfahren werden in der Fortschreibung berücksichtigt/ eingepflegt.

Der Flächennutzungsplan 2045 des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Marbach a. N. besteht aus:

- Flächennutzungsplan M 1:10.000 mit Legende, Gesamtplan (gesamtes Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes)
- Teilpläne 1/7 bis 7/7 der einzelnen Gemeinden und Ortsteile M 1:10.000

und der Begründung

- einschließlich Umweltbericht, (*folgt zum Entwurf)*. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung.

Im Vorgriff auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde in den Jahren 2024 und 2025 ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches am 07.07.2025 als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen wurde. Auf Kapitel 2.1 wird verwiesen.

Der Gemeindeverwaltungsverband Marbach a. N. hat am …….. in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2045 beschlossen.

1.2 Inhalt der Fortschreibung

Die Fortschreibung umfasst zum einen die Aktualisierung der **planungsrechtlichen Vorgaben**, d.h. nachrichtlichen fachplanerischen Übernahmen (Schutzgebiete, Leitungen, …) als Grundlage der Bauleitplanung. Diese werden genauer in Kapitel 5 erläutert.

Maßgeblich ist die **Neudarstellung** von Bauflächen (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen), die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindeverwaltungsverbandes ergibt (siehe Kapitel 3). Herausnahmen von Flächen erfolgen nicht.

Nutzungsänderungen sind ebenfalls Gegenstand der Fortschreibung. Unter **Nutzungsänderungen** werden bislang anderweitig dargestellte Bauflächen oder innerörtliche Grünflächen aufgeführt, die zukünftig einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Änderungen sind ebenfalls Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens und in Kapitel 3 aufgeführt.

Im Zuge der Fortschreibung erfolgt zudem der Nachvollzug bereits realisierter und genehmigter Bauvorhaben bzw. Anpassungen an die Darstellung von rechtsverbindlichen Bebauungsplaninhalten. Berichtigungen auf Grundlage von Bebauungsplänen gemäß § 13a und § 13b BauGB sind nicht erforderlich und daher nicht Gegenstand der vorliegenden Fortschreibung.

Da Unstimmigkeiten zwischen dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1990–2005 und der Digitalisierung von 2024 vorlagen, wurden dementsprechende Korrekturen vorgenommen.

In Kapitel 4 wird die durch die Fortschreibung entstehende Flächenkulisse dem **Bauflächenbedarf** unter Berücksichtigung des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ gegenübergestellt.

Im Anhang sind die **Gebietsbriefe des Entwicklungskonzeptes** vom 05.05.2025 mit städtebaulicher Bewertung der Neudarstellungen beigefügt (siehe Anlage 1).

Der **Umweltbericht** gem. § 2 Abs. 4 BauGB als gesonderter Teil der Begründung folgt im weiteren Verfahren. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind in jeweiligen **Umweltsteckbriefen mit landschaftsplanerischer Bewertung** zu den vorgesehenen Neudarstellungen von Bauflächen dargelegt (siehe Anlage 2).

Hinweis: Die Abhandlung der einzelnen Gemeinden erfolgt in der vorliegenden Begründung in alphabetischer Reihenfolge: Gemeinde Affalterbach, Gemeinde Benningen a. N., Gemeinde Erdmannhausen, Stadt Marbach a. N.

2 GRUNDLAGEN / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Entwicklungskonzept als Grundlage der Fortschreibung

Als Vorbereitung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde in den Jahren 2024 und 2025 ein Entwicklungskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Marbach a. N. erarbeitet. Ziel des Entwicklungskonzeptes war es, die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der vier Mitgliedsgemeinden unter Berücksichtigung der bestehenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu untersuchen und eine Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung und die Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu schaffen.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurden zunächst die bestehenden räumlichen Restriktionen innerhalb des Verbandsgebietes erfasst und bewertet. Hierzu zählen insbesondere die Vorgaben der Regionalplanung sowie die sich aus weiteren Fachgesetzen ergebenden Beschränkungen. Berücksichtigt wurden unter anderem Regionale Grünzüge, Grünzäsuren, Schutzgebiete und Natura-2000-Gebiete, Streuobstbestände, Überschwemmungsgebiete sowie Anbaubeschränkungen.

Diese Restriktionen wurden in einem Plan zusammengeführt und überlagert, sodass die Flächen ersichtlich wurden, die nicht durch die betrachteten Restriktionen belegt sind und somit grundsätzlich für eine weitere Siedlungsentwicklung bzw. eine planerische Überprüfung als potenzielle Entwicklungsflächen in Betracht kommen. Der Plan ist nachfolgend beigefügt (siehe Abbildung 1:).

Die Plandarstellung verdeutlicht, dass innerhalb des Verbandsgebietes nur ein vergleichsweise geringer Flächenanteil nicht durch gesetzliche und planerische Restriktionen belegt ist. Von dem insgesamt rund 4.178 ha großen Verbandsgebiet verbleiben lediglich etwa 274 ha bzw. 6,6 % „Fläche ohne Restriktionen“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch auf diesen Flächen weitere Belange, wie beispielsweise Lärm- und Geruchsimmissionen, einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen können.

Um eine bedarfsgerechte und städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung der Gemeinden des GVV Marbach a. N. zu ermöglichen, wurden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes ergänzend ausgewählte Flächen betrachtet, die mit Restriktionen belegt sind und zunächst einer baulichen Entwicklung entgegenstehen. Unter anderem wurden Flächen innerhalb des Regionalen Grünzugs (Ziel der Regionalplanung) betrachtet. Eine Korrektur der regionalplanerischen Vorgaben ist grundsätzlich möglich, jedoch mit aufwendigen Formalien verbunden.

Die Einbeziehung dieser Flächen in die Betrachtung erfolgte vor dem Hintergrund, dass für eine langfristig tragfähige Siedlungsentwicklung sämtliche grundsätzlich in Betracht kommenden räumlichen Entwicklungsoptionen untersucht und gegenübergestellt werden sollten.

Die einzelnen Potenzialflächen wurden in Gebietsbriefen erfasst und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung bewertet. (Die Gebietsbriefe zu den vorgesehenen Neudarstellungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind in Anlage 1 beigefügt.) Anschließend wurden die Potenzialflächen intensiv in den jeweiligen Gremien der Verbandsgemeinden diskutiert, wodurch einzelne Flächen bereits entfallen sind. Auf Grundlage der städtebaulichen und politischen Bewertung ergab sich eine Auswahl der Potenzialflächen für eine zukünftige bauliche Entwicklung und Aufnahme in den Flächennutzungsplan.

Im Entwicklungskonzept wurde zudem der jeweilige Flächenbedarf der einzelnen Gemeinden dargestellt und den Potenzialflächen gegenübergestellt.

Das Entwicklungskonzept vom 05.05.2025 wurde in der öffentlichen Verbandsversammlung des GVV Marbach am Neckar am 07.07.2025 als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die im Entwicklungskonzept als geeignet bewerteten und politisch gewünschten Flächen werden zunächst vollständig in das Flächennutzungsplanverfahren eingebracht. Im weiteren Verfahren erfolgt – abhängig vom Bauflächenbedarf der einzelnen Gemeinden und den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden – ggf. eine weitere Reduzierung der Flächenauswahl.

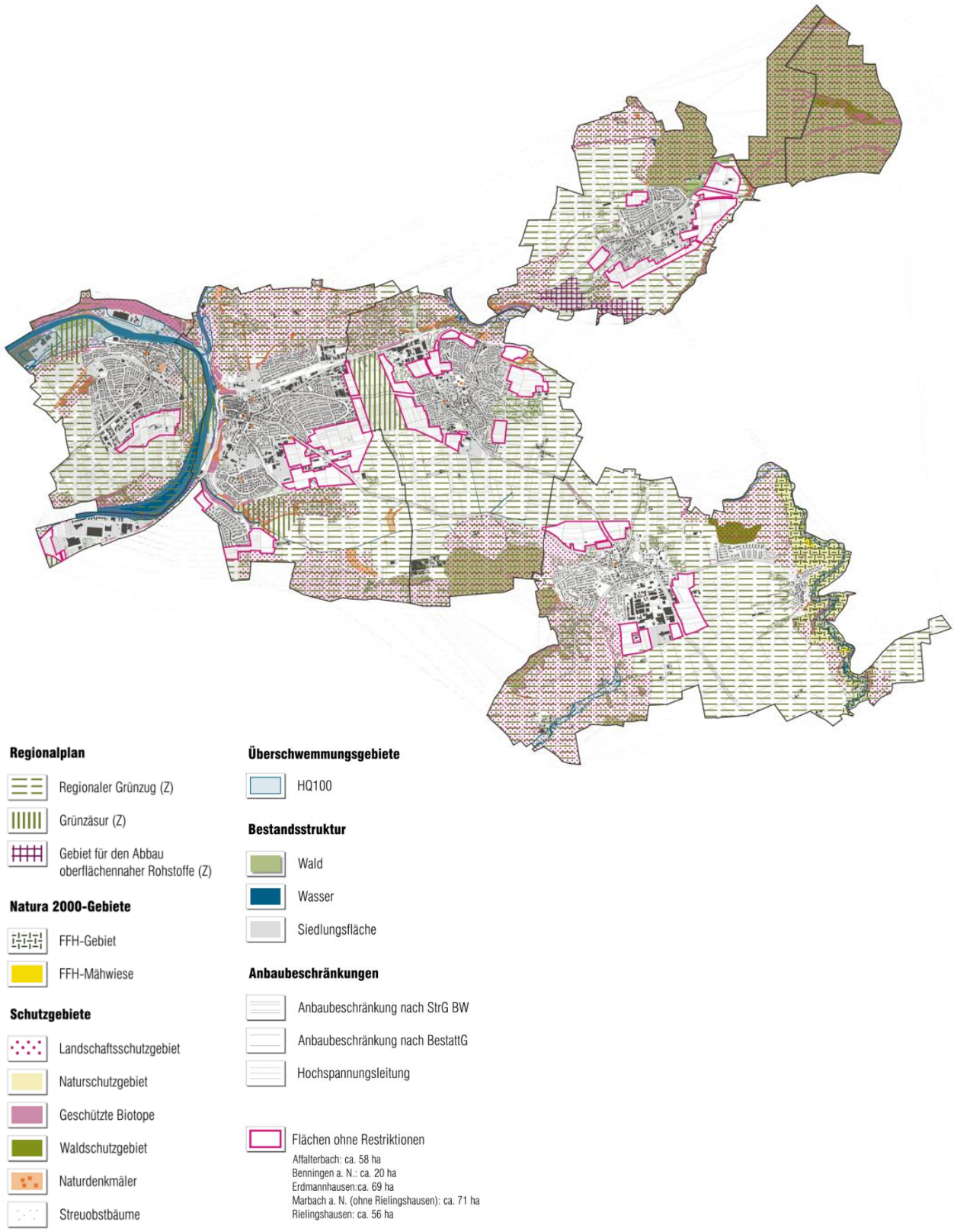


Abbildung 1: Flächen ohne Restriktionen, Auszug aus dem Entwicklungskonzept GVV Marbach a. N. vom 05.05.2025

2.2 FNP-Gebiet / GVV-Gebiet

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

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

Die gesamte Bevölkerungsanzahl des GVV Marbach a. N. lag zum 31.12.2024 bei 31.422. Affalterbach zählte zu diesem Zeitpunkt 4.364 Einwohner, Benningen a. N. 6.323 Einwohner, Erdmannhausen 5.261 Einwohner und die Stadt Marbach a. N. 15.474 Einwohner.[1]

Das gesamte Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet liegt verkehrsgünstig und ist durch die Nähe zur Bundesautobahn A81 sowie über die Landesstraßen überregional und regional gut angebunden. Auch die Stadt Ludwigsburg ist optimal erreichbar.

Außerdem bindet die L1100 an die durch Ludwigsburg verlaufende B27 an. In nördlicher Richtung schafft die L1100 darüber hinaus einen Anschluss an die Bundesautobahn A81 an der Anschlussstelle Pleidelsheim und bindet damit an die Städte Stuttgart, Heilbronn und Würzburg an.

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

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

2.3 Landesplanung und Raumordnung

Die Flächennutzungsplanung ist eingebunden in eine Planungshierarchie, die unmittelbar Auswirkungen auf den Gestaltungsspielraum im Planungsprozess der Flächennutzungsplanung hat.

Der Landesentwicklungsplan ist das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes. Er stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf, um in allen Teilen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse, günstige wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven und gesunde Umweltbedingungen zu gewährleisten.

Der Regionalplan differenziert die Ziele und Grundsätze der Landesplanung für die Region. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar werden die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen durch den Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg und den Regionalplan des Verbands Region Stuttgart 2009 (verbindlich seit 12.11.2010) formuliert.

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan konkretisiert die Landesvorgaben und legt die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region Stuttgart als Ziele und Grundsätze der Raumordnung textlich und zeichnerisch fest.

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

2.3.2 Regionale Siedlungsstruktur und Entwicklungsfunktion

Das gesamte Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet gehört dem Verdichtungsraum (PS 2.1.1 (N)) der Region Stuttgart an.

Affalterbach, Benningen a. N., Erdmannhausen und Marbach a. N. gehören zum Siedlungsbereich

[1] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025 | Stand: 22.12.2025

der regionalen Entwicklungsachse Ludwigsburg – Freiberg am Neckar – Marbach am Neckar – Backnang und werden als Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen (PS 2.4.1.1 (Z)).

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

Affalterbach

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

Benningen a. N.

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

Erdmannhausen

Seit der genannten Änderung des Regionalplans ist auch der Gemeinde Erdmannhausen die Funktion eines Siedlungsbereiches zugewiesen. Somit wird der Gemeinde Erdmannhausen eine Entwicklung über die Eigenentwicklung hinaus ermöglicht.

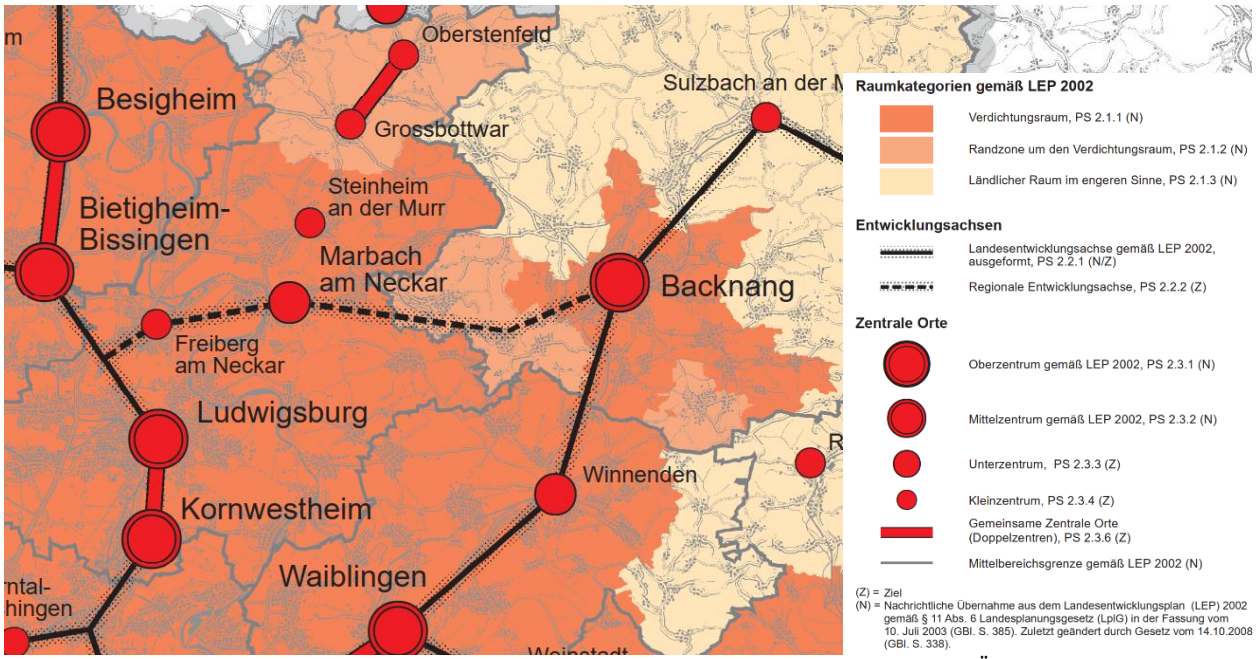


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Region Stuttgart vom 22.07.2009, Strukturkarte mit Änderungen verbindlich seit 28.04.2023

Marbach a. N.

Marbach a. N. ist gemäß Regionalplan als Unterzentrum (PS 2.3.3 (Z)) eingestuft. Unterzentren haben eine mittlere Versorgungsfunktion zwischen Klein- und Mittelzentren. In einem Unterzentrum sollen insbesondere häufig nachgefragte Waren und Dienstleistungen konzentriert werden. Dies bedeutet, dass Marbach a. N. auch eine Versorgungsfunktion für seinen Verflechtungsbereich übernehmen soll.

Marbach a. N. hat zudem die Funktion eines Siedlungsbereiches. Zum Siedlungsbereich gehörende Gemeinden und Gemeindeteile gemäß PS 2.4.1.1 (Z) sind der Hauptort und Hörnle. Der Stadtteil Rielingshausen ist nicht als Siedlungsbereich eingestuft und daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Die Siedlungsentwicklung soll sich auf den Hauptort konzentrieren.

Marbach a. N. ist zudem ein Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistung zugeordnet.

2.3.3 Regionale Freiraumstruktur

Regionale Grünzüge (VRG), PS 3.1.1 (Z)

Der Regionale Grünzug wird im Regionalplan als Ziel festgesetzt. In den Grünzügen sollen ökologische Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung gesichert werden. Zudem haben Grünzüge eine siedlungsstrukturierende Wirkung. Eine Besiedlung in Regionalen Grünzügen soll nicht stattfinden.

Dieses Ziel bedingt für eine Überwindung des Raumwiderstands ein Zielabweichungsverfahren oder die Änderung des Regionalplans. Zuständig hierfür sind die Höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium) und der Regionalverband. Zur Überwindung ist eine zwingende Argumentation für diesen Standort sowie ein Nachweis über die Erhaltung der ökologischen Funktionen erforderlich. (Auf Kapitel 2.1 wird verwiesen.)

Grünzäsuren (VRG), PS 3.1.2 (Z)

Die Regionale Grünzäsur wird im Regionalplan ebenfalls als Ziel festgesetzt. Es handelt sich hierbei um kleinere Freiräume, die von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind. Ein Zusammenwachsen der Siedlungen soll vermieden werden.

Auch dieses Ziel bedingt für eine Überwindung ein Zielabweichungsverfahren oder die Änderung des Regionalplans.

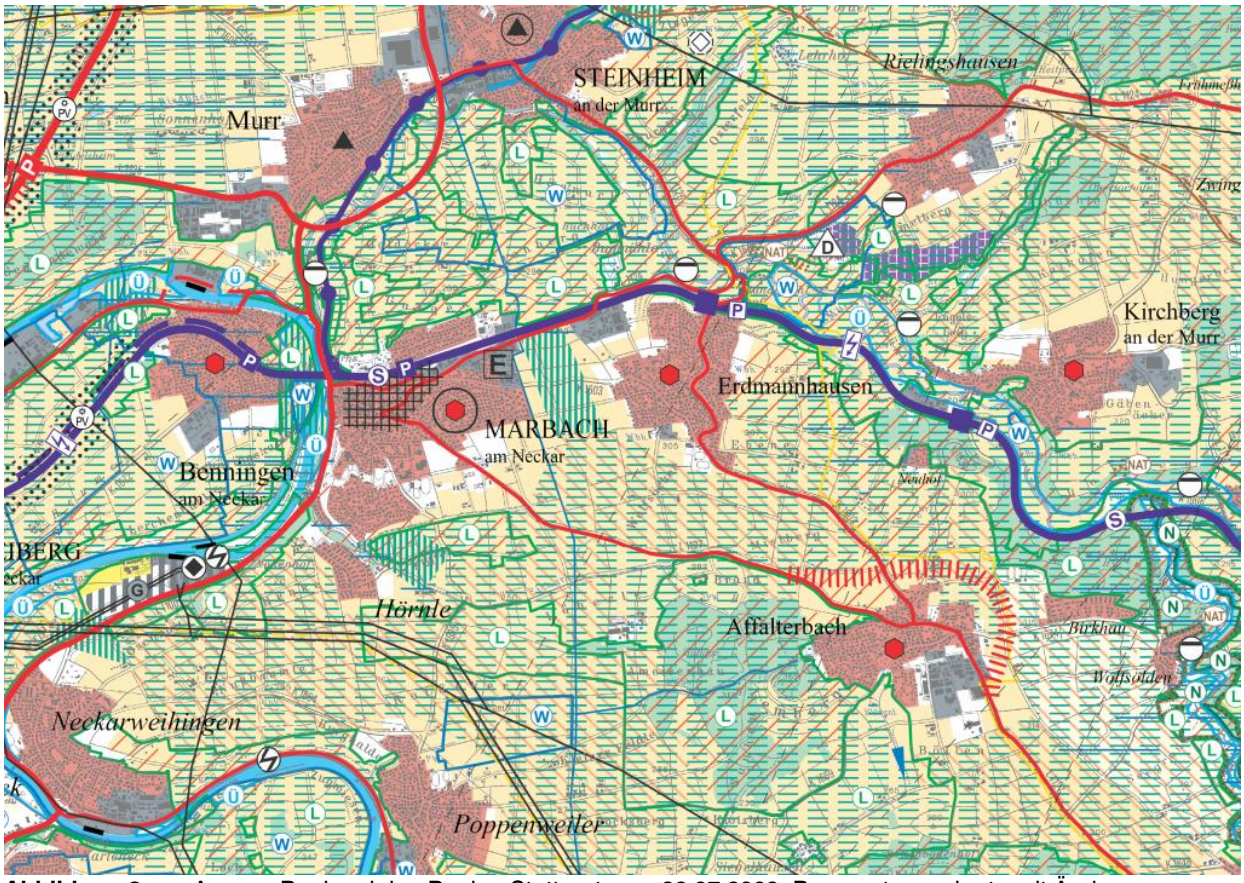


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Stuttgart vom 22.07.2009, Raumnutzungskarte mit Änderungen verbindlich seit 01.04.2026

3 INHALTE DER FORTSCHREIBUNG

3.1 Erläuternde Ausführungen

Für die Erläuterung der Inhalte der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2045 werden nachstehende Begriffe verwendet, die sich folgendermaßen definieren lassen:

Neudarstellungen (N)

Unter den sogenannten Neudarstellungen ist die Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan zu verstehen, die der Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur dienen und sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindeverwaltungsverbandes ergeben. Es handelt sich dabei um Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt sind, im Zuge der Fortschreibung als Wohnbaufläche, gewerblichen Baufläche oder Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Auf die im Anhang beigefügten Gebietsbriefe mit städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bewertung (Anlagen 1 und 2) der Neudarstellungen wird verwiesen.

Nutzungsänderung (Ä)

Als Nutzungsänderung werden die Flächen bezeichnet, die bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als anderweitige Bauflächen oder innerörtliche Grünflächen dargestellt sind und zukünftig einer anderen Nutzung zukommen sollen. Dementsprechend erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Änderung der Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Reserveflächen (R)

Als Reserveflächen werden im Flächennutzungsplan diejenigen Flächen bezeichnet, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, bislang jedoch noch nicht baulich entwickelt wurden. Hierzu zählen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf.

Die bislang ausstehende bauliche Entwicklung kann unterschiedliche Gründe haben. Hierzu zählen beispielsweise ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder sonstige rechtliche, tatsächliche oder planerische Belange, die einer kurzfristigen baulichen Inanspruchnahme entgegenstehen. Die Reserveflächen stellen somit grundsätzlich ein vorhandenes Flächenpotenzial für die zukünftige Siedlungsentwicklung dar.

In der Darlegung des Bauflächenbedarfs in Kapitel 4 werden daher die vorhandenen Reserveflächen entsprechend berücksichtigt.

Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale bezeichnen Flächen und Möglichkeiten innerhalb bereits bestehender Siedlungsbereiche, die für eine bauliche Entwicklung, Nachverdichtung, Umnutzung oder Wiedernutzbarmachung geeignet sind.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in den Verbandsgemeinden werden ebenfalls im Rahmen der Darlegung des Bauflächenbedarfs berücksichtigt (siehe Kapitel 4.1.1.4). Grundlage hierfür ist die Baulückenerhebungen der jeweiligen Gemeinde. Diese sind in Anlage 3 beigefügt.

Größere Innenentwicklungspotenziale, wie beispielsweise Brach- oder Konversionsflächen, sind in den Verbandsgemeinden nicht vorhanden.

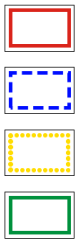
Hinweise

Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Transparenz für die Gemeinden und die Öffentlichkeit wurde den Flächen in der vorliegenden Begründung jeweils die Nummerierung aus dem Entwicklungskonzept, wie z. B. (alt E: AFF 01), zugeordnet. Eine Übersicht der Flächenbezeichnungen findet sich zudem auf Seite 64.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass zwischen den Flächengrößen in den Gebietsbriefen des Entwicklungskonzeptes, den Gebietsbriefen mit landschaftsplanerischer Bewertung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan teilweise geringfügige Abweichungen bestehen. Maßgeblich ist die angegebene Flächengröße im Flächennutzungsplan.

Nummerierung der Neudarstellungen, Nutzungsänderungen und Reserveflächen

N.	Aff.	W	01
N = Neudarstellung Ä = Nutzungsänderung R = Reservefläche	Aff = Affalterbach Ben = Benningen a. N. Erd = Erdmannhausen Mar = Marbach a. N. Mar.Rie = Marbach a. N., Ortsteil Rielingshausen	W = Wohnbaufläche M = Gemischte Baufläche G = Gewerbliche Baufläche S = Sonderbaufläche GB = Gemeinbedarfsfläche V = Versorgungsfläche	Nummerierung



Neudarstellung (N)

Nutzungsänderung (Ä) (Änderung Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum rechtswirksamen FNP)

Laufendes FNP-Änderungsverfahren

Reservefläche (R) (nicht bebaute Flächen; bereits im rechtswirksamen FNP enthalten)

3.2 Affalterbach

3.2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Affalterbach liegt im Ostteil des Neckarbeckens auf dem unteren Osthang des Lembergs. Neben Affalterbach gehören zur Gemeinde die Teilorte Steinächle und Wolfsölden.

Seit 1945 hat die Gemeinde ihre Einwohnerzahl mehr als verdreifacht. Derzeit leben in der Gemeinde ca. 4.400 Einwohner.

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

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

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

Die Gemeinde Affalterbach weist aufgrund ihrer wirtschaftlichen Entwicklung einen hohen und weiterhin steigenden Bedarf an Gewerbeflächen auf. Insbesondere die Entwicklung des Unternehmensstandorts von Mercedes-AMG stellt einen wesentlichen Faktor für die zukünftige Flächennachfrage dar. Der bestehende Standort soll langfristig gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für betriebliche Erweiterungen geschaffen werden.

Eine Erweiterung des Mercedes-AMG-Standortes ist bereits in Planung. Auch der Gartenmöbelhersteller STERN hat einen Erweiterungswunsch geäußert und benötigt hierfür gewerbliche Bauflächen.

Für die Gemeinde ergibt sich daraus die städtebauliche Zielsetzung, neue Gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan auszuweisen. Die Ausweisung geeigneter Flächen trägt dazu bei, den Wirtschaftsstandort Affalterbach zu stärken, bestehende Arbeitsplätze zu sichern und die Voraussetzungen für eine weitere positive Entwicklung ortsansässiger Unternehmen zu schaffen. Gleichzeitig kann dadurch verhindert werden, dass betriebliche Entwicklungsabsichten aufgrund fehlender geeigneter Flächen an andere Standorte verlagert werden müssen.

Die wirtschaftliche Entwicklung hat darüber hinaus Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf in Affalterbach. Mit zusätzlichen Arbeitsplätzen und der langfristigen Sicherung bzw. Erweiterung ortsansässiger Unternehmen steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum für Beschäftigte und deren Familien. Für eine vorausschauende Siedlungsentwicklung muss daher die Entwicklung von Gewerbe und Wohnen gemeinsam betrachtet werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist in Affalterbach lediglich die gewerbliche Baufläche „Östlich Winnender Straße“ mit ca. 0,9 ha als Reservefläche vorhanden, die bisher noch unbebaut ist. Reserveflächen für Wohnen (Wohnbauflächen) sind im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Affalterbach nicht mehr vorhanden.

Im Rahmen der Innenentwicklung wurden die bestehenden Flächenpotenziale innerhalb der Gemeinde soweit möglich ausgeschöpft. Für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gewerbestandortes stehen im bestehenden Siedlungsbereich keine ausreichenden, zusammenhängenden und kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Verbleibende Baulücken und sonstige einzelne Flächenpotenziale befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und stehen der Gemeinde bzw. einer gewerblichen Entwicklung nicht unmittelbar zur Verfügung. Eine Mobilisierung dieser Flächen ist daher nur eingeschränkt möglich und kann aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht verlässlich für die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs herangezogen werden.

Vor diesem Hintergrund reichen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und Reserveflächen (siehe Kapitel 4.2.2.1) nicht aus, um den Bedarf, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standorts von Mercedes-AMG, zu decken.

Die Gemeinde Affalterbach hat daher das städtebauliche Ziel, entsprechend dem heutigen und zukünftigen Bedarf zusätzliche Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen im Anschluss an den

bestehenden Siedlungsrand im Flächennutzungsplan auszuweisen.

Der Bereich im Westen der Gemeinde Affalterbach in Richtung Lemberg kommt für eine Siedlungserweiterung aufgrund der vielfältigen Restriktionen (Landschaftsschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Streuobstbestände) nicht infrage (siehe Abbildung 4:). Im Südwesten der Ortslage befindet sich ein bestehender Geflügelhof. Aufgrund der von diesem Betrieb ausgehenden Immissionen soll eine weitere Annäherung der Siedlungsentwicklung an den landwirtschaftlichen Betrieb vermieden werden.

Nordöstlich der Ortslage plant die Gemeinde Affalterbach die Realisierung einer Ortsentlastungsstraße. Für das Vorhaben wurde bereits der Bebauungsplan „Ortsentlastungsstraße Affalterbach“ aufgestellt, der am 16.07.2020 in Kraft getreten ist, zwischenzeitlich jedoch für unwirksam erklärt wurde. Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ortsentlastungsstraße zu schaffen und den Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium neu aufzustellen. Mit der Realisierung der Ortsentlastungsstraße soll insbesondere eine verkehrliche Entlastung der Ortslage erreicht werden.

Die geplante Straße soll zugleich langfristig den nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde definieren und damit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich räumlich begrenzen. Die Darstellung der Trasse im Flächennutzungsplan wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan übernommen und dient der langfristigen Sicherung der geplanten Verkehrsinfrastruktur und der planungsrechtlichen Vorbereitung der weiteren verbindlichen Bauleitplanung.

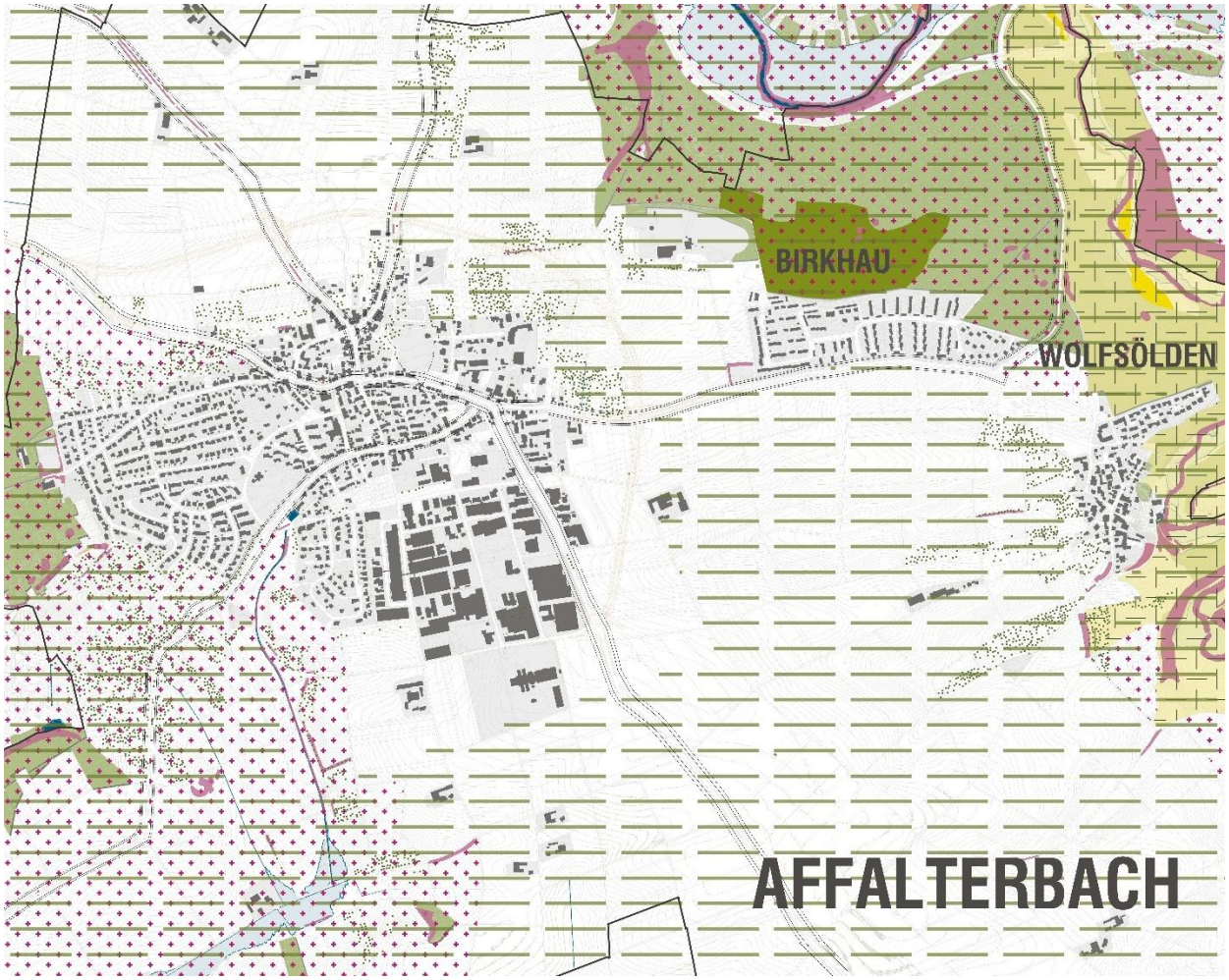
Der Weiler Steinächle in idyllischer Lage am Rande des Buchenbachtals soll, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, nicht als Siedlungsansatz weiterentwickelt werden.

Die Neudarstellung von Wohnbauflächen konzentriert sich somit auf den nördlichen Siedlungsbereich von Affalterbach. Vorgesehen ist eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsrandes bis zur geplanten Ortsentlastungsstraße. Damit wird die zukünftige Siedlungsentwicklung räumlich gebündelt und zugleich durch die geplante Verkehrsinfrastruktur begrenzt.

Darüber hinaus soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung in den Ortsteilen Birkau und Wolfsölden erfolgen.

Für die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen kommen nur die Bereiche im Süden und Osten von Affalterbach, im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete/-betriebe in Betracht. Berücksichtigt wird hierbei die geplante Ortsentlastungsstraße. Aufgrund des hohen Gewerbeflächenbedarfs der Mercedes-AMG GmbH und zahlreicher planerischer Restriktionen ist es erforderlich, Flächen innerhalb des Regionalen Grünzugs in Anspruch zu nehmen.

Über die vorgesehene Neudarstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen hinaus sieht die Gemeinde Affalterbach keine Erforderlichkeit für die Neudarstellung von Gemeinbedarfs- oder Infrastrukturflächen. Der bestehende und absehbare Bedarf an entsprechenden Nutzungen kann innerhalb der bereits dargestellten Bauflächen gedeckt werden.



Regionalplan

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

Natura 2000-Gebiete

- FFH-Gebiet
- FFH-Mähwiese

Schutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

- HQ100

Bestandsstruktur

- Wald
- Wasser
- Siedlungsfläche

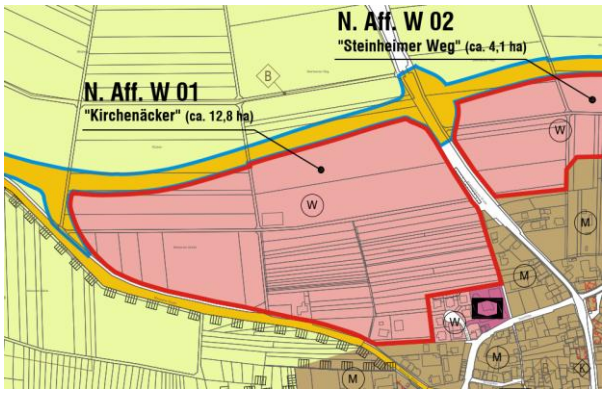
Abbildung 4: Restriktionsplan für Affalterbach, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

3.2.2 Neudarstellungen

Im Folgenden werden die im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Neudarstellungen von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen auf der Gemarkung der Gemeinde Affalterbach dargelegt. Im Übrigen wird auf die im Anhang enthaltenen Gebietsbriefe und Umweltsteckbriefe verwiesen, in denen die weiteren zu berücksichtigenden Belange und Rahmenbedingungen der jeweiligen Flächen näher dargestellt sind.

3.2.2.1 Wohnbauflächen

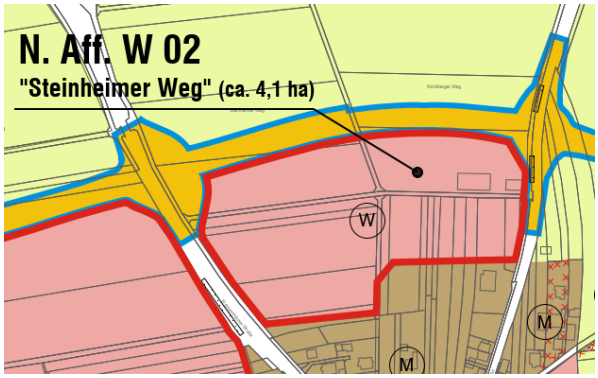
N. Aff. W 01 „Kirchenäcker“ (alt E: AFF 01)



Die Fläche „Kirchenäcker“ umfasst ca. 12,8 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Fläche stellt einen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der nördlich geplanten Ortsentlastungsstraße dar und kann direkt an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden. Inwieweit eine Entwicklung im Kontext mit der Ortsentlastungsstraße zu erfolgen hat, ist im Weiteren zu prüfen. Zudem ist das Thema Streuobst zu lösen.

N. Aff. W 02 „Steinheimer Weg“ (alt E: AFF 02)

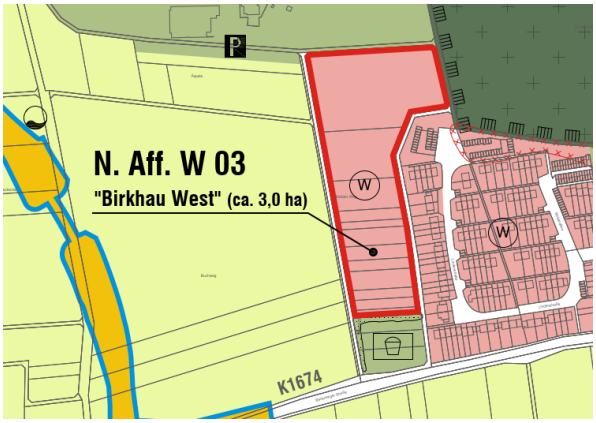


Die Fläche „Steinheimer Weg“ umfasst ca. 4,1 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Auch diese Fläche schließt im Süden an den bestehenden Siedlungsrand an und wird im Norden durch die geplante Ortsentlastungsstraße begrenzt. Auch hier ist im Weiteren zu prüfen, inwieweit eine Entwicklung im Kontext mit der Ortsentlastungsstraße zu erfolgen hat. Zudem ist das Thema Streuobst zu lösen.

Die Neudarstellung der Wohnbaufläche ist insbesondere im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden Fläche N. Aff. W 01 „Kirchenäcker“ eine sinnvolle und unmittelbare Erweiterung des Siedlungskörpers. Zudem kann die Fläche an die westlich und östlich vorhandene Erschließung angeschlossen werden.

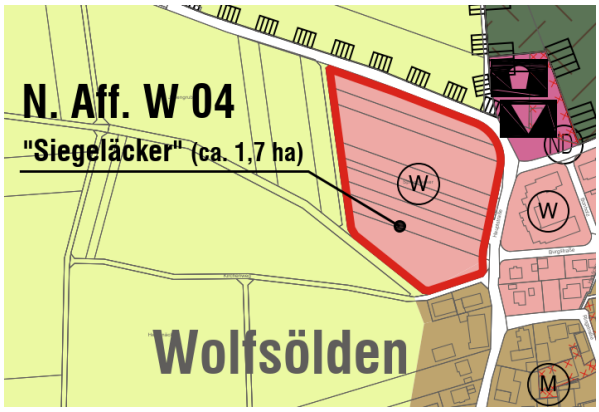
N. Aff. W 03 „Birkhau West“ (alt E: AFF 08)



Die Fläche „Birkhau West“ umfasst ca. 3,0 ha und schließt westlich an den Ortsteil Birkhau an. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Weiteren ist zu klären, ob der Regionale Grünzug als Ausformung verstanden werden kann.

N. Aff. W 04 „Siegeläcker“ (alt E: AFF 10)

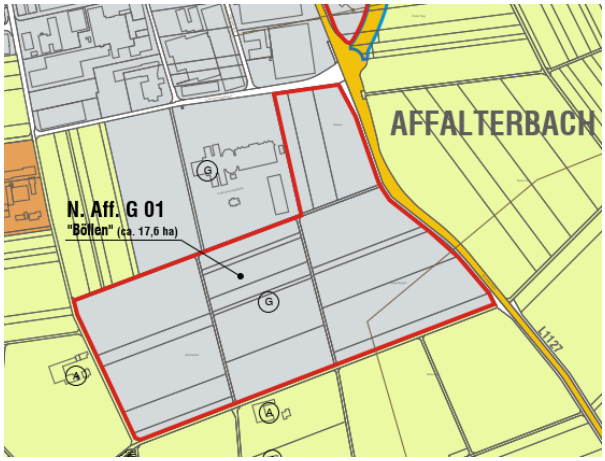


Die Fläche „Siegeläcker“ liegt im Ortsteil Wolfsölden, umfasst ca. 1,7 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Fläche schließt an bestehende Wohnbebauung an und die Erschließung ist über die Hauptstraße möglich. Im Weiteren ist zu klären, ob der Regionale Grünzug als Ausformung verstanden werden kann.

3.2.2.2 Gewerbliche Bauflächen

N. Aff. G 01 „Böllen“ (alt E: AFF 05)

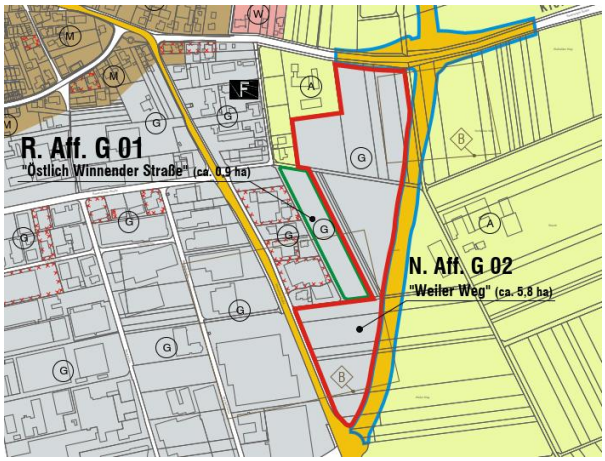


Die Fläche „Böllen“ umfasst ca. 17,6 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die Fläche schließt südlich an das Gewerbegebiet „Bittenfelder Weg“ an und wird für die Standorterweiterung der dort ansässigen Mercedes-AMG GmbH sowie für den Gewerbeflächenbedarf weiterer ortsansässiger Firmen benötigt. Konkrete Planungsabsichten liegen bereits vor.

Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug ist eine Abstimmung mit dem Regionalverband erforderlich.

N. Aff. G 02 „Weiler Weg“ (alt E: AFF 07)



Die Fläche „Weiler Weg“ umfasst ca. 5,8 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die Fläche stellt einen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und den dort vorhandenen Gewerbebetrieben und der östlich geplanten Ortsentlastungsstraße dar. Im weiteren Verfahren soll die gewerbliche Baufläche ggf. auf geeignete Teilflächen reduziert werden.

3.2.3 Flächenübersicht

Flächen-nummer	Flächenname	Darstellung im rechtswirksamen FNP	Darstellung in der vorliegenden FNP-Fortschreibung 2045	Flächen-größe *
Neudarstellung Wohnbauflächen				
N. Aff. W 01	„Kirchenäcker“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 12,8 ha
N. Aff. W 02	„Steinheimer Weg“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 4,1 ha
N. Aff. W 03	„Birkhau West“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 3,0 ha
N. Aff. W 04	„Siegeläcker“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 1,7 ha
				= ca. 21,6 ha
Neudarstellung Gewerbliche Bauflächen				
N. Aff. G 01	„Böllen“	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	ca. 17,6 ha
N. Aff. G 02	„Weiler Weg“	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	ca. 5,8 ha
				= ca. 23,4 ha

*Hinweis: ha = Hektar (10.000 Quadratmeter; Fläche: 100 Meter x 100 Meter)

3.2.4 Resümee

Folgt zum Entwurf…

3.3 Benningen am Neckar

3.3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Benningen am Neckar mit rund 6.300 Einwohnern liegt innerhalb einer nach Westen geöffneten Neckarschleife und weist aufgrund ihrer topografischen und landschaftsräumlichen Situation besondere Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung auf.

Seit 1945 hat sich die Gemeinde deutlich weiterentwickelt. Insbesondere in den Nachkriegsjahren entstand entlang des südwestlichen Ortsrandes ein großflächiges Wohngebiet, das in den darauffolgenden Jahrzehnten in mehreren Entwicklungsphasen vorwiegend nach Westen und Nordwesten erweitert wurde. Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich insbesondere am südlichen Ortsrand, wo am Hirschmann-Ring das Gewerbegebiet „Bild“ entstanden ist. Darüber hinaus bestehen im Norden zwei weitere Gewerbegebiete: das Gewerbegebiet „Krautlose“ nördlich des Neckars sowie das Gewerbegebiet „Unteres Wörth-Allmanden“ an der Gemarkungsgrenze zu Freiberg am Neckar südlich des Neckars.

Benningen am Neckar verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung. Über Landes- und Kreisstraßen sowie die in der näheren Umgebung verlaufende Bundesautobahn A 81 ist die Gemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden. Bereits im Jahr 1879 erhielt Benningen mit dem Bau der Murrtalbahn Anschluss an das Eisenbahnnetz. Seit 1980 besteht zudem eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über die Stuttgarter S-Bahn-Linie S4. Damit sind sowohl die regionalen als auch die überregionalen Zentren gut erreichbar.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung wird in Benningen am Neckar wesentlich durch die begrenzte Flächenverfügbarkeit und die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten bestimmt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan steht auf der Gemarkung Benningens lediglich noch die gewerbliche Baufläche „Östlich Hirschmann-Ring“ mit einer Größe von ca. 1,3 ha als Reservefläche zur Verfügung. Reserveflächen für Wohnnutzung sind hingegen nicht mehr vorhanden.

Aufgrund der Lage innerhalb der Neckarschleife, der vergleichsweise kleinen Gemarkungsfläche sowie umfangreicher planerischer und naturschutzfachlicher Restriktionen ist die Ausweisung größerer neuer Siedlungsflächen nur eingeschränkt möglich. Die Siedlungsentwicklung ist insbesondere in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung durch bestehende Restriktionen begrenzt (siehe Abbildung 5:). Hierzu zählen unter anderem der Regionale Grünzug, regionale Grünzäsuren, die Landschaftsschutzgebiete „Neckartal zwischen Benningen und Großingersheim mit angrenzenden Gebieten“ und „Landschaftsbestandteile der Neckartalaue zwischen Benningen und Freiberg und Landschaftsbestandteile in den Gewannen Steinlanden, Oberer Beihinger Weg und Seelach“ sowie großflächige Überschwemmungsgebiete entlang des Neckarufers.

Von besonderer Bedeutung sind die landschaftsökologisch wertvollen Bereiche östlich der bestehenden Ortsrandlage. Diese sollen aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Natur und Landschaft von einer baulichen Entwicklung freigehalten werden. Sie sind Bestandteil der regionalen Grünzäsur zwischen Benningen am Neckar und Marbach am Neckar sowie des Landschaftsschutzgebiets „Neckartalauen zwischen Benningen am Neckar und Freiberg am Neckar“. Dieser Bereich ist zudem Bestandteil der Planungen der interkommunalen Gartenschau Benningen & Marbach am Neckar 2033. Vorgesehen ist eine nachhaltige Weiterentwicklung der verbindenden Landschaftsräume und die Schaffung neuer Aufenthalts- und Erholungsräume. Zugleich kann das Projekt wichtige Impulse für die langfristige Entwicklung und Lebensqualität beider Kommunen setzen.

Eine weitere Inanspruchnahme dieser sensiblen Landschaftsräume für Siedlungszwecke ist daher aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht nicht vorgesehen.

Aus diesen Gründen soll sich die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Benningen am Neckar auf den südlichen Ortsrand beschränken. Hier bestehen begrenzte Flächenpotenziale, die für eine bauliche Entwicklung im Außenbereich grundsätzlich in Betracht kommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in diesem Bereich teilweise geschützte Streuobstbestände befinden.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde Benningen am Neckar das Ziel, die vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der bestehenden Restriktionen gezielt zu nutzen und zugleich die für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung erforderlichen Flächen für Wohnen und Gewerbe bereitzustellen. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll daher eine bedarfsgerechte Neudarstellung von Wohnbauflächen erfolgen, um den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde zu decken und eine angemessene Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglichen zu können.

Für die Wohnbauentwicklung bietet sich insbesondere der Bereich „Hinter der Bachstraße“ am südlichen Ortsrand an. Aufgrund der dort

vorhandenen Südhanglage bestehen grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine Wohnnutzung. Gleichzeitig ist die besondere landschaftliche Situation des Standorts – insbesondere aufgrund der Geländekuppe und der damit verbundenen guten Einsehbarkeit – bei der weiteren Gebietsentwicklung zu berücksichtigen. Eine zukünftige bauliche Entwicklung soll deshalb mit geeigneten Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung, beispielsweise durch eine qualifizierte Eingrünung des Ortsrandes, verbunden werden. Ziel ist es, eine städtebaulich verträgliche Erweiterung der Gemeinde zu ermöglichen und gleichzeitig einen angemessenen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft zu schaffen.

Auch im Bereich der gewerblichen Entwicklung besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf. Die im Flächennutzungsplan noch vorhandene gewerbliche Reservefläche „Östlich Hirschmann-Ring“ mit ca. 1,3 ha reicht nicht aus, um den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf zu decken. Daher wird als städtebauliches Entwicklungsziel eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Bild“ in westliche Richtung verfolgt. Die Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs ist hierbei zu beachten.

Für die Gemeinde Benningen a. N. besteht kein Bedarf an der Neudarstellung zusätzlicher Gemeinbedarfsflächen. Der bestehende und absehbare Bedarf an entsprechenden Nutzungen kann innerhalb der bereits dargestellten Bauflächen gedeckt werden.

Insgesamt zielt die städtebauliche Entwicklung Benningens am Neckar auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung ab. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll hierfür den erforderlichen planerischen Rahmen schaffen, indem die begrenzten Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe gezielt aktiviert, die Siedlungsentwicklung am südlichen Ortsrand räumlich gebündelt und die bestehenden Freiraum- und Landschaftsstrukturen berücksichtigt werden.

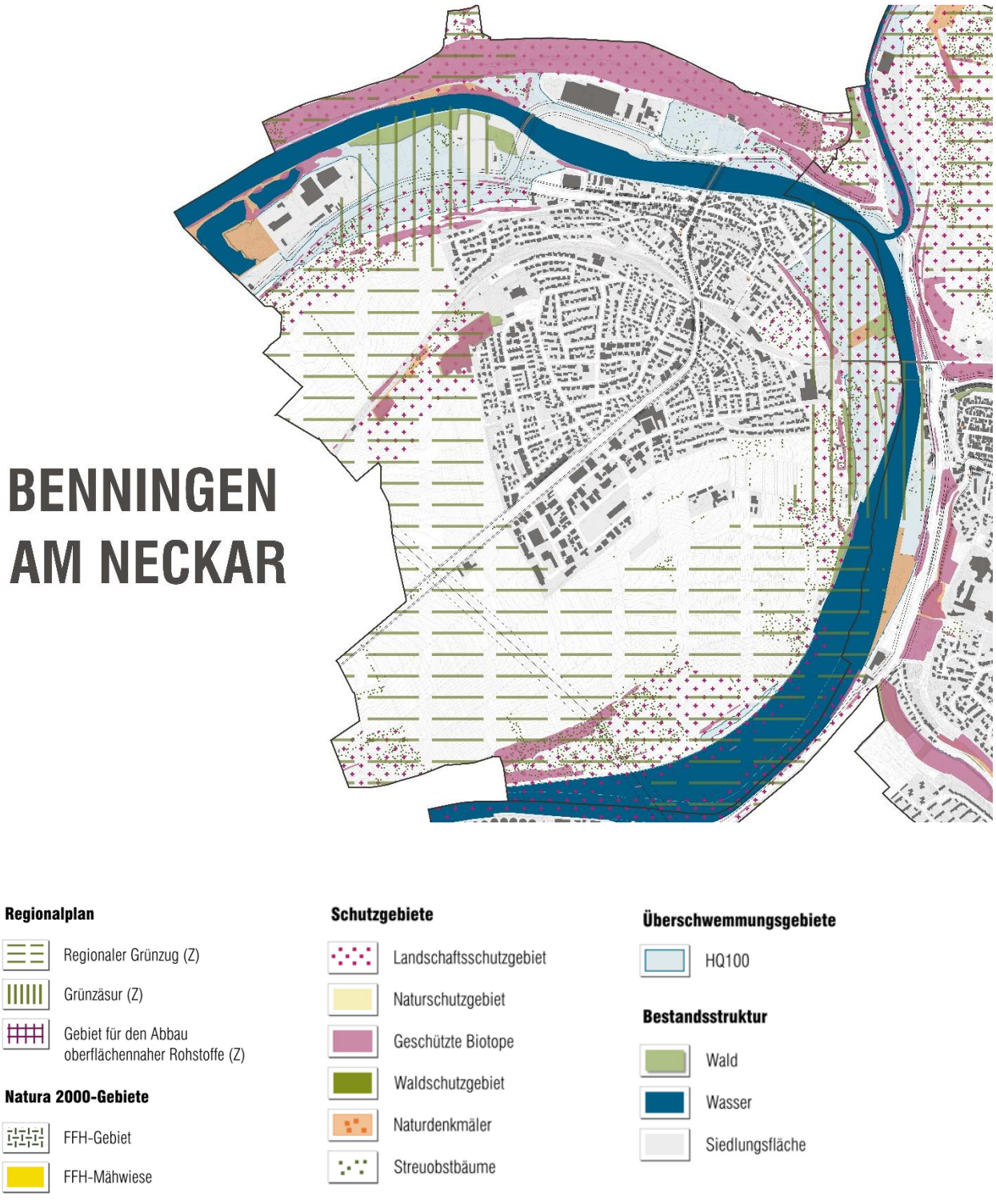


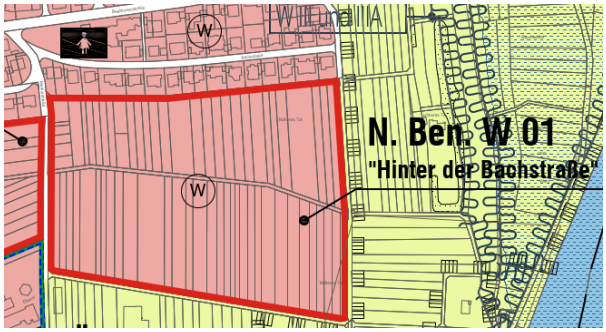
Abbildung 5: Restriktionsplan für Benningen a. N., Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

3.3.2 Neudarstellungen

Im Folgenden werden die im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Neudarstellungen von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen auf der Gemarkung der Gemeinde Benningen a. N. dargelegt. Im Übrigen wird auf die im Anhang enthaltenen Gebietsbriefe und Umweltsteckbriefe verwiesen, in denen die weiteren zu berücksichtigenden Belange und Rahmenbedingungen der jeweiligen Flächen näher dargestellt sind.

3.3.2.1 Wohnbauflächen

N. Ben. W 01 „Hinter der Bachstraße“ (alt E: BEN 04)



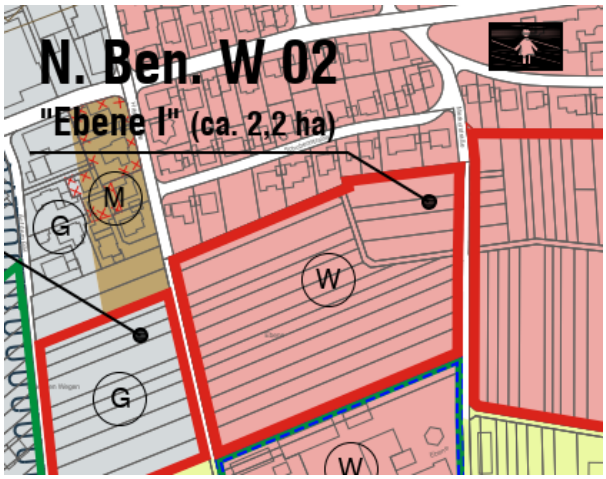
Die Fläche „Hinter der Bachstraße“ umfasst ca. 5,8 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnnutzung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs ermöglicht werden. Die nördlich vorhandene Infrastruktur kann für die Erschließung des Plangebiets genutzt und entsprechend weitergeführt werden.

Die Fläche „Hinter der Bachstraße“ war im Flächennutzungsplan 1990-2005 bereits als Wohnbaufläche dargestellt und wurde zugunsten einer anderen Wohnbaufläche im Zuge eines Flächentausches jedoch wieder aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Um dem heutigen und zukünftigen Wohnbauflächenbedarf Rechnung zu tragen, soll die Fläche erneut als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Der genaue Flächenumfang muss aufgrund der Topografie für den östlichen Teilbereich im Weiteren geprüft werden. Zudem ist das Thema Streuobst ist zu lösen.

N. Ben. W 02 „Ebene I“ (alt E: BEN 05)

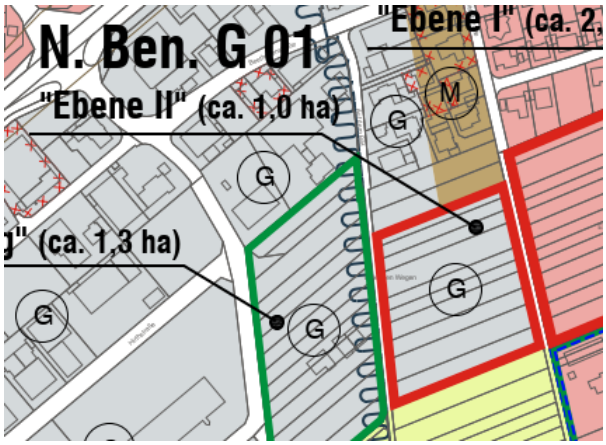


Die Fläche „Ebene I“ umfasst ca. 2,2 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Fläche grenzt unmittelbar an den bestehenden Ortsrand an und eignet sich aufgrund der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten für eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur. Südlich grenzt die Fläche Ä. Ben. W 02 „Ebene“ an, welche im Zuge einer Nutzungsänderung von Sonderbaufläche Gärtnerei in Wohnbaufläche geändert werden soll (siehe 3.2.3).

3.3.2.2 Gewerbliche Bauflächen

N. Ben. G 01 „Ebene II“ (alt E: BEN 06)



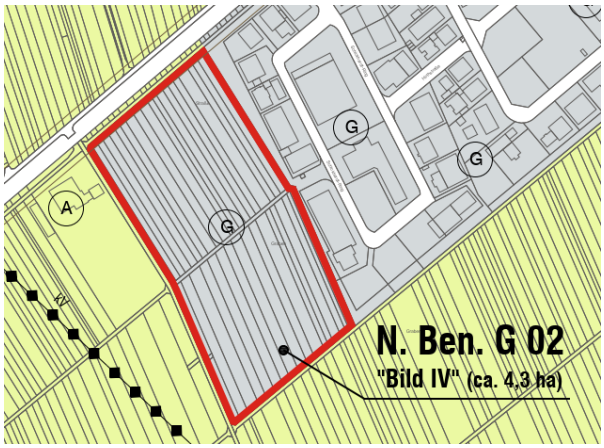
Die Fläche „Ebene II“ umfasst ca. 1,0 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die Fläche grenzt östlich an die gewerbliche Reservefläche R. Ben. G 01 "Östlich-Hirschmann-

Ring" an und stellt somit eine sinnvolle Arrondierung der gewerblichen Nutzungen dar.

Auf die östlich vorgesehene Wohnnutzung kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung angemessen Rücksicht genommen werden. Im Bebauungsplan kann die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in Betracht gezogen werden. Hierdurch können insbesondere weniger störende und mit der angrenzenden Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen zugelassen und potenziell konfliktträchtige Nutzungen entsprechend eingeschränkt werden.

N. Ben. G 02 „Bild IV“ (alt E: BEN 09)



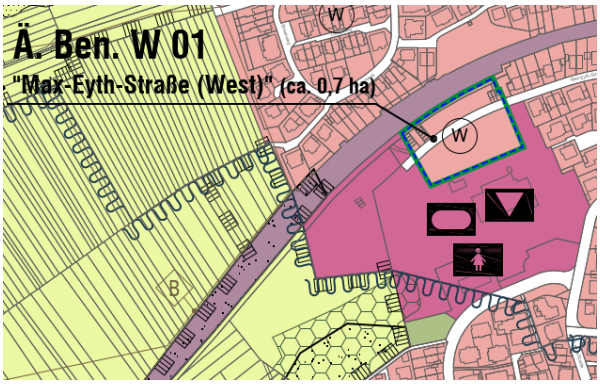
Die Fläche „Bild IV“ umfasst ca. 4,3 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die gewerbliche Baufläche stellt die westliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Bild III“ am südwestlichen Siedlungsrand dar und lässt sich aus dem bestehenden Gewerbegebiet heraus erschließen.

Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug ist eine Abstimmung mit dem Regionalverband erforderlich.

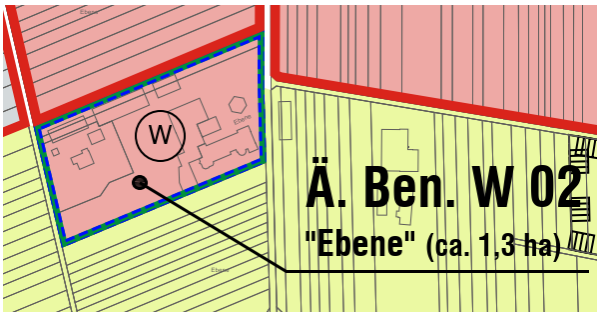
3.3.3 Nutzungsänderungen

Ä. Ben. W 01 „Max-Eyth-Straße (West)“ (alt E: BEN 02)



Die Fläche „Max-Eyth-Straße (West)“ umfasst ca. 0,7 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Auf der Fläche bestehen zwei Tennisplätze sowie Stellplätze und Garagen. Angedacht ist, die Tennisplätze zu verlegen, um die Fläche zukünftig für die Schaffung von Wohnraum nutzen zu können. Die Art der baulichen Nutzung der Fläche „Max-Eyth-Straße (West)“ soll im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans daher von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche geändert werden.

Ä. Ben. W 02 „Ebene“



Die Fläche „Ebene“ umfasst ca. 1,3 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Sonderbaufläche dargestellt. Auf der Fläche ist ein (ehemaliger) Gartenbaubetrieb angesiedelt, welcher vor wenigen Jahren aufgegeben wurde. Die Gemeinde Benningen a. N. hat daher das Ziel, im Zusammenhang mit der Neudarstellung der Wohnbauflächen N. Ben. W 01 „Hinter der Bachstraße“ und N. Ben. W 02 „Ebene I“ die Fläche „Ebene“ in der Art der baulichen Nutzung zu ändern und als Wohnbaufläche darzustellen. Die Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes wurde bereits von der Gemeinde Benningen a. N. erworben und soll im Sinne eines schonenden Flächenverbrauchs einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Gemeinde strebt zeitnah die Aufstellung eines Bebauungsplans an.

3.3.4 Flächenübersicht

Flächen-nummer	Flächenname	Darstellung im rechtswirksamen FNP	Darstellung in der vorliegenden FNP-Fortschreibung 2045	Flächen-größe
Neudarstellung Wohnbauflächen				
N. Ben. W 01	„Hinter der Bachstraße“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 5,8 ha
N. Ben. W 02	„Ebene I“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 2,2 ha
				= ca. 8,0 ha
Neudarstellung Gewerbliche Bauflächen				
N. Ben. G 01	„Ebene II“	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	ca. 1,0 ha
N. Ben. G 02	„Bild IV“	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	ca. 4,3 ha
				= ca. 5,3 ha
Nutzungsänderungen				
Ä. Ben. W 01	„Max-Eyth-Straße (West)“	Gemeinbedarfsfläche	Wohnbaufläche	ca. 0,7 ha
Ä. Ben. W 02	„Ebene“	Sonderbaufläche	Wohnbaufläche	ca. 1,3 ha
				= ca. 2,0 ha

3.3.5 Resümee

Folgt zum Entwurf…

3.4 Erdmannhausen

3.4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Erdmannhausen liegt zwischen Neckar und Murr im Naturraum Neckarbecken und weist derzeit rund 5.300 Einwohner auf. Die Gemeinde hat sich insbesondere seit den Nachkriegsjahren stetig baulich weiterentwickelt. Am westlichen Ortsrand entstand zunächst ein größeres Neubaugebiet, das bereits Ende der 1960er-Jahre durch weitere Siedlungsflächen im Osten sowie durch ein beginnendes Gewerbegebiet im Nordwesten ergänzt wurde. In den darauffolgenden Jahrzehnten wurde das Gewerbegebiet mehrfach erweitert. Darüber hinaus entstanden ab Ende der 1990er-Jahre weitere Wohnbaugebiete im nordwestlichen und nordöstlichen Gemeindegebiet.

Erdmannhausen verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung. Über Landes- und Kreisstraßen ist die Gemeinde an das überörtliche Fernstraßennetz angebunden. Eine weitere wichtige Standortqualität stellt die Schienenanbindung dar. Die bereits 1879 im Rahmen des Murrbahnprojektes eröffnete Bahnstrecke Backnang–Ludwigsburg gewährleistet die Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr. Seit 2012 ist Erdmannhausen durch die Verlängerung der S-Bahn-Linie S4 zudem direkt an das Stuttgarter S-Bahn-Netz angebunden. Damit bestehen insbesondere für die Wohnbevölkerung günstige Voraussetzungen für die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitsplatzzentren.

Die Siedlungsstruktur Erdmannhausens ist überwiegend durch die Funktion als Wohnstandort geprägt. Gemischte Nutzungsstrukturen finden sich insbesondere im historischen Ortskern sowie in Teilbereichen der nördlichen Ortsrandlage. Größere gewerblich geprägte Bereiche befinden sich vor allem im Norden bzw. Nordwesten der Gemeinde.

Am nordwestlichen Ortsrand liegt das Gewerbegebiet „Ochsenweg“. Das ab dem Jahr 1970 entwickelte Gewerbegebiet umfasst mittlerweile eine Fläche von rund 10,0 ha und wurde zuletzt im Jahr 1996 erweitert. Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen sind zwischenzeitlich vollständig genutzt; weitere freie gewerbliche Bauflächen stehen innerhalb des Gebiets nicht zur Verfügung. Auch die Möglichkeiten zur Innenentwicklung für die Wohnnutzung sind weitgehend ausgeschöpft. Die noch vorhandenen Baulücken befinden sich überwiegend in Privateigentum und stehen daher einer kurzfristigen gemeindlichen Entwicklung nur eingeschränkt zur Verfügung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bestehen noch einzelne Reserveflächen. Hierzu zählen die gemischte Baufläche „Westlich der Riedstraße“ (ca. 1,5 ha), die gewerbliche Baufläche „Brementa“ (ca. 1,5 ha) sowie die Gemeinbedarfsfläche „Kirchenfeld“ (ca. 1,7 ha).

Vor dem Hintergrund des bestehenden und zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs verfolgt die Gemeinde Erdmannhausen das Ziel, die Reserveflächen gemischte Baufläche „Westlich der Riedstraße“ sowie die Gemeinbedarfsfläche „Kirchenfeld“ zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Hierzu ist eine Änderung der im Flächennutzungsplan dargestellten Art der baulichen Nutzung zugunsten einer Wohnbaufläche vorgesehen.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Erdmannhausen, ihrer regionalplanerischen Funktion als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit gerecht zu werden und entsprechend ihrer Entwicklungsmöglichkeiten und ihres Bedarfs zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Ziel ist es, eine bedarfsgerechte und zugleich städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.

Auch für die gewerbliche Entwicklung besteht ein entsprechender Handlungsbedarf. Eine im Jahr 2011 geplante Erweiterung des Gewerbegebiets „Ochsenweg“ in westliche Richtung wurde aufgrund von Schwierigkeiten beim Grunderwerb zunächst zurückgestellt und schließlich aufgegeben. Die Gemeinde verfolgt daher zwischenzeitlich einen interkommunalen Ansatz und beabsichtigt, gemeinsam mit der Stadt Marbach am Neckar ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln.

Das geplante interkommunale Gewerbegebiet „Brementa“ soll vollständig auf der Gemarkung Erdmannhausen liegen und insgesamt rund 10,0 ha gewerbliche Baufläche umfassen. Ein Teilbereich von rund 1,5 ha wurde bereits im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der weiteren Entwicklung des Gebiets soll ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Bauflächen geschaffen und gleichzeitig die interkommunale Zusammenarbeit zwischen Erdmannhausen und Marbach am Neckar gestärkt werden.

Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen wie einen Schulstandort, eine Kita sowie Gebäude für Kultur und Versammlung sind in Erdmannhausen ausreichend vorhanden. Ein zusätzlicher Bedarf an Gemeinbedarfsflächen über die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen hinaus besteht derzeit nicht. Vor diesem Hintergrund soll der Schwerpunkt der zukünftigen

Siedlungsentwicklung auf der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen liegen.

Die vorgesehenen Neudarstellungen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans basieren auf dem Entwicklungskonzept vom 05.05.2025 mit dem nachfolgend abgebildeten Restriktionsplan. Deutlich wird, dass auch in Erdmannhausen nur noch bedingt Flächen zur Verfügung stehen, die grundsätzlich für eine weitere Siedlungsentwicklung infrage kommen.

Insgesamt verfolgt die Gemeinde Erdmannhausen mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans das Ziel, die weitere Siedlungsentwicklung entsprechend dem Bedarf zu steuern, vorhandene Reserveflächen sinnvoll zu nutzen und zugleich die Voraussetzungen für eine langfristig tragfähige Wohn- und Gewerbeentwicklung zu schaffen. Dabei sollen sowohl die Funktion Erdmannhausens als attraktiver Wohnstandort als auch die Bedeutung der Gemeinde als Gewerbestandort gestärkt werden. Die bestehenden Siedlungsstrukturen, die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Anbindung an das Schienenverkehrsnetz bieten hierfür grundsätzlich günstige Voraussetzungen.

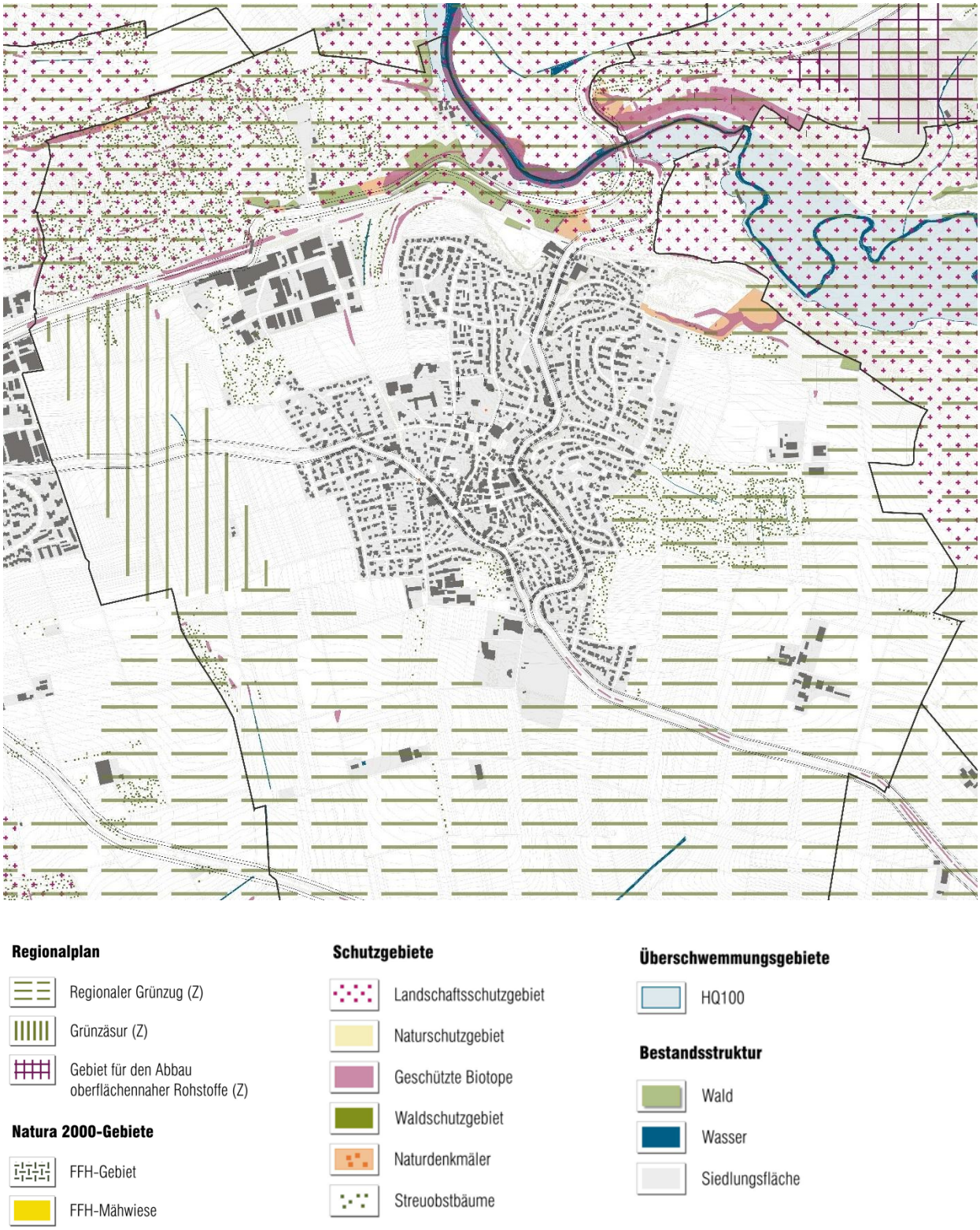


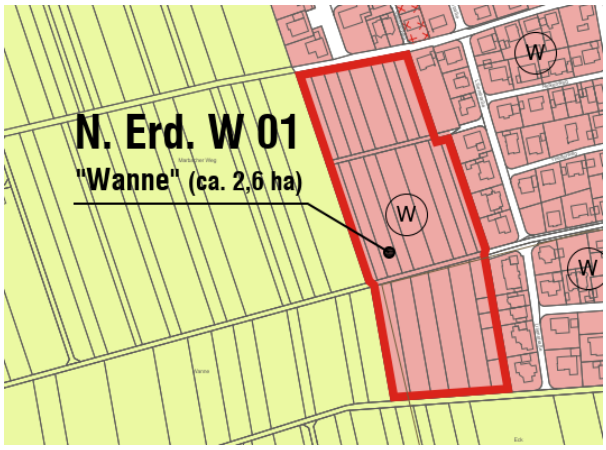
Abbildung 6: Restriktionsplan für Erdmannhausen, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

3.4.2 Neudarstellungen

Im Folgenden werden die im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Neudarstellungen von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen auf der Gemarkung der Gemeinde Erdmannhausen dargelegt. Im Übrigen wird auf die im Anhang enthaltenen Gebietsbriefe und Umweltsteckbriefe verwiesen, in denen die weiteren zu berücksichtigenden Belange und Rahmenbedingungen der jeweiligen Flächen näher dargestellt sind.

3.4.2.1 Wohnbauflächen

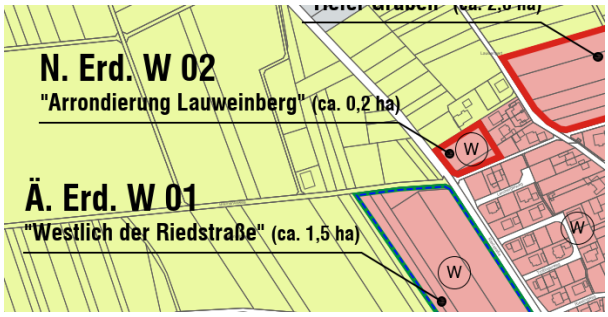
N. Erd. W 01 „Wanne“ (alt E: ERD 01)



Die Fläche „Wanne“ umfasst ca. 2,6 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Fläche kann über das östlich angrenzende Wohngebiet erschlossen werden und ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes.

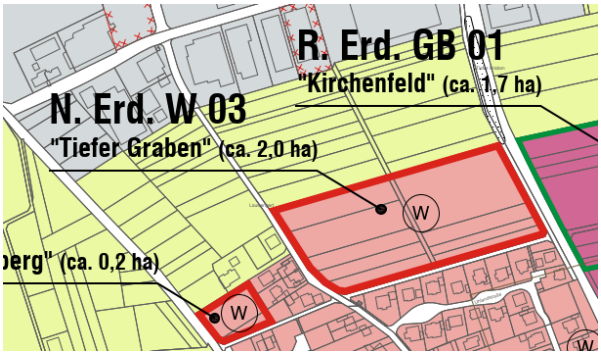
N. Erd. W 02 „Arrondierung Lauweinberg“ (alt E: ERD 03)



Die Fläche „Arrondierung Lauweinberg“ umfasst ca. 0,2 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Fläche kann unmittelbar von Westen erschlossen werden und bietet sich aufgrund ihrer Lage für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des bestehenden Ortsrandes an.

N. Erd. W 03 „Tiefer Graben“ (alt E: ERD 04)

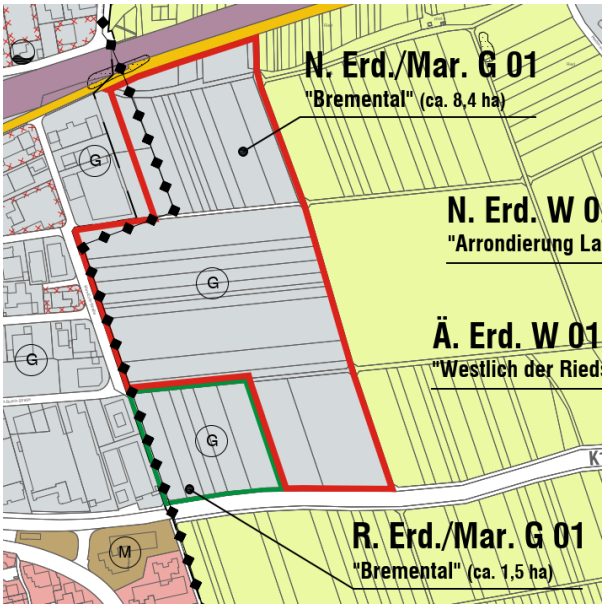


Die Fläche „Tiefer Graben“ umfasst ca. 2,0 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Fläche schließt unmittelbar nördlich an die bestehende Wohnbaufläche an und kann sowohl von Westen als auch von Osten gut erschlossen werden. Durch die Lage im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich bietet sie sich für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung an.

3.4.2.2 Gewerbliche Bauflächen

N. Erd./Mar. G 01 „Bremental“ (alt E: ERD 08.2)



Die Fläche „Bremental“ umfasst ca. 8,4 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für

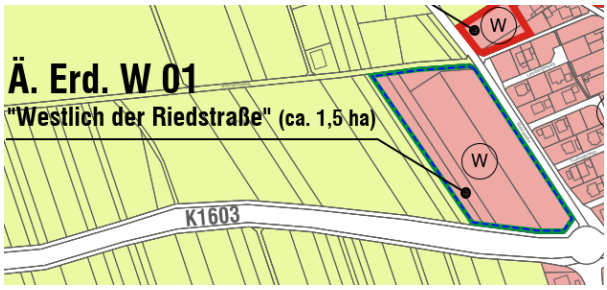
Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes der Gemeinde Erdmannhausen (60 %) und der Stadt Marbach am Neckar (40 %).

Da sich die gewerbliche Baufläche „Bremental“ in östlicher Richtung über die im Regionalplan festgelegte Grünzäsur hinaus erstreckt, ist für die Umsetzung der Planung eine Anpassung der bestehenden regionalplanerischen Vorgaben erforderlich. Hierzu wurde ein Verfahren zur Verlagerung der Grünzäsur um rund 100 m in östliche Richtung bereits eingeleitet.

3.4.3 Nutzungsänderungen

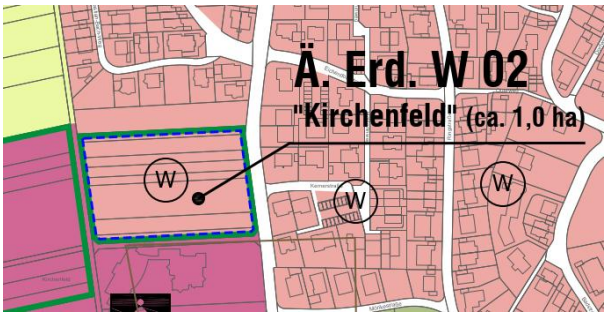
Ä. Erd. W 01 „Westlich der Riedstraße“ (alt E: ERD 02)



Die Fläche „Westlich der Riedstraße“ umfasst ca. 1,5 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt.

Da der Bedarf an Gewerbeflächen in Erdmannhausen vorrangig durch das geplante interkommunale Gewerbegebiet „Bremental“ gedeckt werden soll, ist die Fläche „Westlich der Riedstraße“ zukünftig für Wohnnutzung vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung der Fläche soll im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans daher in Wohnbaufläche geändert werden. Die nachbarschaftlich vorhandene Wohnnutzung wird durch die Änderung der baulichen Nutzung berücksichtigt und sinnvoll weiterentwickelt.

Ä. Erd. W 02 „Kirchenfeld“ (alt E: ERD 06)



Die Fläche „Kirchenfeld“ umfasst ca. 1,0 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Da die Fläche zukünftig nicht mehr für Einrichtungen des Gemeinbedarfs benötigt wird, soll die Art der baulichen Nutzung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zur Wohnbaufläche, entsprechend der Umgebungsnutzung geändert werden.

3.4.4 Flächenübersicht

Flächennummer	Flächenname	Darstellung im rechtswirksamen FNP	Darstellung in der vorliegenden FNP-Fortschreibung 2045	Flächen-größe
Neudarstellung Wohnbauflächen				
N. Erd. W 01	„Wanne“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 2,6 ha
N. Erd. W 02	„Arrondierung Lauweinberg“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 0,2 ha
N. Erd. W 03	„Tiefer Graben“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 2,0 ha
				= ca. 4,8 ha
Neudarstellung Gewerbliche Bauflächen				
N. Erd./Mar. G 01	„Bremental“	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	ca. 8,4 ha
				= ca. 8,4 ha
Nutzungsänderungen				
Ä. Erd. W 01	„Westlich der Riedstraße“	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	ca. 1,5 ha
Ä. Erd. W 02	„Kirchenfeld“	Gemeinbedarfsfläche	Wohnbaufläche	ca. 1,0 ha
				= ca. 2,5 ha

3.4.5 Resümee

Folgt zum Entwurf…

3.5 Marbach am Neckar

3.5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Marbach am Neckar mit rund 15.500 Einwohnern liegt im Naturraum Neckarbecken am Ostufer einer markanten Neckarschleife. Bekannt ist die Stadt insbesondere als Geburtsstadt Friedrich Schillers. Seit dem Jahr 2022 führt Marbach am Neckar offiziell die Zusatzbezeichnung „Schillerstadt“. Die historische, unter Denkmalschutz stehende Altstadt liegt rund 30 m über dem Neckar und prägt gemeinsam mit der besonderen topografischen Lage und der landschaftlichen Umgebung das charakteristische Erscheinungsbild der Stadt.

Zum Stadtgebiet gehören neben der Kernstadt Marbach am Neckar einschließlich des Stadtteils Hörnle auch die räumlich von der Kernstadt getrennten Stadtteile Rielingshausen im Nordosten sowie Siegelhausen im Südosten.

Aufgrund ihrer Lage und ihrer Ausstattung übernimmt die Stadt eine ausgeprägte Versorgungs- und Umlandfunktion. Marbach am Neckar ist als Unterzentrum für den Verflechtungsbereich Marbach-Bottwartal von besonderer Bedeutung. Diese Funktion ist auch vor dem Hintergrund der früheren Bedeutung Marbachs als Oberamtsstadt zu sehen.

Die Bedeutung Marbachs als zentraler Ort wird insbesondere durch seine Funktion als Schulstadt für das nähere und weitere Umland unterstrichen. Mit dem Friedrich-Schiller-Gymnasium, dem größten Gymnasium Baden-Württembergs, der Anne-Frank-Realschule, der Tobias-Mayer-Gemeinschaftsschule, der Uhlandschule mit Förderschwerpunkt Lernen sowie einer Grundschule in der Kernstadt und der Quellengrundschule im Stadtteil Rielingshausen verfügt die Stadt über ein breit gefächertes schulisches Angebot. Ergänzt wird dieses durch eine gut ausgebaute soziale und technische Infrastruktur sowie ein vielfältiges Angebot an Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen. Damit erfüllt Marbach am Neckar eine wichtige Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung und für die umliegenden Gemeinden.

In Marbach am Neckar und Benningen am Neckar findet zudem die gemeinsame interkommunale Gartenschau 2033 statt. Dies bietet die Chance, die beiden Kommunen entlang des Neckars enger miteinander zu verbinden und ihre Landschafts- und Freiräume nachhaltig weiterzuentwickeln. Im Mittelpunkt stehen dabei die Aufwertung der Neckarufer, neue attraktive Grün- und Erholungsräume sowie bessere Verbindungen zwischen den Gemeinden. Die Gartenschau soll dabei auch langfristig die Lebensqualität und Naherholung in Marbach am Neckar und Benningen am Neckar verbessern. **Siedlungsentwicklung der Kernstadt und des Stadtteils Hörnle**

Die Siedlungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit konzentrierte sich im Wesentlichen auf das nördliche und südliche Stadtgebiet. Die Siedlungsfläche der Kernstadt ist heute durch verschiedene naturräumliche, landschaftsplanerische und administrative Rahmenbedingungen begrenzt. Im Norden schließt an die bestehende Siedlungsfläche das Landschaftsschutzgebiet „Murraue unterhalb Steinheim“ (Nr. 1.18.092) an. Im Westen bildet der Neckar eine prägende natürliche Begrenzung, während die Entwicklungsmöglichkeiten im Osten durch die Gemarkungsgrenze eingeschränkt werden.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes vom 05.05.2025 die bestehenden räumlichen Restriktionen und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt untersucht. Die Analyse zeigt, dass für eine weitergehende Siedlungsentwicklung der Kernstadt nur noch ein begrenzter Entwicklungsschwerpunkt im Südosten des Stadtgebietes in Betracht kommt. Dieser Bereich liegt südlich der Theodor-Heuss-Straße zwischen der Affalterbacher Straße und der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Erdmannhausen. Die räumliche Konzentration der potenziellen Siedlungsentwicklung auf diesen Bereich ergibt sich insbesondere aus der Vielzahl der bestehenden Restriktionen in den übrigen Bereichen des Stadtgebietes und wird durch den im Entwicklungskonzept erarbeiteten Restriktionsplan verdeutlicht (siehe Abbildung 7:). In diesem Bereich sind im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche sowie eine Wohnbaufläche als Reserveflächen vorhanden. Es ist vorgesehen, die Wohnbaufläche in Richtung Osten bis zur Gemarkungsgrenze zu erweitern.

Der südöstliche Entwicklungsbereich bietet damit grundsätzlich die Möglichkeit, die bestehende Siedlungsstruktur der Kernstadt bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Entwicklung soll dabei unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie der bestehenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen erfolgen. Durch die räumliche Konzentration auf einen geeigneten Entwicklungsbereich kann zugleich eine geordnete und städtebaulich nachvollziehbare Weiterentwicklung der Kernstadt gewährleistet werden.

Darüber hinaus ist eine weitere, wenn auch in ihrem Umfang begrenzte Siedlungsentwicklung südöstlich des Stadtteils Hörnle denkbar. Östlich befindet sich mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Reservefläche R. Mar. W 01 „Hörnle“

bereits eine Wohnbaufläche, die bisher noch nicht entwickelt wurde. Eine Erweiterung dieser Wohnbaufläche könnte eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur darstellen und in einer abschnittsweisen Entwicklung zur städtebaulichen Stärkung des Stadtteils Hörnle sowie zur funktionalen Einbindung in das Gesamtgefüge der Stadt beitragen. Für eine solche Entwicklung sprechen die bereits vorhandene gute Verbindung zum südlichen Siedlungsbereich über die Fuß- und Radwegebrücke sowie das bestehende gute Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs. Damit bestehen grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine integrierte Siedlungsentwicklung.

Stadtteil Rielingshausen

Auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils Rielingshausen werden durch verschiedene übergeordnete (auf die regionalplanerische Einstufung als Eigenentwicklung wird verwiesen) und naturräumliche Restriktionen bestimmt. Im Umfeld der bestehenden Siedlungsfläche befinden sich insbesondere Bereiche des Regionalen Grünzugs. Im Norden grenzen zudem das Landschaftsschutzgebiet „Hardtwald, Kaisersbachtal, Rohrbachtal, Benning und Harzberg sowie Bottwartal zwischen Großbottwar und Kleinbottwar mit angrenzenden Gebieten“ (Nr. 1.18.069) sowie Waldflächen an die bestehende Ortslage an (siehe Abbildung 8:).

Eine weitere Siedlungsentwicklung in Rielingshausen kommt daher grundsätzlich nur in begrenztem Umfang und insbesondere in Form von Ortsrandarrondierungen in Betracht. Ergänzend besteht im nordöstlichen Bereich des Stadtteils ein begrenzter Entwicklungsspielraum. Eine umfangreiche Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist aufgrund der bestehenden räumlichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen hingegen nicht vorgesehen.

Die städtebauliche und politische Zielsetzung der Stadt Marbach am Neckar besteht darin, die zukünftige Siedlungsentwicklung räumlich auf den Stadtteil Marbach einschließlich des Stadtteils Hörnle zu konzentrieren. Dadurch soll die Funktion der Kernstadt als zentraler Siedlungs- und Versorgungsbereich gestärkt und eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur unterstützt werden. Für Rielingshausen soll demgegenüber lediglich eine maßvolle Weiterentwicklung ermöglicht werden, die sich im Wesentlichen auf die Arrondierung der bestehenden Ortslage und die Deckung eines begrenzten örtlichen Bedarfs beschränkt.

Diese Zielsetzung steht zugleich im Einklang mit den Vorgaben der Regionalplanung. Nach dem Regionalplan soll die Siedlungsentwicklung in der Stadt Marbach am Neckar insbesondere im Bereich des zugeordneten Siedlungsbereichs erfolgen. Als zum Siedlungsbereich gehörende Gemeindeteile gemäß Plansatz 2.4.1.1 (Z) sind der Hauptort Marbach und der Stadtteil Hörnle festgelegt. Damit wird die besondere Bedeutung der Kernstadt einschließlich Hörnle für die zukünftige Siedlungsentwicklung regionalplanerisch unterstrichen. Darüber hinaus ist Marbach am Neckar als Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen.

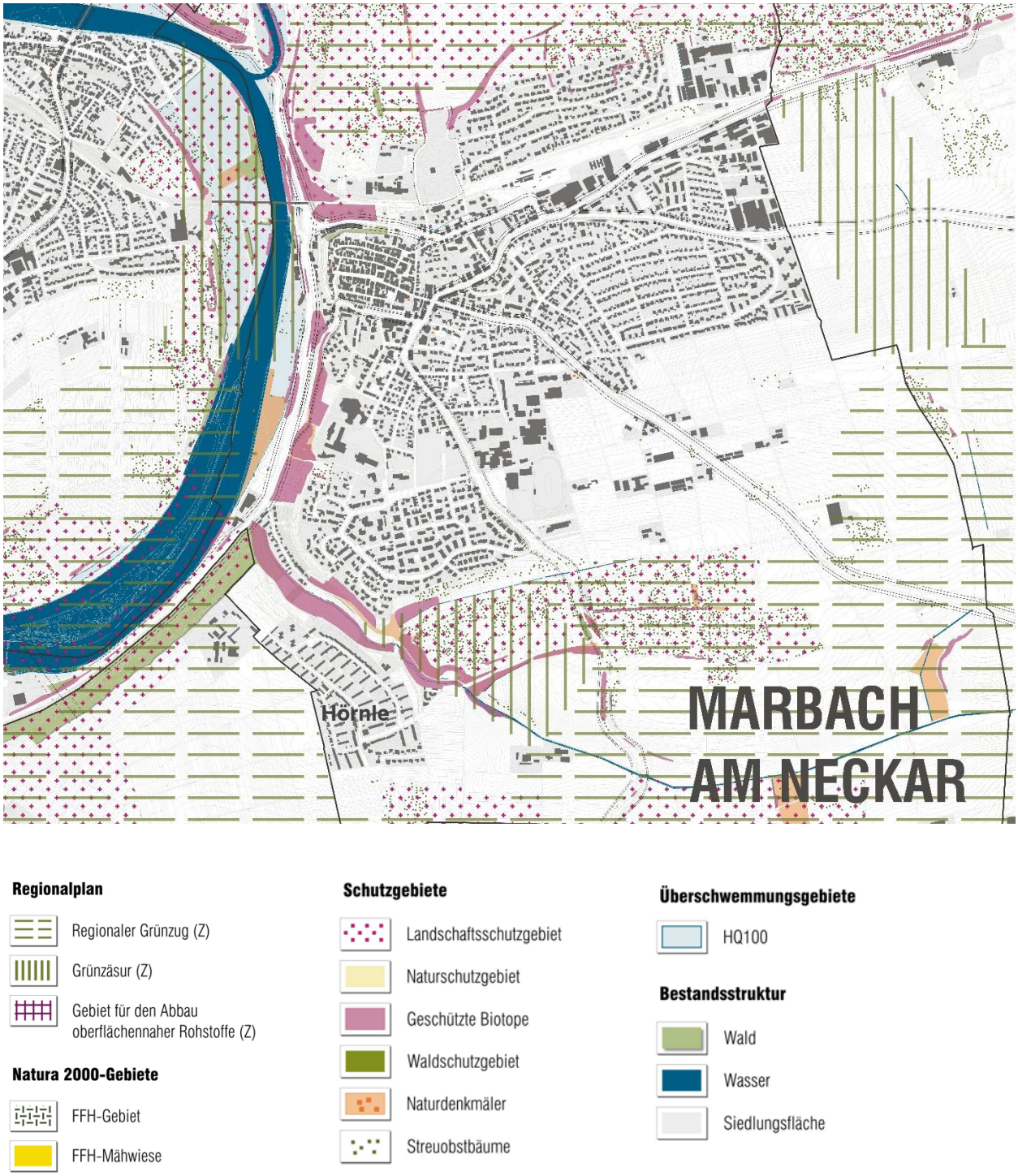
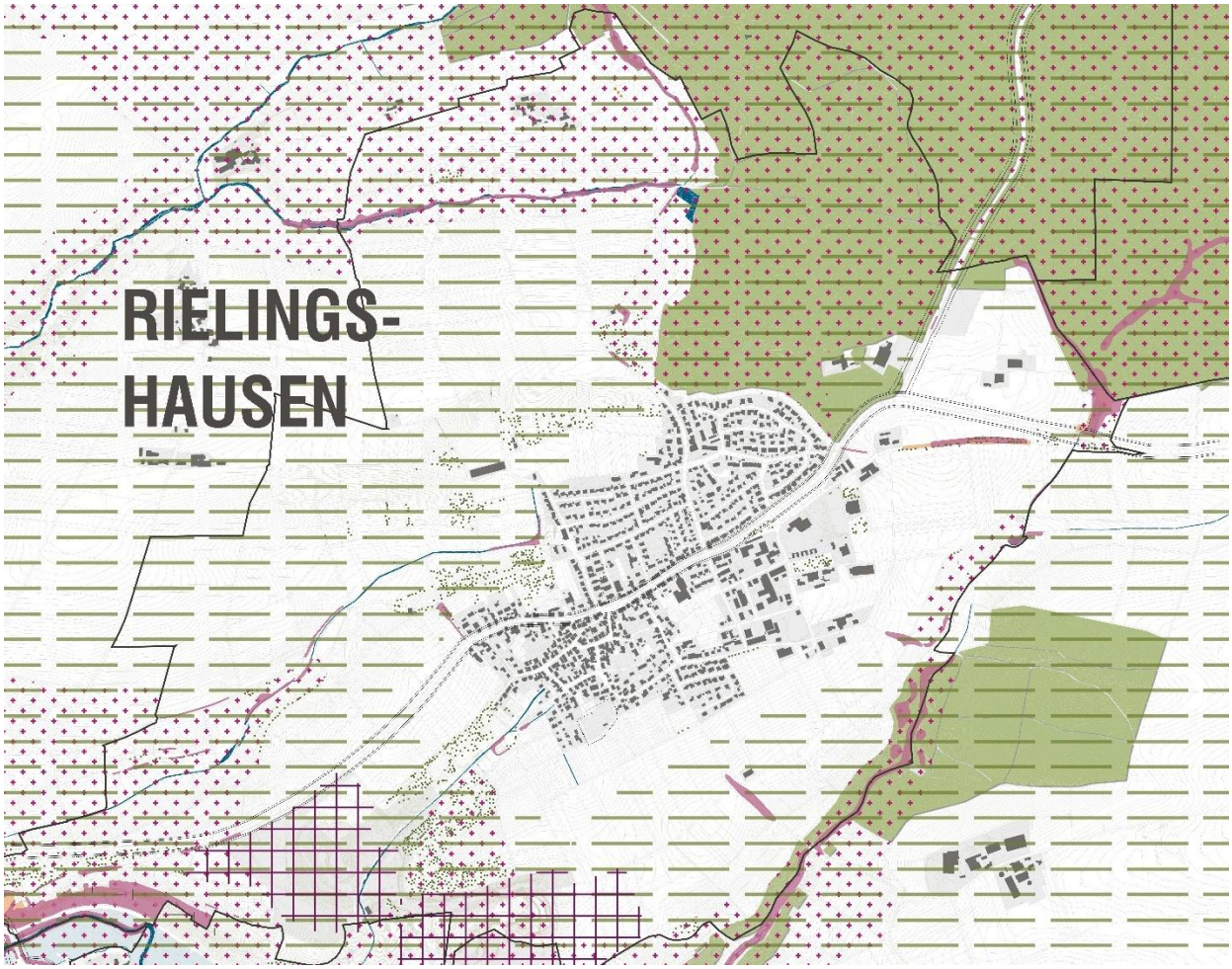


Abbildung 7: Restriktionsplan für Marbach am Neckar, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Regionalplan

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

Natura 2000-Gebiete

- FFH-Gebiet
- FFH-Mähwiese

Schutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

- HQ100

Bestandsstruktur

- Wald
- Wasser
- Siedlungsfläche

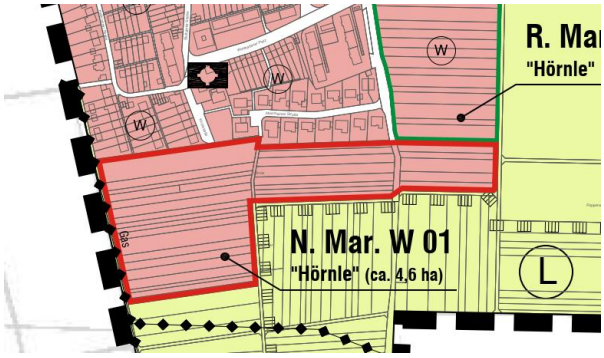
Abbildung 8: Restriktionsplan für Rielingshausen, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

3.5.2 Neudarstellungen

Im Folgenden werden die im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Neudarstellungen von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen auf der Gemarkung der Stadt Marbach a. N. und des Stadtteils Rielingshausen dargelegt. Im Übrigen wird auf die im Anhang enthaltenen Gebietsbriefe und Umweltsteckbriefe verwiesen, in denen die weiteren zu berücksichtigenden Belange und Rahmenbedingungen der jeweiligen Flächen näher dargestellt sind.

3.5.2.1 Wohnbauflächen

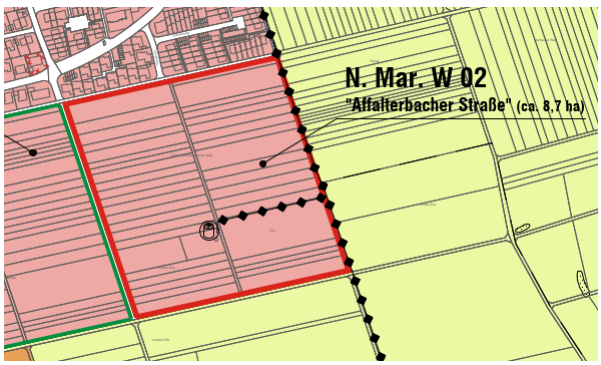
N. Mar. W 01 „Hörnle“ (alt E: MAR 01)



Die Fläche „Hörnle“ umfasst ca. 4,6 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Fläche schließt unmittelbar südlich an das bestehende Wohngebiet an und kann über dieses erschlossen werden. Eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit der nördlich gelegenen Reservefläche R. Mar. W 01 „Hörnle“ (ca. 2,8 ha) an, sodass eine zusammenhängende und geordnete Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs ermöglicht werden kann.

N. Mar. W 02 „Affalterbacher Straße“ (alt E: MAR 03)

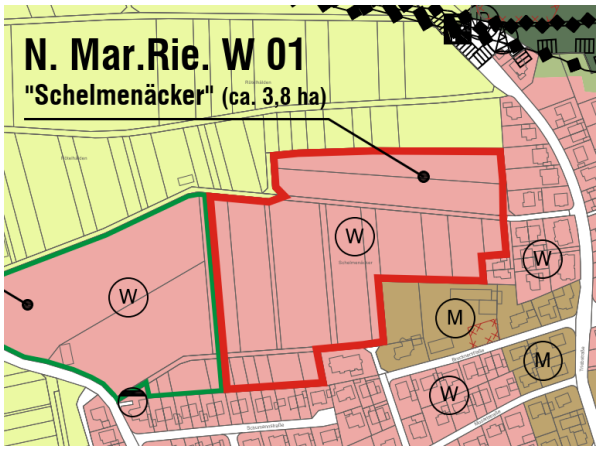


Die Fläche „Affalterbacher Straße“ südöstlich der Kernstadt umfasst ca. 8,7 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Fläche schließt unmittelbar an den Siedlungsrand an und kann von Norden über das bestehende Wohngebiet erschlossen werden. Westlich grenzt die Reservefläche R. Mar. W 02 „Affalterbacher Straße“ (ca. 7,7 ha) an, östlich wird die Fläche von der Gemarkungsgrenze begrenzt.

Die Fläche stellt eine der letzten größeren Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Marbach a. N. dar.

N. Mar.Rie. W 01 „Schelmenäcker“ (alt E: RIE 02)



Die Fläche „Schelmenäcker“ im Stadtteil Rielingshausen umfasst ca. 3,8 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Fläche stellt einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss zwischen dem östlich und südlich angrenzenden Siedlungsrand und der westlich angrenzenden Reservefläche R. Mar.Rie. W 01 „Keltergrund“ dar, welche im Zuge der 25. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt wurde und derzeit als Wohngebiet entwickelt wird.

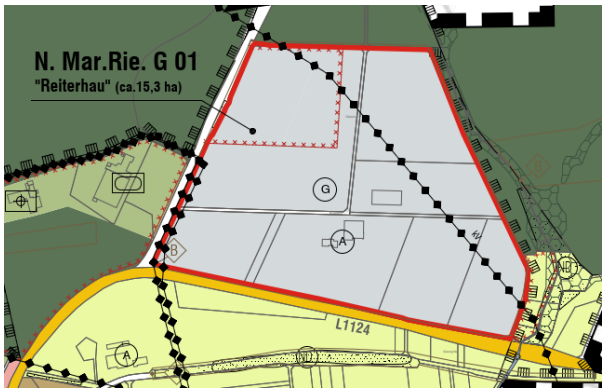
Im Weiteren ist das Thema Streuobst zu lösen.

3.5.2.2 Gewerbliche Bauflächen

N. Erd./Mar. G 01 „Brementa l“ (alt E: ERD 08.2)

Siehe unter Gemeinde Erdmannhausen, Seite 30.

N. Mar.Rie. G 01 „Reiterhau“ (alt E: RIE 10)

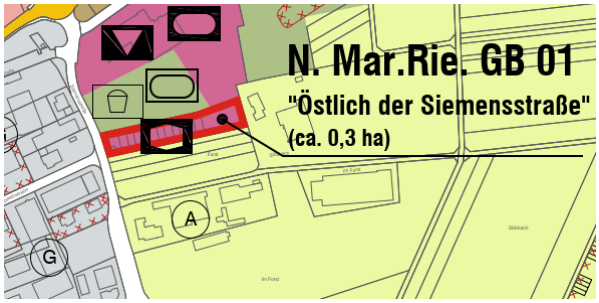


Die Fläche „Reiterhau“ im Stadtteil Rielingshausen umfasst ca. 15,3 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die vorgesehene Fläche liegt außerhalb der bestehenden Besiedlung und eignet sich mittel- oder langfristig für eine gewerbliche Entwicklung. Im Weiteren ist zu klären, ob der Regionale Grünzug als Ausformung verstanden werden kann. Weitere Restriktionen sind vorhanden (auf die Steckbriefe im Anhang wird verwiesen).

3.5.2.3 Gemeinbedarfsflächen

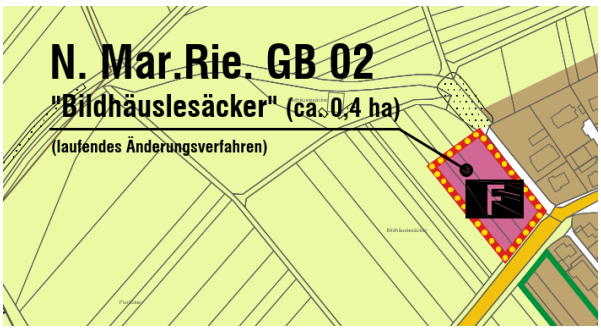
N. Mar.Rie. GB 01 „Östlich der Siemensstraße“ (alt E: RIE 09)



Die Fläche „Östlich der Siemensstraße“ im Stadtteil Rielingshausen umfasst ca. 0,3 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ dargestellt werden.

Auf der Fläche besteht bereits eine Flüchtlingsunterkunft. Diese Nutzung soll durch die Neudarstellung der Gemeinbedarfsfläche zukünftig im Flächennutzungsplan abgebildet werden.

N. Mar.Rie. GB 02 „Bildhäuslesäcker“ (alt E: RIE 03)



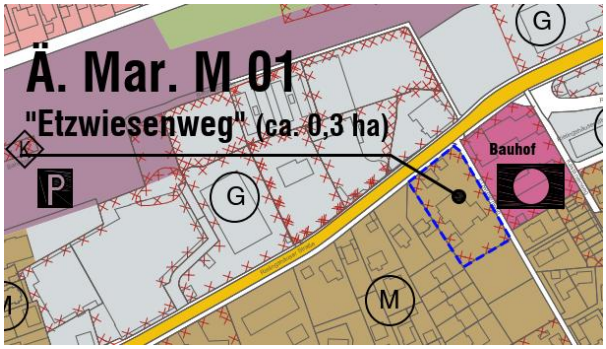
Die Fläche „Bildhäuslesäcker“ im Stadtteil Rielingshausen umfasst ca. 0,4 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden.

Für die Neudarstellung der Gemeinbedarfsfläche wurde bereits das 24. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans eingeleitet. Das Verfahren wird parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans weitergeführt. (Sobald das 24. Änderungsverfahren abgeschlossen ist, wird die Fläche nicht mehr als Neudarstellung in der vorliegenden Fortschreibung aufgeführt).

Die Fläche schließt unmittelbar an den Siedlungsrand an und kann optimal von Osten aus erschlossen werden. Die Neudarstellung der Gemeinbedarfsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des Standorts für die geplante neue Feuerwache in Rielingshausen.

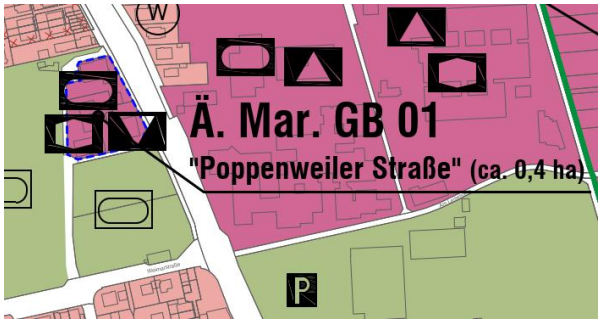
3.5.3 Nutzungsänderungen

Ä. Mar. M 01„Etzwiesenweg“



Die Fläche „Etzwiesenweg“ mit Lage in der Kernstadt umfasst ca. 0,3 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Da die Fläche jedoch nicht für den Gemeinbedarf, sondern gewerblich genutzt wird und dies der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Marbach a. N. entspricht, soll die Darstellung der Art der baulichen Nutzung zu einer gemischten Baufläche geändert werden.

Ä. Mar. GB 01„Poppenweiler Straße“



Die Fläche „Poppenweiler Straße“ mit Lage in der Kernstadt umfasst ca. 0,4 ha und ist im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellt.

Die Fläche wird im Bestand jedoch nicht als Grünfläche genutzt, sondern ist bereits durch ein Vereinsheim, eine Flüchtlingsunterkunft sowie Sozialwohnungen baulich geprägt. Da die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Marbach a. N. für den Bereich auch künftig Gemeinbedarfsnutzung vorsieht, soll die Darstellung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend geändert werden. Vorgesehen ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Soziale Einrichtungen“, „Sportliche Einrichtungen und Anlagen“ sowie „Kulturelle Einrichtungen“. Damit soll die bestehende Nutzung planungsrechtlich nachvollziehbar abgebildet und zugleich die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Standorts gesichert werden.

3.5.4 Flächenübersicht

Flächennummer	Flächenname	Darstellung im rechtswirksamen FNP	Darstellung in der vorliegenden FNP-Fortschreibung 2045	Flächen-größe
Neudarstellung Wohnbauflächen				
N. Mar. W 01	„Hörnle“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 4,6 ha
N. Mar. W 02	„Affalterbacher Straße“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 8,7 ha
N. Mar.Rie. W 01	„Schelmenäcker“	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	ca. 3,8 ha
				= ca. 17,1 ha
Neudarstellung Gewerbliche Bauflächen				
N. Mar.Rie. G 01	„Reiterhau“	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	ca. 15,3 ha
				= ca. 15,3 ha
Neudarstellung Gemeinbedarfsflächen				
N. Mar.Rie. GB 01	„Östlich der Siemensstraße“	Fläche für Landwirtschaft	Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,3 ha
N. Mar.Rie. GB 02	„Bildhäuslesäcker“	Gemeinbedarfsfläche	Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,4 ha
				= ca. 0,7 ha
Nutzungsänderungen				
Ä. Mar. M 01	„Etzwiesenweg“	Gemeinbedarfsfläche	Gemischte Baufläche	ca. 0,3 ha
Ä. Mar. GB 01	„Poppenweiler Straße“	Grünfläche	Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,4 ha
				= ca. 0,7 ha

3.5.5 Resümee

Folgt zum Entwurf…

4 BAUFLÄCHEN-BEDARF

4.1 Wohnbauflächenbedarf

4.1.1 Grundsätze der Berechnung

4.1.1.1 Methode

In diesem Kapitel wird für alle vier Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach a. N. der Bedarf an Wohnbauflächen berechnet.

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 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 Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 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 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 ergibt sich durch Abzug der Innenentwicklungspotenziale und Reserveflächen im Flächennutzungsplan in der jeweiligen Gemeinde.

4.1.1.2 Vorgaben der Raumordnung

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 Wohnbauflächenbedarfsnachweis eine Bevölkerungsprognose mit Berücksichtigung der Wanderungen zugrunde gelegt. Zudem wird gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) für Unterzentren (Marbach a. N.) und 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) für sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Affalterbach, Benningen a. N., Erdmannhausen) angenommen.

4.1.1.3 Planungszeitraum

Als Planungshorizont wird das Jahr 2045 angesetzt. Der Planungszeitraum beträgt somit 19 Jahre. Da die aktuellsten Bevölkerungszahlen für das Jahr 2025 vorliegen, wird in den nachfolgenden Berechnungen ein Planungszeitraum von 20 Jahren zugrunde gelegt.

Berücksichtigt wird hierbei die Dauer des Flächennutzungsplanverfahrens, welches bis zu fünf Jahre in Anspruch nehmen kann.

4.1.1.4 Innenentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der 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 Rechtsinstrumente (insbes. Baugebote gegen den Willen der Eigentümer) erweisen sich aufgrund der Rechtsbehelfsmöglichkeiten in der Praxis als untauglich, um in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum zu realisieren. Die Städte und Gemeinden sind daher auf den Entwicklungswillen der Eigentümer angewiesen. Häufig sind die Eigentümer jedoch nicht bereit, ihre Flächen an die Gemeinde oder an Dritte zu veräußern. Meist werden die Flächen für den Eigengebrauch oder die Familie vorgehalten. In ländlichen Regionen ist die Bereitschaft zur wirtschaftlichen Nutzung oder Veräußerung einer Baulücke deutlich geringer als in Städten oder Ballungszentren. Hier steht oft die individuelle Lebensqualität statt des Grundstückserlöses bei den Grundstückseigentümern im Vordergrund.

Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wird die Baulückenerhebung der jeweiligen Gemeinde zugrunde gelegt (siehe Anlage 3).

Da für die Gemeinden meist kein Zugriff auf die privaten Baulücken besteht, werden die Baulücken in den folgenden Berechnungen des Wohnbauflächenbedarfs zu 30 % als verfügbare Innenentwicklungspotenziale angerechnet.

4.1.2 Affalterbach

In diesem Kapitel wird der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Affalterbach dargelegt. Zunächst werden die Daten zur Bevölkerungsprognose erläutert und die anzurechnenden Flächenpotenziale gelistet.

4.1.2.1 Bevölkerungsprognose

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg stellt Daten zur bisherigen Bevölkerungsentwicklung sowie zur Bevölkerungsprognose bereit. Nach Angabe des Statistischen Landesamtes beträgt die aktuelle Bevölkerungszahl in der Gemeinde Affalterbach 4.362 Einwohner (Stand 2025).

Für das Jahr 2045 geht die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes unter Berücksichtigung der Wanderungen (orangene Linie) von einer Bevölkerungszahl von 4.498 Einwohnern aus, was einer Zunahme von 136 Einwohnern entspricht. Diese Prognose ist gemäß Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Grundlage für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs. Auf Abbildung 9: wird verwiesen.

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung bilden grundsätzlich eine erwartete Entwicklung unter bestimmten Annahmen und Rahmenbedingungen ab. Sie können daher insbesondere bei längeren Betrachtungszeiträumen naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet sein.

Prognosen für die zukünftige Einwohnerentwicklung beruhen auf zwei Faktoren: Erstens die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. die 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. Allerdings sind es die Zuwanderungen, die bereits in der Vergangenheit und verstärkt noch in der Zukunft eine Zunahme der Bevölkerung bewirken.

Die Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass sich tatsächliche Bevölkerungsentwicklungen regelmäßig nicht exakt mit den prognostizierten Entwicklungen decken. Abweichungen können sowohl in Form einer höheren als auch einer geringeren Bevölkerungsentwicklung auftreten. Bevölkerungsprognosen sind daher vorrangig als Orientierung für die zu erwartende Entwicklung und zur Ermittlung einer Entwicklungstendenz zu verstehen.

Die hellblaue Linie stellt die Fortführung des Trends der Bevölkerungsentwicklung von 2011-2025 dar. Hierbei zu berücksichtigen ist, dass die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2011-2021 auf Basis des Zensus 2011 erfolgte, ab 2022 auf Basis des Zensus 2022. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2021 und 2022 nur bedingt aussagekräftig. Dementsprechend ist auch die Trendfortführung mit einer Prognose eines Bevölkerungsrückgangs nur eingeschränkt aussagekräftig.

Bei der Trendfortschreibung ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die bisherige Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung maßgeblich von der Verfügbarkeit geeigneter Wohnbauflächen abhängig ist. Standen in der Vergangenheit keine ausreichenden Wohnbauflächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung, konnte sich entsprechend auch kein positiver Entwicklungstrend ergeben. Eine ausschließlich auf der bisherigen Entwicklung basierende Trendfortschreibung bildet daher die tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten und den bestehenden Bedarf nur unzureichend ab.

Generell ist festzuhalten, dass sowohl Bevölkerungsprognosen unter Berücksichtigung der bisherigen Wanderungsbewegungen als auch Trendfortschreibungen mit Unsicherheiten behaftet sind und daher keine verlässliche Aussage über die tatsächliche zukünftige Bevölkerungsentwicklung ermöglichen.

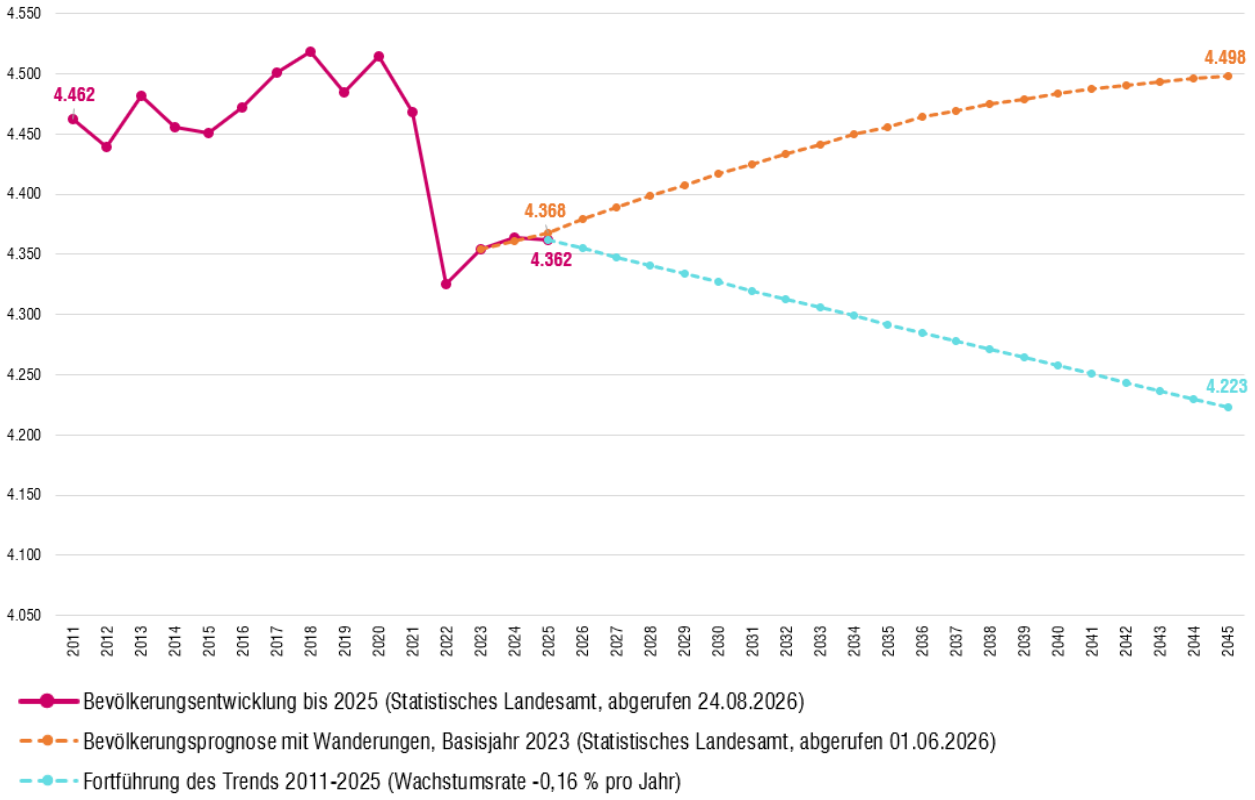


Abbildung 9: Bevölkerungsprognosen für Affalterbach bis 2045

4.1.2.2 Anzurechnende Flächenpotenziale

Reserveflächen für Wohnnutzung sind im Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

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. 3,1 ha erfasst (siehe Anlage 3). Die Baulücken liegen innerhalb WA- oder MI-Flächen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Flächen in Privateigentum. Wie in Kapitel 4.1.1.4 erläutert, erfolgt eine Anrechnung zu 30 % und somit von 0,9 ha.

4.1.2.3 Berechnung nach Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

a) Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch den Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit 0,3 % Wachstum p.a. des Planungszeitraums:

$\frac{\text{Einwohnerzahl} * \text{Wachstumsrate} * \text{Planungszeitraum}}{100}$	=	EZ1
$\frac{4.362 * 0{,}3 * 20}{100}$	=	**262**

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum ein Einwohnerzuwachs von 262 Einwohnern (EZ1).

b) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (auf Basis der Bevölkerungsprognose mit Wanderungen des Statistischen Landesamtes) (EZ 2):

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung - Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	=	EZ2
4.498 - 4.362	=	**136**

Die prognostizierte Einwohnerzahl unter Berücksichtigung von Wanderungen führt zu einer Einwohnerzahl von 4.498 Einwohnern im Jahr 2045 und damit zu einem Zuwachs von 136 Einwohnern (EZ2).

c) Berechnung des relativen Flächenbedarfs - Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ1 und EZ2 und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohndichte für die raumordnerische Funktion der Gemeinde Affalterbach:

$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ=EZ1+EZ2)}}{\text{Bruttowohndichtewert in EW/ha}}$	=	Relativer Bedarf
$\frac{262+136 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}}$	=	**6,6 ha**

Es ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von ca. 6,6 ha.

d) Berechnung des absoluten Flächenbedarfs - Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Affalterbach:

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) - Flächenpotenziale	=	Absoluter Bedarf
6,6 ha - (0 ha +0,9 ha)	=	**5,7 ha**

Gemäß der Berechnungsmethode des Hinweispapiers ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2045 von ca. 5,7 ha.

4.1.2.4 Ergebnis

Der gemäß Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau errechnete absolute Wohnbauflächenbedarf beträgt für die Gemeinde Affalterbach ca. 5,7 ha.

Wie bereits unter Kapitel 4.1.2.1 ausgeführt, sind Bevölkerungsprognosen als Orientierung für die zu erwartende Entwicklung zu verstehen. Fraglich bleibt insgesamt, inwieweit die Bevölkerungsprognosen eine sinnvolle Grundlage zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs darstellen und das Ergebnis der Bedarfsberechnung die Realität und den tatsächlichen Wohnraumbedarf abbildet. Die daraus abgeleiteten Bedarfswerte können demgegenüber nicht als absolute und unveränderliche Größen betrachtet werden.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist auf der Gemarkung der Gemeinde Affalterbach eine Neudarstellung von insgesamt ca. 21,6 ha Wohnbauflächen vorgesehen. Die Gemeinde Affalterbach ist sich bewusst, dass dies weit über den berechneten Bedarf hinausgeht. Die Neudarstellung der Wohnbauflächen ergibt sich jedoch aus der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde und insbesondere aus der angestrebten gewerblichen Entwicklung (siehe Kapitel 4.2.2) sowie aus der besonderen Bedeutung des Standorts Affalterbach als Sitz der Mercedes-AMG GmbH. Dementsprechend ist eine Neudarstellung von insgesamt ca. 23,4 ha gewerblicher Baufläche vorgesehen.

Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage werden in der vorstehenden Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs nicht berücksichtigt. Ziel der Gemeinde ist es, Wohnraum für heutigen sowie zukünftigen Beschäftigten vor Ort bereitzustellen. Diesen Bedarf verdeutlichen die Daten des Statistischen Landesamtes zu den Pendelnden. Nach dem Stand von 2024 gibt es in Affalterbach pro Tag 1.932 Auspendelnde

und 4.135 Einpendelnde.[2] Dies entspricht einem Pendelsaldo von +2.203 bei einer Einwohnerzahl von insgesamt 4.362.

Ein weiterer bei der Neudarstellung von Wohnbauflächen zu berücksichtigender Aspekt ist die kommunale Bodenpolitik. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen über den rechnerisch ermittelten Bedarf hinaus soll der Gemeinde ein angemessener Handlungsspielraum für den Flächenerwerb und die spätere Entwicklung der Flächen eingeräumt werden. Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass die Gemeinde im Rahmen der Grundstücksverhandlungen über ausreichende Optionen verfügt und eine bedarfsgerechte sowie langfristig ausgerichtete Wohnbaulandentwicklung ermöglicht wird.

[2] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2026; Stand: 25.08.2026

4.1.3 Benningen a. N.

In diesem Kapitel wird der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Benningen a. N. dargelegt. Zunächst werden die Daten zur Bevölkerungsprognose erläutert und die anzurechnenden Flächenpotenziale gelistet.

4.1.3.1 Bevölkerungsprognose

Nach Angabe des Statistischen Landesamtes beträgt die aktuelle Bevölkerungszahl in der Gemeinde Benningen a. N. 6.260 Einwohner (Stand 2025).

Für das Jahr 2045 geht die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes unter Berücksichtigung der Wanderungen (orangene Linie) von einer Bevölkerungszahl von 6.589 Einwohnern aus, was einer Zunahme von 329 Einwohnern entspricht. Diese Prognose ist gemäß Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Grundlage für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs. Auf Abbildung 10: wird verwiesen.

Die hellblaue Linie stellt die Fortführung des Trends der Bevölkerungsentwicklung von 2011-2025 dar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2011-2021 auf Basis des Zensus 2011 erfolgte, ab 2022 auf Basis des Zensus 2022. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2021 und 2022 nur bedingt aussagekräftig. Dementsprechend ist auch die Trendfortführung nur eingeschränkt aussagekräftig.

Weitere Daten zur Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Benningen a. N. liegen für die Jahre 2030, 2035 und 2040 seitens der Bertelsmann Stiftung mit Basisjahr 2020 vor. Die Werte für die dazwischenliegenden Jahre wurden im untenstehenden Diagramm (Abbildung 10:) gemittelt (dunkelblaue Linie). Würde man diese Entwicklungstendenz auf die heutige Einwohnerzahl beziehen, ergäbe sich eine etwas höhere Prognose als die des Statistischen Landesamtes.

Auf die weiteren Ausführungen zu Prognosen der Bevölkerungsentwicklung in Kapitel 4.1.2.1 wird verwiesen.

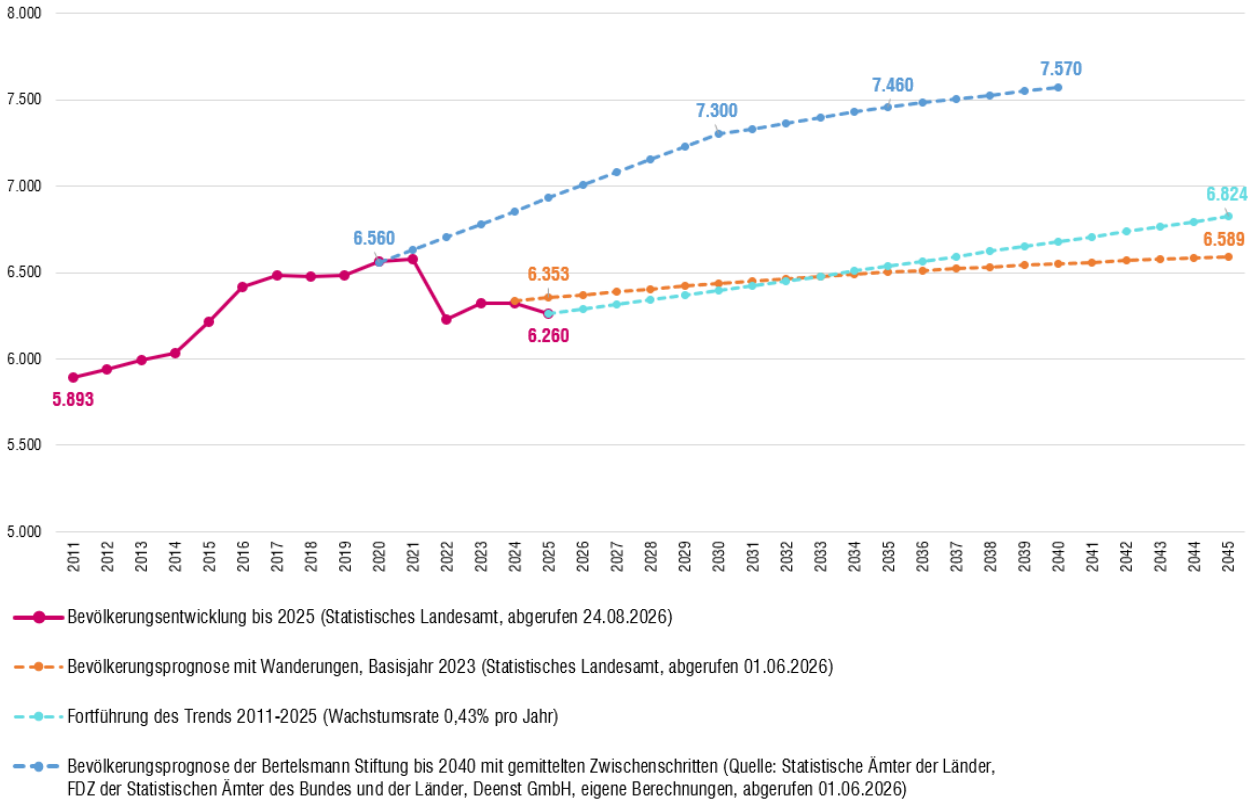


Abbildung 10: Bevölkerungsprognosen für Benningen a. N. bis 2045

4.1.3.2 Anzurechnende Flächenpotenziale

Reserveflächen für Wohnnutzung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden jedoch insgesamt 2,0 ha Wohnbaufläche angerechnet.

- Ä. Ben. W 01 „Max-Eyth-Straße (West)“ (ca. 0,7 ha)
  → Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gemeinbedarfsfläche zu Wohnbaufläche
- Ä. Ben. W 02 „Ebene“ (ca. 1,3 ha)
  → Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche

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. 3,6 ha erfasst (siehe Anlage 3). Die Baulücken liegen innerhalb WA- oder MI-Flächen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Flächen in Privateigentum. Wie in Kapitel 4.1.1.4 erläutert, erfolgt eine Anrechnung zu 30 % und somit von 1,1 ha.

4.1.3.3 Berechnung nach Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

a) Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch den Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit 0,3 % Wachstum p.a. des Planungszeitraums:

$$\frac{\text{Einwohnerzahl} * \text{Wachstumsrate} * \text{Planungszeitraum}}{100} = \text{EZ1}$$

$$\frac{6.260 * 0{,}3 * 20}{100} = \mathbf{376}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum ein Einwohnerzuwachs von 376 Einwohnern (EZ1).

b) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (auf Basis der Bevölkerungsprognose mit Wanderungen des Statistischen Landesamtes) (EZ 2):

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = EZ2

6.589
- 6.260 = **329**

Die prognostizierte Einwohnerzahl unter Berücksichtigung von Wanderungen führt zu einer Einwohnerzahl von 6.589 Einwohnern im Jahr 2045 und damit zu einem Zuwachs von 329 Einwohnern (EZ2).

c) Berechnung des relativen Flächenbedarfs - Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ1 und EZ2 und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohndichte für die raumordnerische Funktion der Gemeinde Benningen a. N.:

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ=EZ1+EZ2)}}{\text{Bruttowohndichtewert in EW/ha}} = \text{Relativer Bedarf}$$

$$\frac{376+329\ \text{EW}}{60\ \text{EW/ha}} = \mathbf{11{,}7\ ha}$$

Es ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von ca. 11,7 ha.

d) Berechnung des absoluten Flächenbedarfs - Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Benningen a. N.:

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)
- Flächenpotenziale = Absoluter Bedarf

11,7 ha
- (2 ha+1,1 ha) = **8,6 ha**

Gemäß der Berechnungsmethode des Hinweispapiers ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2045 von ca. 8,6 ha.

4.1.3.4 Ergebnis

Der gemäß Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau errechnete absolute Wohnbauflächenbedarf beträgt für die Gemeinde Benningen a. N. ca. 8,6 ha.

Wie bereits in Kapitel 4.1.2.1 ausgeführt, sind Bevölkerungsprognosen als Orientierung für die zu erwartende Entwicklung zu verstehen. Fraglich bleibt insgesamt, inwieweit die Bevölkerungsprognosen eine sinnvolle Grundlage zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs darstellen und das Ergebnis der Bedarfsberechnung die Realität und den tatsächlichen Wohnraumbedarf abbildet. Die daraus abgeleiteten Bedarfswerte können demgegenüber nicht als absolute und unveränderliche Größen betrachtet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Neudarstellung von insgesamt 8,0 ha Wohnbaufläche auf der Gemarkung Benningens. Dies entspricht der Tendenz des errechneten Bedarfs und kann entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde als bedarfsgerechte Flächenausweisung angesehen werden.

4.1.4 Erdmannhausen

In diesem Kapitel wird der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Erdmannhausen dargelegt. Zunächst werden die Daten zur Bevölkerungsprognose erläutert und die anzurechnenden Flächenpotenziale gelistet.

4.1.4.1 Bevölkerungsprognose

Nach Angabe des Statistischen Landesamtes beträgt die aktuelle Bevölkerungszahl in der Gemeinde Erdmannhausen 5.191 Einwohner (Stand 2025).

Für das Jahr 2045 geht die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes unter Berücksichtigung der Wanderungen (orangene Linie) von einer Bevölkerungszahl von 5.393 Einwohnern aus, was einer Zunahme von 202 Einwohnern entspricht. Diese Prognose ist gemäß Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Grundlage für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs. Auf Abbildung 11: wird verwiesen.

Die hellblaue Linie stellt die Fortführung des Trends der Bevölkerungsentwicklung von 2011-2025 dar. Hierbei zu berücksichtigen ist, dass die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2011-2021 auf Basis des Zensus 2011 erfolgte, ab 2022 auf Basis des Zensus 2022. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2021 und 2022 nur bedingt aussagekräftig. Dementsprechend ist auch die Trendfortführung nur eingeschränkt aussagekräftig.

Weitere Daten zur Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Erdmannhausen liegen für die Jahre 2030, 2035 und 2040 seitens der Bertelsmann Stiftung mit Basisjahr 2020 vor. Die Werte für die dazwischenliegenden Jahre wurden im untenstehenden Diagramm (Abbildung 11:) gemittelt (dunkelblaue Linie). Würde man diese Entwicklungstendenz auf die heutige Einwohnerzahl beziehen, ergäbe sich eine Prognose, die zwischen der Trendfortführung und der Prognose des Statistischen Landesamtes liegen würde.

Auf die weiteren Ausführungen zu Prognosen der Bevölkerungsentwicklung in Kapitel 4.1.2.1 wird verwiesen.

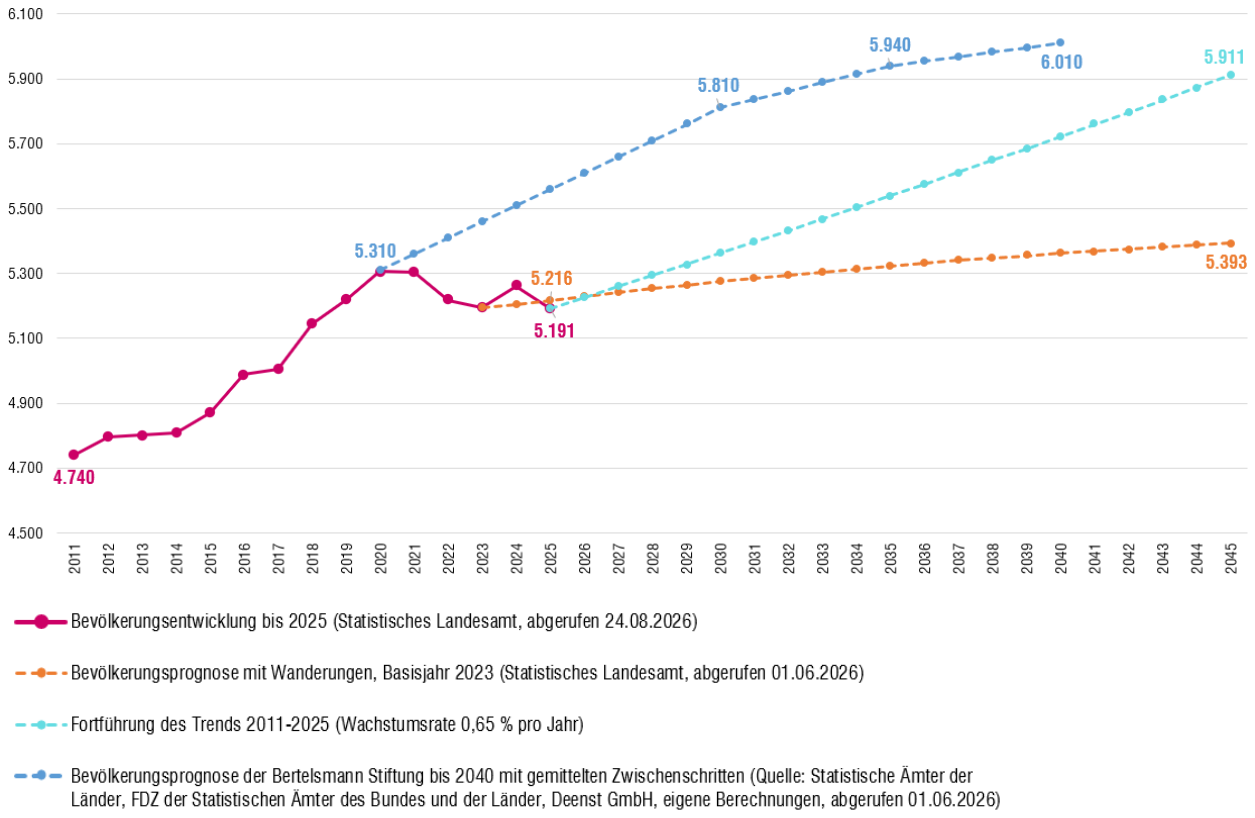


Abbildung 11: Bevölkerungsprognosen für Erdmannhausen bis 2045

4.1.4.2 Anzurechnende Flächenpotenziale

Als Reservefläche für Wohnnutzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan lediglich die gemischte Baufläche „Westlich der Riedstraße“ vorhanden, die nun jedoch zur Wohnbaufläche geändert wird. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden insgesamt 2,5 ha Wohnbaufläche angerechnet.

- Ä. Erd. W 01 „Westlich der Riedstraße“ (ca. 1,5 ha)
  → Änderung der Art der baulichen Nutzung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche
- Ä. Erd. W 02 „Kirchenfeld“ (ca. 1,0 ha)
  → Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gemeinbedarfsfläche zu Wohnbaufläche

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. 4,4 ha erfasst (Anlage 3). Die Baulücken liegen innerhalb WA- oder MI-Flächen. Es handelt sich dabei um Flächen überwiegend in Privateigentum. Wie in Kapitel 4.1.1.4 erläutert, erfolgt eine Anrechnung zu 30 % und somit von 1,3 ha.

4.1.4.3 Berechnung nach Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

a) Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch den Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit 0,3 % Wachstum p.a. des Planungszeitraums:

$$\frac{\text{Einwohnerzahl} * \text{Wachstumsrate} * \text{Planungszeitraum}}{100} = \text{EZ1}$$

$$\frac{5.191 * 0{,}3 * 20}{100} = \mathbf{311}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum ein Einwohnerzuwachs von 311 Einwohnern (EZ1).

b) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (auf Basis der Bevölkerungsprognose mit Wanderungen des Statistischen Landesamtes) (EZ 2):

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = EZ2

5.393
- 5.191 = **202**

Die prognostizierte Einwohnerzahl unter Berücksichtigung von Wanderungen führt zu einer Einwohnerzahl von 5.393 Einwohnern im Jahr 2045 und damit zu einem Zuwachs von 202 Einwohnern (EZ2).

c) Berechnung des relativen Flächenbedarfs - Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ1 und EZ2 und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohndichte für die raumordnerische Funktion der Gemeinde Erdmannhausen:

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ=EZ1+EZ2)}}{\text{Bruttowohndichtewert in EW/ha}} = \text{Relativer Bedarf}$$

$$\frac{311+202 \text{ EW}}{60 \text{ EW/ha}} = \mathbf{8{,}6 \text{ ha}}$$

Es ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von ca. 8,6 ha.

d) Berechnung des absoluten Flächenbedarfs - Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Erdmannhausen:

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)
- Flächenpotenziale = Absoluter Bedarf

8,6 ha
- (2,5 ha +1,3 ha) = **4,8 ha**

Gemäß der Berechnungsmethode des Hinweispapiers ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2045 von ca. 4,8 ha.

4.1.4.4 Ergebnis

Der gemäß Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau errechnete absolute Wohnbauflächenbedarf beträgt für die Gemeinde Erdmannhausen ca. 4,8 ha.

Wie bereits unter Kapitel 4.1.2.1 ausgeführt, sind Bevölkerungsprognosen als Orientierung für die zu erwartende Entwicklung zu verstehen. Fraglich bleibt insgesamt, inwieweit die Bevölkerungsprognosen eine sinnvolle Grundlage zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs darstellen und das Ergebnis der Bedarfsberechnung die Realität und den tatsächlichen Wohnraumbedarf abbildet. Die daraus abgeleiteten Bedarfswerte können demgegenüber nicht als absolute und unveränderliche Größen betrachtet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Neudarstellung von insgesamt 4,8 ha Wohnbaufläche auf der Gemarkung Erdmannhausens. Dies entspricht der Tendenz des errechneten Bedarfs und kann entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde als bedarfsgerechte Flächenausweisung angesehen werden.

4.1.5 Marbach a. N.

In diesem Kapitel wird der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Marbach a. N. dargelegt. Zunächst werden die Daten zur Bevölkerungsprognose erläutert und die anzurechnenden Flächenpotenziale gelistet.

4.1.5.1 Bevölkerungsprognose

Nach Angabe des Statistischen Landesamtes beträgt die aktuelle Bevölkerungszahl in der Stadt Marbach a. N. 15.348 Einwohner (Stand 2025).

Für das Jahr 2045 geht die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes unter Berücksichtigung der Wanderungen (orangene Linie) von einer Bevölkerungszahl von 16.132 Einwohnern aus, was einer Zunahme von 784 Einwohnern entspricht. Diese Prognose ist gemäß Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Grundlage für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs. Auf Abbildung 12: wird verwiesen.

Die hellblaue Linie stellt die Fortführung des Trends der Bevölkerungsentwicklung von 2011-2025 dar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2011-2021 auf Basis des Zensus 2011 erfolgte, ab 2022 auf Basis des Zensus 2022. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2021 und 2022 nur bedingt aussagekräftig. Dementsprechend ist auch die Trendfortführung nur eingeschränkt aussagekräftig.

Weitere Daten zur Bevölkerungsprognose für die Stadt Marbach a. N. liegen für die Jahre 2030, 2035 und 2040 seitens der Bertelsmann Stiftung mit Basisjahr 2020 vor. Die Werte für die dazwischenliegenden Jahre wurden im untenstehenden Diagramm (Abbildung 12:) gemittelt (dunkelblaue Linie). Würde man diese Entwicklungstendenz auf die heutige Einwohnerzahl beziehen, ergäbe sich eine etwas höhere Prognose als die des Statistischen Landesamtes.

Auf die weiteren Ausführungen zu Prognosen der Bevölkerungsentwicklung in Kapitel 4.1.2.1 wird verwiesen.

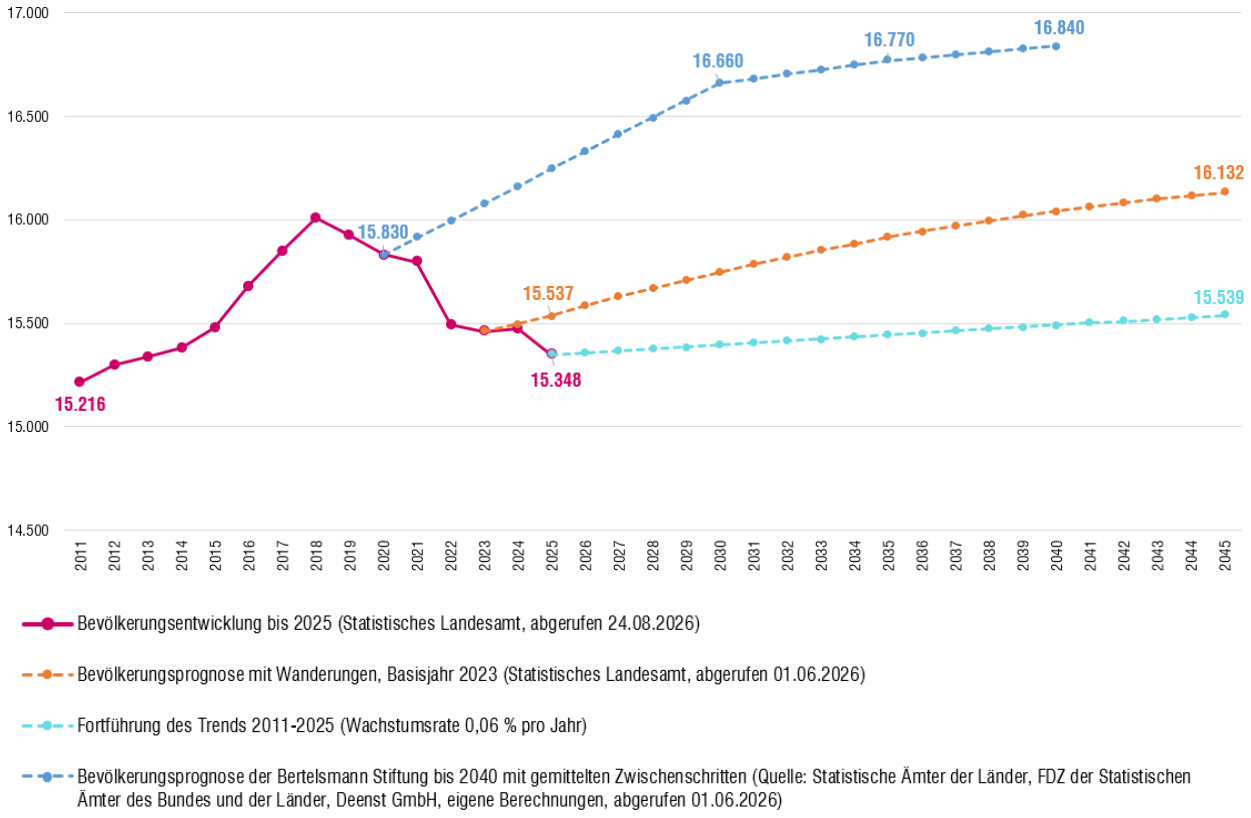


Abbildung 12: Bevölkerungsprognosen für Marbach am Neckar bis 2045

4.1.5.2 Anzurechnende Flächenpotenziale

In Marbach a. N. sind folgende Reserveflächen für Wohnnutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, welche mit insgesamt 17,8 ha in der nachfolgenden Bedarfsberechnung angerechnet werden.

Reserveflächen Wohnbauflächen (ca. 15,3 ha):

- R. Mar. W 01 „Hörnle“, ca. 2,8 ha
- R. Mar. W 02 „Affalterbacher Straße“, ca. 7,7 ha
- R. Mar.Rie. W 01 „Keltergrund“, ca. 2,5 ha
- R. Mar.Rie. W 02 „Westlich Kirchberger Straße“, ca. 2,3 ha

Reserveflächen gemischte Bauflächen (ca. 4,9 ha) (da 50 % einer gemischten Baufläche für eine andere (gemischte, gewerbliche) Nutzung zur Verfügung stehen, erfolgt eine Anrechnung von 50 %, also 2,5 ha):

- R. Mar. M 01 „Affalterbacher Straße“, ca. 2,8 ha
- R. Mar.Rie. M 01 „Zeiläcker“, ca. 0,7 ha
- R. Mar.Rie. M 02 „Häldenstraße“, ca. 1,4 ha

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 09/2026 wurden in Summe 95 unbebaute Baulücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,7 ha erfasst (siehe Anlage 3). Die Baulücken liegen innerhalb WA- oder MI-Flächen. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um Flächen in Privateigentum. Eine Baulücke befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird zeitnah veräußert (Neubaugebiet „Karlstraße/Forststraße“ Rielingshausen). Wie in Kapitel 4.1.1.4 erläutert, erfolgt eine Anrechnung zu 30 % und somit von 1,4 ha.

4.1.5.3 Berechnung nach Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

a) Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch den Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit 0,3 % Wachstum p.a. des Planungszeitraums:

$$\frac{\text{Einwohnerzahl} * \text{Wachstumsrate} * \text{Planungszeitraum}}{100} = \text{EZ1}$$

$$\frac{15.348 * 0{,}3 * 20}{100} = \mathbf{921}$$

Aufgrund der rückläufigen Belegungsdichte ergibt sich für den Planungszeitraum ein Einwohnerzuwachs von 921 Einwohnern (EZ1).

b) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (auf Basis der Bevölkerungsprognose mit Wanderungen des Statistischen Landesamtes) (EZ 2):

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = EZ2

16.132
- 15.348 = **784**

Die prognostizierte Einwohnerzahl unter Berücksichtigung von Wanderungen führt zu einer Einwohnerzahl von 16.132 Einwohnern im Jahr 2045 und damit zu einem Zuwachs von 784 Einwohnern (EZ2).

c) Berechnung des relativen Flächenbedarfs - Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ1 und EZ2 und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohndichte für die raumordnerische Funktion der Stadt Marbach a. N.:

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ=EZ1+EZ2)}}{\text{Bruttowohndichtewert in EW/ha}} = \text{Relativer Bedarf}$$

$$\frac{921+784 \text{ EW}}{70 \text{ EW/ha}} = \mathbf{24{,}4 \text{ ha}}$$

Es ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von ca. 24,4 ha.

d) Berechnung des absoluten Flächenbedarfs - Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Marbach a. N.:

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)
- Flächenpotenziale = Absoluter Bedarf

24,4 ha
- (17,8 ha +1,4 ha) = **5,2 ha**

Gemäß der Berechnungsmethode des Hinweispapiers ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2045 von ca. 5,2 ha.

4.1.5.4 Ergebnis

Der gemäß Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau errechnete absolute Wohnbauflächenbedarf beträgt für die Stadt Marbach a. N. ca. 5,2 ha.

Wie bereits unter Kapitel 4.1.2.1 ausgeführt, sind Bevölkerungsprognosen als Orientierung für die zu erwartende Entwicklung zu verstehen. Fraglich bleibt insgesamt, inwieweit die Bevölkerungsprognosen eine sinnvolle Grundlage zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs darstellen und das Ergebnis der Bedarfsberechnung die Realität und den tatsächlichen Wohnraumbedarf abbildet. Die daraus abgeleiteten Bedarfswerte können

demgegenüber nicht als absolute und unveränderliche Größen betrachtet werden.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist auf der Gemarkung der Stadt Marbach a. N. eine Neudarstellung von insgesamt ca. 17,1 ha Wohnbauflächen vorgesehen (3,8 ha davon im Stadtteil Rielingshausen).

Die Stadt Marbach am Neckar ist sich bewusst, dass die vorgesehene Flächendarstellung den rechnerisch ermittelten Wohnbauflächenbedarf überschreitet. Ein hierbei von der Stadt Marbach am Neckar berücksichtigter Belang betrifft die kommunale Bodenpolitik. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen über den rechnerisch ermittelten Bedarf hinaus soll der Stadt Marbach a. N. ein angemessener Handlungsspielraum für den Flächenerwerb und die spätere Entwicklung der Flächen eingeräumt werden. Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass die Stadt im Rahmen der Grundstücksverhandlungen über ausreichende Optionen verfügt und eine bedarfsgerechte sowie langfristig ausgerichtete Wohnbaulandentwicklung ermöglicht wird.

4.2 Gewerbeflächenbedarf

4.2.1 Grundsätze des Nachweises

4.2.1.1 Methode

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).

Gemäß Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums und synonym zu der Vorgehensweise bei den Wohnbauflächen werden zunächst 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 50 % der Fläche für Gewerbe genutzt wird.)

Anschließend wird der Bedarf an gewerblichen Bauflächen der jeweiligen Gemeinde erläutert.

4.2.1.2 Raumordnung

Gemäß dem Regionalplan 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 a. N. gilt, dass die hohe Standortgunst durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss, die günstige Lage zu den Oberzentren Stuttgart und Heilbronn sowie zum Mittelzentrum Ludwigsburg und die im Jahr 2012 in Betrieb genommene Verlängerung der S-Bahnlinie S4 über Marbach a. N. hinaus nach Backnang die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze begünstigt.

Die Ansiedlung von Arbeitsplätzen führt zugleich zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum und damit zu einem entsprechenden Bedarf an Wohnbauflächen. Für das Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet insgesamt ist daher aufgrund der hohen Standortgunst von einer anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen auszugehen.

4.2.2 Affalterbach

4.2.2.1 Gewerbliche Bauflächenreserven

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden die vorhandenen gewerblichen Bauflächen sowie bestehende Flächenreserven und sonstige Innenentwicklungspotenziale geprüft.

Die Gemeinde Affalterbach verfügt nur noch über eine gewerbliche Reservefläche im Flächennutzungsplan, die bislang nicht bebaut ist:

- R. Aff. G 01 „Östlich Winnender Straße“ (ca. 0,9 ha)

Des Weiteren sind in den Gewerbegebieten „Winnender Straße“, „Bittenfelder Weg“ und „Näherer Grund“ noch einzelne gewerbliche Baugrundstücke frei. Es stehen jedoch keine gewerblichen Baugrundstücke für den freien Markt zur Verfügung.

4.2.2.2 Bedarf an gewerblichen Bauflächen

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, insbesondere der Mercedes-AMG GmbH, die Möglichkeit zur Erweiterung und darüber hinaus interessierten Gewerbetreibenden Grundstücke anbieten zu können, benötigt die Gemeinde Affalterbach dringend weitere gewerbliche Bauflächen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist daher eine Neudarstellung von insgesamt ca. 23,4 ha gewerblicher Baufläche auf der Gemarkung Affalterbachs vorgesehen.

4.2.3 Benningen a. N.

4.2.3.1 Gewerbliche Bauflächenreserven

Die Gemeinde Benningen a. N. verfügt nur noch über eine gewerbliche Reservefläche im Flächennutzungsplan, die bis heute nicht als Gewerbegebiet entwickelt wurdet:

- R. Ben. G 01„Östlich-Hirschmann-Ring“, ca. 1,3 ha

Die Fläche ist jedoch aktuell durch Wohngebäude bebaut und steht einer kurzfristigen gewerblichen Entwicklung nicht zur Verfügung.

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.

4.2.3.2 Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Die Gemeinde Benningen a. N. verzeichnet in den vergangenen Jahren einen anhaltenden Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines angemessenen Angebots an Gewerbeflächen stellt daher eine wesentliche Voraussetzung für die weitere städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde dar.

Der Gewerbeflächenbedarf ergibt sich aus der Nachfrage ortsansässiger Betriebe, betrieblichen Erweiterungsabsichten, dem Bedarf an Betriebsverlagerungen sowie der Ansiedlungsnachfrage von Unternehmen. Insbesondere für bestehende Gewerbebetriebe ist die Möglichkeit zur Erweiterung und Standortsicherung von Bedeutung, um deren langfristige Entwicklung am bestehenden Standort zu ermöglichen und einer Verlagerung an andere Standorte entgegenzuwirken.

Die verstärkte Siedlungstätigkeit und die damit verbundene Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung erhöhen zugleich die Anforderungen an eine ausgewogene Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstandorten. Die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen trägt dazu bei, Arbeitsplätze in der Gemeinde zu sichern und neu zu schaffen sowie die Funktionsfähigkeit der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort langfristig zu stärken.

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.

Da derzeit keine gewerblichen Bauflächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen und der Bedarf fortbesteht, benötigt die Gemeinde Benningen a. N. unbedingt gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Die Gemeinde verfolgt dabei das Ziel, die gewerbliche Entwicklung räumlich zu bündeln und sich auf einen hierfür städtebaulich geeigneten Standort zu konzentrieren. Sinnvoll ist hier eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Baufläche im Südwesten der Gemeinde.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist daher eine Neudarstellung von insgesamt ca. 5,3 ha gewerblicher Baufläche auf der Gemarkung Benningens vorgesehen:

- N. Ben. G 01 „Ebene II“ (ca. 1,0 ha)
- N. Ben. G 02 „Bild IV“ (ca. 4,3 ha)

4.2.4 Erdmannhausen

4.2.4.1 Gewerbliche Bauflächenreserven

Die Gemeinde Erdmannhausen verfügt nur noch über eine gewerbliche Reservefläche im Flächennutzungsplan, welche noch unbebaut ist:

- R. Erd./Mar. G 01 Gewerbliche Baufläche „Bremental“ (ca. 1,5 ha)

Diese Fläche ist im Kontext mit der gewerblichen Baufläche N. Erd./Mar. G 01 „Bremental“ zu betrachten und wurde mit der 21. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Auf dieser Fläche ist die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets der Gemeinde Erdmannhausen und der Stadt Marbach a. N. vorgesehen, wovon 60 % Erdmannhausen angerechnet werden können. Als gewerbliche Reservefläche sind in Erdmannhausen daher 0,9 ha anzurechnen.

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

4.2.4.2 Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Eine in Erdmannhausen im Jahr 2010 durchgeführte Umfrage bei den ortsansässigen Gewerbebetrieben hat einen Gewerbeflächenbedarf in Höhe von ca. 3,9 ha ergeben. Da innerorts dieser Bedarf nicht gedeckt werden kann, ist die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche 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. Ein Teilbereich von rund 1,5 ha wurde bereits im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt (R. Erd./Mar. G 01 „Bremental“). Der zweite Teilbereich soll im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit ca. 8,4 ha als gewerbliche Baufläche aufgenommen werden (N. Erd./Mar. G 01 „Bremental“). Hierfür wurde ein Verfahren zur Verschiebung der im Regionalplan festgesetzten Grünzäsur eingeleitet.

Mit der weiteren Entwicklung des Gebiets soll ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Bauflächen geschaffen und gleichzeitig die interkommunale Zusammenarbeit zwischen Erdmannhausen und Marbach am Neckar gestärkt werden. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die nächsten 10 bis 15 Jahre soll hierdurch gedeckt werden.

4.2.5 Marbach a. N.

4.2.5.1 Gewerbliche Bauflächenreserven

Die Stadt Marbach a. N. verfügt über drei gewerbliche Reserveflächen im Flächennutzungsplan, die noch unbebaut sind:

- R. Erd./Mar. G 01 „Bremental“, ca. 1,5 ha → Interkommunales Gewerbegebiet mit Anrechnung zu 40 %, daher 0,6 ha
- R. Mar. G 02 „Am Kraftwerk Marbach“, ca. 4,6 ha
- R. Mar.Rie. G 01 „Südlich des Büchleswegs“, ca. 1,7 ha

Die Fläche R. Erd./Mar. G 01 „Bremental“ liegt auf der Gemarkung der Gemeinde Erdmannhausen und dient der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets der Gemeinde Erdmannhausen und der Stadt Marbach a. N., wovon 40 % Marbach a. N. angerechnet werden können. Als gewerbliche Reservefläche sind in Marbach a. N. daher 0,6 ha anzurechnen.

Reserveflächen gemischte Bauflächen (ca. 4,9 ha) (da 50 % einer gemischten Baufläche für eine andere (gemischte, gewerbliche) Nutzung zur Verfügung stehen, erfolgt eine Anrechnung von 50 %, also 2,5 ha):

- R. Mar. M 01 „Affalterbacher Straße“, ca. 2,8 ha
- R. Mar.Rie. M 01 „Zeiläcker“, ca. 0,7 ha
- R. Mar.Rie. M 02 „Häldenstraße“, ca. 1,4 ha

Insgesamt stehen der Stadt Marbach a. N. ca. 9,4 ha Reserveflächen für gewerbliche Nutzungen im Flächennutzungsplan zur Verfügung.

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.

4.2.5.2 Bedarf an gewerblichen Bauflächen

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. eine „Angebotsplanung“ berechtigt.

Aufgrund der bestehenden räumlichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen bestehen auf der Gemarkung der Stadt Marbach am Neckar nur begrenzte Möglichkeiten für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen. Eine weitere gewerbliche Entwicklung kommt daher nur im Stadtteil Rielingshausen infrage, wo ein begrenzter Entwicklungsspielraum vorhanden ist.

Um dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen gerecht zu werden und um eine Angebotspolitik für Gewerbebetriebe betreiben zu können, hat die Stadt Marbach a. N. das Ziel, im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine gewerbliche Baufläche im Stadtteil Rielingshausen mit insgesamt ca. 15,3 ha auszuweisen.

4.3 GVV Marbach am Neckar

Aus den vorangegangenen Ausführungen zum Flächenbedarf der einzelnen Verbandsgemeinden ergibt sich für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar auf Grundlage der Bevölkerungszahl von 31.161 Einwohnern (Stand 2025) und der für das Jahr 2045 prognostizierten Bevölkerungszahl von 32.612 Einwohnern ein rechnerischer **Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 24,3 ha** bis zum Jahr 2045.

Vorgesehen ist im Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2045 für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar die Neudarstellung von insgesamt 51,5 ha Wohnbaufläche sowie 52,4 ha gewerblicher Baufläche. Im Weiteren werden zum Verfahrensstand Entwurf die Flächen unter Berücksichtigung der ermittelten Bedarfe, der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange sowie der eingehenden Stellungnahmen weiter geprüft und konkretisiert.

Auf die Ausführungen zur städtebaulichen Zielsetzung und zum Bedarf der einzelnen Verbandsgemeinden in den Kapiteln 3.2 bis 4.2 wird verwiesen.

Für den gesamten Raum des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Marbach a. N. besteht aufgrund seiner besonderen Standortgunst eine hohe wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Bedeutung. Diese ergibt sich insbesondere aus der verkehrsgünstigen Lage mit dem nahe gelegenen Autobahnanschluss, der guten Erreichbarkeit der Oberzentren Stuttgart und Heilbronn sowie des Mittelzentrums Ludwigsburg. Eine besondere Bedeutung kommt darüber hinaus der im Jahr 2012 in Betrieb genommenen Verlängerung der S-Bahnlinie S4 über Marbach a. N. hinaus nach Backnang zu. Durch den direkten Anschluss an das regionale Schienennetz ist der GVV Marbach a. N. sowohl für Unternehmen als auch für Beschäftigte und Wohnbevölkerung gut erreichbar und in die überregionalen Wirtschafts- und Siedlungsstrukturen eingebunden.

Die besondere wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Bedeutung des Raumes wird auch durch die Änderung des Regionalplans und die damit verbundene Aufnahme des GVV Marbach a. N. als Siedlungsbereich unterstrichen. Hierdurch wird der bestehenden und zukünftig zu erwartenden Bedeutung des Raumes für die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung Rechnung getragen. Insbesondere die gute verkehrliche Anbindung und die hohe Erreichbarkeit schaffen günstige Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben und damit für die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Im Verbandsgebiet haben sich bereits bedeutende Unternehmen angesiedelt. Hervorzuheben ist insbesondere der Standort von Mercedes-AMG, der aufgrund seiner überregionalen Bedeutung eine hohe Anziehungskraft auf weitere Unternehmen, Dienstleistungsbetriebe und qualifizierte Fachkräfte ausübt. Die Ansiedlung und Entwicklung solcher Unternehmen erzeugt zugleich einen besonderen Effekt auf die regionale Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung: Neben unmittelbaren Arbeitsplätzen entstehen zusätzliche Bedarfe bei Zulieferern, Dienstleistern und weiteren Unternehmen. Damit wird die Funktion des GVV Marbach a. N. als Wirtschafts- und Arbeitsstandort weiter gestärkt.

Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen steht dabei in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Wohnraumentwicklung. Mit der Ansiedlung von Unternehmen und der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze steigt zugleich die Nachfrage nach Wohnraum. Um die für die weitere wirtschaftliche Entwicklung erforderlichen Fachkräfte für die Region gewinnen und dauerhaft an den Standort binden zu können, ist daher ein ausreichendes, bedarfsgerechtes und auch für unterschiedliche Einkommensgruppen zugängliches Wohnraumangebot von besonderer Bedeutung. Eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung setzt insofern auch entsprechende Möglichkeiten zur Wohnraumentwicklung voraus.

Der bestehende Einpendlerüberschuss, insbesondere in Affalterbach, verdeutlicht, dass ein erheblicher Teil der Beschäftigten, die im Verbandsgebiet arbeiten, ihren Wohnsitz außerhalb des GVV Marbach a. N. hat. Dies weist darauf hin, dass das vorhandene Wohnraumangebot die bestehende Nachfrage – insbesondere im Zusammenhang mit der vorhandenen Arbeitsplatzstruktur – bislang nicht vollständig abdecken kann. Eine angemessene Weiterentwicklung der Wohnbauflächen ist daher erforderlich, um die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen und zugleich eine stärkere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Dies kann dazu beitragen, Pendlerverkehre zu reduzieren, die vorhandene Infrastruktur effizienter zu nutzen und die Siedlungsstruktur nachhaltig weiterzuentwickeln.

Für das Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet insgesamt ist aufgrund der hohen Standortgunst, der guten verkehrlichen Anbindung, der bestehenden Wirtschaftsstruktur und der besonderen Bedeutung als Siedlungs- und Wirtschaftsstandort von einer anhaltend hohen Nachfrage sowohl nach gewerblichen Bauflächen als auch nach Wohnbauflächen auszugehen. Die Entwicklung entsprechender Flächen ist daher nicht isoliert zu betrachten, sondern als Bestandteil einer miteinander verknüpften wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung des gesamten GVV Marbach a. N. zu verstehen. Die Bereitstellung geeigneter Wohn- und Gewerbeflächen trägt dazu bei, die vorhandenen Standortvorteile zu sichern, die wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen und gleichzeitig ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für die Bevölkerung und die am Standort benötigten Arbeits- und Fachkräfte zu schaffen.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Flächennutzungsplan stellt die Fachplanungen nachrichtlich dar, die auf Ebene der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung werden auch die Überschwemmungsgebiete, Schutzgebiete und Kulturdenkmäler aktualisiert.

Die digitalen Daten wurden dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) entnommen (Abfrage vom 18.12.2025).

5.1 Überschwemmungsgebiete

Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt werden. Die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete erfolgt anhand unterschiedlicher Kriterien (§ 65 Wassergesetz).

Gemäß § 65 Wassergesetz gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf,

- Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern,
- Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), und
- Gebiete, die auf der Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Ausnahmen zugelassen (zum Beispiel bei Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge, Angrenzung neuauszuweisender Gebiete unmittelbar an bestehende Baugebiete).

5.2 Wasserschutzgebiete

Die Ausweisung von Wasserschutzgebieten (WSG) dient dem Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einwirkungen und damit der Trinkwasserressourcen für die öffentliche Wasserversorgung. Ausgewiesen werden Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie § 45 und § 95 des Wassergesetzes (WG).

Die Wasserschutzgebiete werden in verschiedene Wasserschutzgebietszonen unterteilt:

- Zone I (Fassungsbereich)
- Zone II oder Zonen IIA und IIB (Engere Schutzzonen)
- Zone III oder Zonen IIIA und IIIB (Weitere Schutzzonen)

Je nach Zone sind in der Rechtsverordnung bestimmte Nutzungen und Einrichtungen untersagt.

Im Gebiet des GVV Marbach a. N. befinden sich folgende Wasserschutzgebiete:

- "Freiberg" (WSG-Nr-Amt 118160)
- "Baumweide" (WSG-Nr-Amt 118039)
- "Sandwiesen, jenseits der Murr" (WSG-Nr-Amt 118054)
- "Rundsmühle, Pfarre Au" (WSG-Nr-Amt 118043)
- „TB Lerchenberg“ (WSG-Nr-Amt 119067)

Das Wasserschutzgebiet „TB Wasenäcker I+II“ (WSG-Nr-Amt 119069) befindet sich zudem im Verfahren.

5.3 Naturschutz

Auch die Landschafts- und Naturschutzgebiete, die FFH-Gebiete, die nach EU-Recht besonders geschützte natürliche Lebensräume und wildlebende Arten umfassen, wurden im Flächennutzungsplan aktualisiert.

Gemäß § 22 Abs. 2 NatSchG sind die Belange des Biotopverbundes bei Planungen zu berücksichtigen. Insbesondere haben Städte und Gemeinden die Aufgabe, über Biotopverbundplanungen die Anforderungen des § 21 Abs. 4 BNatSchG zur Festlegung von erforderlichen Flächen vorzunehmen.

5.3.1 Natura 2000: FFH-Gebiete

Das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000 dient der Erhaltung der biologischen Artenvielfalt. Darunter fallen Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete). FFH-Gebiete schützen bedrohte oder sehr seltene, natürliche Lebensräume und wildlebende Arten. Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen.

(Natura-2000-Vogelschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans nicht vorhanden.)

5.3.2 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind gem. § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete und dienen der Bewahrung der natürlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Sie sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten oder wiederherstellen. Es sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzgebietszweck zuwiderlaufen. Bei der Überplanung von Landschaftsschutzgebieten wird ein Ausgleich erforderlich.

5.3.3 Naturschutzgebiete

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

5.3.4 Naturdenkmäler

Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur wie landschaftsprägende Bäume, Felsen oder Höhlen oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar (Wasserflächen, Moore oder Heiden). Sie sind gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die Beseitigung des Naturdenkmals ist verboten.

5.3.5 Biotope

Die Biotope beruhen rechtlich auf dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 30) und dem Naturschutzgesetz (§ 33). Es handelt sich um besonders wertvolle und gefährdete Lebensräume. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Unter anderem zählen darunter Flachland- wie Berg,-Mähwiesen, Quellbereiche und regelmäßig überschwemmte Bereiche.

Im Flächennutzungsplan wird unterschieden zwischen Offenlandbiotopen und Waldbiotopen.

5.4 Denkmalschutz

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

6 UMWELT

6.1 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. den Darstellungen im Flächennutzungsplan betroffen werden können. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung.

Der zu erstellende Umweltbericht folgt zum Verfahrensstand Entwurf. Auf die vorliegenden Umweltstreckbriefe (siehe Anlage 2) wird verwiesen.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Gemeindeverwaltungsverband Marbach a. N.,
den …

……

Jan Trost,
Verbandsvorsitzender und Bürgermeister der
Stadt Marbach a. N.